

**PEMETAAN PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI  
WILAYAH KABUPATEN KARIMUN**

**PROPOSAL TUGAS AKHIR**

Oleh:

**Yossi Prayoga**

**3321801039**

Disusun untuk pengajuan proposal Tugas Akhir Program Diploma III



**PROGRAM STUDI TEKNIK GEOMATIKA**

**JURUSAN TEKNIK INFORMATIKA**

**POLITEKNIK NEGERI BATAM**

**BATAM**

**2020**

**HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL**  
**PEMETAAN PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI**  
**WILAYAH KABUPATEN KARIMUN**

**Oleh:**  
**Yossi Prayoga**  
**3321801039**

Proposal ini telah dikonsultasikan dengan dosen pembimbing  
sebagai persyaratan untuk melaksanakan Sidang Proposal  
pada

PROGRAM DIPLOMA III  
PROGRAM STUDI TEKNIK GEOMATIK  
JURUSAN TEKNIK INFORMATIKA  
POLITEKNIK NEGERI BATAM

Batam, 13 November 2020

Disetujui oleh:  
Pembimbing,



**Luthfiya Ratna Sari S.Si., MT**

**NIK. 117196**

## KATA PENGANTAR

Segala puji atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir yang berjudul **“Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah di Wilayah Kabupaten Karimun”**. Proposal tugas akhir ini disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Program Studi Teknik Geomatika Diploma III Politeknik Negeri Batam Tahun 2020.

Dalam penyusunan dan penulisan Proposal Tugas Akhir ini penulis banyak mendapatkan dukungan, saran sehingga penulisan ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam proses penyelesaian Proposal Tugas Akhir ini hingga dapat terselesaikan dengan baik. Dari penyusunan dan penulisan proposal tugas akhir ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam bentuk penulisan maupun dalam pembuatan proposal tugas akhir ini yang jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis mohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan, sehingga dukungan dan saran sangat diperlukan untuk melakukan perbaikan kedepannya. Semoga penyusunan dan penulisan proposal ini bermanfaat khususnya bagi saya sendiri (penulis) serta teman - teman dan Institusi Pendidikan lainnya.

Batam, November 2020

Penulis

## **ABSTRAK**

Pada penelitian ini hal yang akan dilakukan adalah melakukan suatu perbandingan mengenai perubahan yang terjadi pada hasil Pemetaan Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2020. Dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbandingan perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun, dan juga faktor yang mempengaruhi perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun. Adapun metode yang digunakan untuk menyelesaikan penelitian ini adalah menggunakan metode pengolahan tekstual dimana hasil yang akan diperoleh berupa Peta Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2020 yang kemudian akan dilakukan suatu perbandingan mengenai perubahan yang terjadi dan apa faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut.

**Kata kunci:** Zona Nilai Tanah, Perubahan, Metode Pengolahan Tekstual.

## **1. Latar Belakang**

Kabupaten Karimun merupakan bagian dari Provinsi Kepulauan Riau yang memiliki luas sebesar 7.984 Km<sup>2</sup> dengan rincian yang terdiri dari 1.524 Km<sup>2</sup> luas daratan dan 6.460 Km<sup>2</sup> luas lautan. Kabupaten Karimun yang merupakan Ibukota Kabupaten wilayah Karimun merupakan pusat kegiatan industri dan kegiatan ekspor dan impor dikarenakan diapit oleh tiga negara, yang kemudian berimbas pada pesatnya perkembangan yang berpengaruh terhadap perekonomian pada Pulau Karimun Besar (BPS, 2018). Sehingga akan terjadinya perubahan harga nilai jual tanah yang diakibatkan dari hal tersebut, yang kemudian dilakukan suatu penelitian.

Dilakukan penelitian mengenai Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah adalah untuk mengetahui perbandingan perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun, dan juga faktor yang mempengaruhi perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun. Dilakukan perbandingan perubahan zona nilai tanah pada dua periode yaitu tahun 2018 dan 2020 dikarenakan untuk wilayah Kabupaten dilakukan pembaharuan zona nilai tanah setiap 2 tahun sekali, dan juga untuk melihat perubahan yang signifikan dari jangka waktu 2 periode sehingga dapat dilakukan perbandingan dan dapat diketahui faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan tersebut. Pada penelitian metode yang digunakan adalah metode perbandingan perubahan harga rata-rata nilai jual tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun.

Dari metode yang digunakan pada penelitian ini maka hasil yang akan didapatkan adalah berupa peta dan tabel perubahan harga rata-rata nilai jual tanah yang kemudian akan dilakukan suatu perbandingan perubahan pada peta zona nilai tanah tahun 2018 dan peta zona nilai tanah pada tahun 2020 yang berada di wilayah Kabupaten Karimun, dan juga faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan nilai jual tanah yang didapatkan dari tabel perubahan harga rata-rata nilai jual tanah tahun 2018 dan 2020 di wilayah Kabupaten Karimun, sehingga akan dilakukan pembahasan mengapa perubahan tersebut bisa terjadi.

## **2. Rumusan Masalah**

Perubahan Zona Nilai Tanah merupakan suatu perubahan harga nilai jual tanah pada wilayah penelitian yang dilakukan. Oleh sebab itu maka akan ada rumusan suatu masalah yaitu:

1. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga penawaran penjualan di wilayah Kabupaten Karimun tahun 2020?
2. Apa faktor yang mempengaruhi adanya perubahan harga jual nilai tanah yang dapat dibandingkan dari hasil Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun?

## **3. Batasan Masalah**

Dari penelitian ini adapun batasan masalah antara lain:

1. Wilayah studi yang digunakan dalam penelitian ini hanya difokuskan pada Pulau Karimun Besar yang terdiri dari 4 (empat) Kecamatan yaitu Kecamatan Karimun, Kecamatan Tebing, Kecamatan Meral, dan Kecamatan Meral Barat, yang terdiri dari 22 (dua puluh dua) Kelurahan/ Desa, kecuali Desa Tulang, Desa Parit dan Desa Selat Mendaun.
2. Hasil yang didapatkan hanya berupa Peta Perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2020 yang akan dilakukan suatu perbandingan perubahan harga jual zona nilai tanah antara tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun dengan metode pendekatan perbandingan penjualan harga rata-rata nilai jual tanah antara tahun 2018 dan tahun 2020.
3. Jenis data yang digunakan pada penentuan Zona Nilai Tanah hanya data penawaran.
4. Penelitian ini tidak melakukan prediksi/prakiraan perkembangan untuk kedepannya.

## **4. Tujuan**

Tujuan diadakan penelitian Pemetaan Zona Nilai Tanah Pada Tahun 2018 Dan 2020 Di Wilayah Kabupaten Karimun yaitu:

1. Mengetahui Perubahan Zona Nilai Tanah yang berada wilayah Kabupaten Karimun Tahun 2020.
2. Mengetahui faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan harga jual nilai tanah dengan metode pendekatan perbandingan penjualan harga nilai

jual tanah antara tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun.

## **5. Manfaat**

Manfaat dari penelitian dibagi menjadi 2 kategori yaitu sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian adalah:

- a. Sebagai referensi dalam menyelesaikan penelitian yang akan dilakukan selanjutnya dimana penelitian tersebut berkaitan dengan Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah.
- b. Memberikan pemahaman dan pemikiran pada peneliti baru mengenai konsep - konsep dan metode dalam penyelesaian penelitian yang didapatkan dari hasil pada penelitian Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah.

### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat yaitu:

#### **a. Untuk Penulis**

Menambah ilmu dan pemahaman untuk mendapatkan informasi perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah Kabupaten Karimun, serta mendapatkan pengetahuan tentang faktor yang mempengaruhi perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun.

#### **b. Untuk Keilmuan**

Dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dari penelitian yang dilakukan sehingga bisa memahami dan memperluas informasi dari hasil Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah dan pembahasan penelitian, berupa perbandingan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 apakah mengalami perubahan dan mengapa perubahan tersebut bisa terjadi melalui analisi perbandingan yang dilakukan. Kemudian untuk menjadi informasi bagi masyarakat mengenai harga jual Zona Nilai Tanah yang telah dilakukan Perubahan nilai jual tanah.

c. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun

Dapat dimanfaatkan sebagai informasi perubahan data nilai tanah dan harga jual tanah, serta perbandingan suatu perubahan yang terjadi pada tahun 2018 dan tahun 2020 di wilayah Kabupaten Karimun.

## 6. Tinjauan Pustaka

Sebelum dilakukan penelitian ini, ada penelitian sebelumnya yang terdapat beberapa persamaan dan keterkaitan dengan judul penelitian yang akan dilakukan. Berikut beberapa judul penelitian sebelumnya dan judul penelitian yang akan dilakukan.

No	Peneliti	Judul	Metode	Hasil	Komparasi pada penelitian
1	Saul Ambartita, Sawitri Subiyanto, Bambang Darmo Yuwono	Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Studi Kasus: Kec. Semarang Timur, Kota Semarang.	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah pengumpulan data survey lapangan yang kemudian diolah dengan menggunakan buffer jalan yang digunakan untuk memisahkan Kawasan pinggir jalan menjadi zona sendiri.	Hasil yang didapatkan dari penelitian ini berupa pembagian zona sebanyak 31 zona dan dilakukan analisis nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar dan standar deviasi.	Peneliti menemukan beberapa persamaan data yaitu data peta administrasi wilayah kajian, dan adanya kemiripan pada diagram alir penelitian yang akan dilakukan.
2	Novita Amelia, Sawitri Subiyanto, Arwan Putra Wijaya	Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan,	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode pendekatan perbandingan penjualan, metode pendekatan biaya, metode	Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah analisis nilai tanah berdasarkan harga transaksi dan NJOP, dan analisis peningkatan pendapatan daerah.	Peneliti menemukan beberapa persamaan pada bagian data administrasi, rumusan dan tujuan dari penelitian dan sebagai referensi dalam pembuatan diagram alir.



		Kota Semarang.	pendekatan pendapatan.		
3	Anastasia Astuti, Sawitri Subiyanto, Hani'ah	Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah.	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah melakukan overlay peta dan survei lapangan untuk mendapatkan data harga tanah tahun 2011	Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah peta pengolahan data tahun 2011, analisis perubahan harga lahan, dan analisis pengaruh perubahan nilai jual tanah terhadap zona nilai tanah	Peneliti menemukan beberapa persamaan pada hasil yang didapatkan yaitu ppengaruh perubahan zona nilai tanah terhadap nilai jual tanah.
4	Agatha Dimitri Vara Diba Kusumo, Sutomo Kahar, Sawitri Subiyanto	Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang.	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah survei data harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2013.	Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah analisis penggunaan lahan tahun 2010 dan tahun 2013, analisis perubahan penggunaan lahan tahun 2010 – 2013, dan analisis zona nilai tanah kecamatan Tembalang tahun 2010 dan tahun 2013 dengan menggunakan tabel harga rata-rata nilai tanah.	Peneliti menemukan beberapa persamaan pada pembuatan diagram alir, dan hasil berupa tabel berupa harga rata-rata nilai jual tanah yang akan dilakukan pembahasan mengenai perubahannya tersebut.
5	Yossi Prayoga	Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah di Wilayah Kabupaten Karimun	Metode yang digunakan pada peneltian ini adalah metode perbandingan harga rata-rata nilai jual tanah pada tahun 2018 dan tahun 2020	Hasil belum didapatkan dikarenakan belum dilakukan pengolahan	Pada peneltian ini komparasi pada peneltian selanjutnya adalah sebagai sumber referensi untuk menyelesaikan penelitian yang dilakukan.

Saul Ambarita, dkk melakukan penelitian tentang Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Studi Kasus: Kec. Semarang Timur, Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah pengumpulan data survey lapangan yang kemudian diolah dengan menggunakan buffer jalan yang digunakan untuk memisahkan Kawasan pinggir jalan menjadi zona sendiri. Hasil dari penelitian ini adalah pembagian zona sebanyak 31 zona dan dilakukan analisis nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar dan standar deviasi.

Novita Amelia, dkk melakukan penelitian tentang Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan perbandingan penjualan, metode pendekatan biaya, metode pendekatan pendapatan. Hasil dari penelitian ini adalah analisis nilai tanah berdasarkan harga transaksi dan NJOP, dan analisis peningkatan pendapatan daerah.

Anastasia Astuti, dkk melakukan penelitian tentang Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah. Metode yang digunakan adalah melakukan overlay peta dan survei lapangan untuk mendapatkan data harga tanah tahun 2011. Hasil dari penelitian ini adalah peta pengolahan data tahun 2011, analisis perubahan harga lahan, dan analisis pengaruh perubahan nilai jual tanah terhadap zona nilai tanah.

Agatha Dimitri Vara Diba Kusumo, dkk melakukan penelitian tentang Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah survei data harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2013. Hasil yang didapatkan adalah analisis penggunaan lahan tahun 2010 dan tahun 2013, analisis perubahan penggunaan lahan tahun 2010 - 2013, dan analisis zona nilai tanah kecamatan Tembalang tahun 2010 dan tahun 2013 dengan menggunakan tabel harga rata-rata nilai tanah.

## 7. Landasan Teori

### 7.1 Sistem Informasi Geografis (SIG)

Sistem Informasi Geografis adalah sebuah sistem yang di desain untuk menangkap, menyimpan, memanipulasi, menganalisa, mengatur dan menampilkan seluruh jenis data geografis (Irwansyah, 2014). Pada Sistem Informasi Geografis (SIG) terdapat beberapa komponen diantaranya:

#### - Perangkat Keras

Perangkat keras adalah suatu bagian fisik computer yang digunakan untuk mendukung dalam pengolahan data dan pemetaan yang memiliki kemampuan untuk menyajikan hasil dengan resolusi yang bagus. Perangkat keras pada sistem informasi geografis dapat berupa:

- Input Data: digitizer, scanner, keyboard komputer, CD reader, dan diskette reader.
- Pengolahan Data: Hardisk, processor, RAM, VGA card.
- Output Data : monitor komputer, printer, plotter.

#### - Perangkat lunak

Perangkat lunak adalah suatu perangkat yang digunakan untuk menyimpan, menganalisa, dan memvisualkan data baik data spasial ataupun data non-spasial. Perangkat lunak pada sistem informasi geografis meliputi ArcGIS, MapInfo, CAD Sistem, Global Mapper, dan Minescape.

#### - Data

Data merupakan komponen yang paling penting dalam sistem informasi geografis. Data berperan sebagai bahan untuk dilakukan pengolahan yang nantinya akan dijadikan suatu hasil melali perangkat keras dan perangkat lunak. Pada sistem informasi geografis data dibagi menjadi dua yaitu:

##### 1. Data Spasial

Data spasial adalah data yang memiliki referensi ruang kebumian yang didalamnya terdapat berbagai attribut data

yang dipresentasikan menjadi peta digital dan memiliki koordinat x, y (Vector) atau dalam bentuk gambar (raster).

## 2. Data Non Spasial

Adalah data yang berbentuk tabular. didalam tabel tersebut terdapat informasi yang dimiliki objek dalam data spasial.

### - Metode

Ada banyak metode dalam sistem informasi geografis, ini tergantung pada kebutuhan yang akan dilakukan.

## 7.2 Penilaian Tanah dan Metode Penilaian Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Saul Ambarita, 2016). Penilaian tanah dilakukan untuk mengetahui berapa harga nilai jual tanah dan harga rata-rata nilai tanah pada tahun yang berbeda.

Metode penilaian tanah terbagi menjadi 3 bagian yaitu metode pendekatan perbandingan penjualan (*Sales Comparative*), metode pendekatan biaya (*cost approach*), dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*). (Wahyu Eko Saputro, 2016). Metode penilaian tanah dilakukan untuk mengetahui perbandingan harga nilai tanah pada tahun sebelumnya dengan tahun yang sekarang dilakukan penelitian.

## 7.3 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah (Novita dkk, 2016). Zona nilai tanah setiap tahunnya akan melakukan perubahan dikarenakan oleh faktor penyebab terjadinya perubahan seperti adanya tingkat pembangunan industri sehingga pesatnya pertumbuhan ekonomi disuatu wilayah.

Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri dari harga nilai jual tanah dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan (Saul Ambarita, 2016). Peta zona nilai tanah yang didapatkan dari data zona nilai tanah yang akan digunakan untuk melakukan perbandingan perubahan harga rata-rata nilai jual tanah pada wilayah yang dilakukan penelitian.

#### 7.4 Perubahan Harga Jual Nilai Tanah

Perubahan harga jual tanah dapat terjadi karena dipengaruhi oleh faktor-faktor nilai jual tanah yang ada di setiap zona nilai tanah. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah pada setiap zona adalah:

##### 3. Faktor fisik lingkungan

Semakin bagus dan nyaman suatu lingkungan, maka semakin banyak minat masyarakat untuk membeli lahan di wilayah tersebut, dan semakin tinggi pula harga jual nilai tanah di lingkungan itu sehingga terjadinya perubahan setiap tahunnya.

##### 4. Faktor ekonomi

Tanah memiliki faktor ekonomi dimana nilai tanah tergantung pada permintaan, penawaran, jumlah lahan yang tersedia, manfaat lahan, dan aksesibilitas dan fasilitas lokasi keberadaan suatu wilayah akan memiliki ketergantungan dengan wilayah lain yang memiliki fasilitas yang lengkap dan memadai.

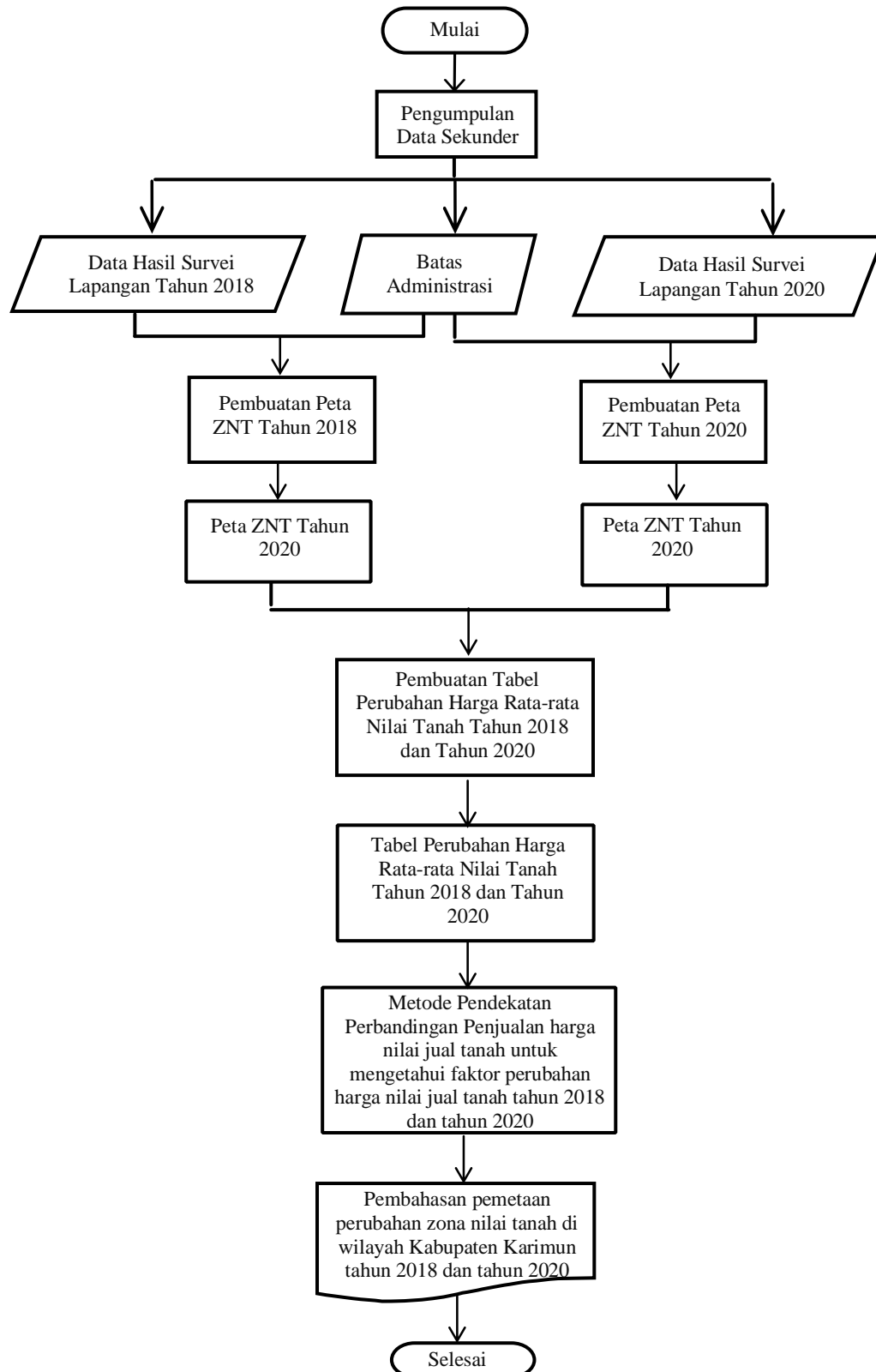
#### 7.5 Metode perbandingan perubahan harga rata-rata nilai jual tanah

Adalah suatu metode yang digunakan untuk melakukan pembahasan dari hasil data yang sudah dilakukan pengolahan, sehingga dari metode yang digunakan ini akan mendapatkan hasil dan faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan harga rata-rata nilai jual tanah pada wilayah yang dilakukan penelitian. Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan antara harga rata-rata nilai jual tanah tahun sebelumnya 2018 dengan tahun sekarang pada penelitian tahun 2020.

## 8. Metode Penyelesaian Masalah

### 8.1 Desain Penelitian

Adapun gambaran dari hasil penelitian yang akan dilakukan terdapat pada diagram alir seperti dibawah ini:



## 8.2 Lokasi dan waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, yang difokuskan pada Pulau Karimun Besar. Tersebar pada 4 (empat) Kecamatan yaitu Kecamatan Karimun, Kecamatan Tebing, Kecamatan Meral, dan Kecamatan Meral Barat, dan terdiri dari 22 (dua puluh dua) Kelurahan/ Desa, kecuali Desa Tulang, Desa Parit dan Desa Selat Mendaun. Penelitian ini dilakukan Pulau Karimun Besar dikarenakan tingkat perubahan nilai jual tanah lebih signifikan perubahannya hal ini dikarenakan Pulau Karimun besar langsung diapit oleh tiga negara, yang berimbas pada pesatnya perkembangan yang berpengaruh terhadap perekonomian pada Pulau Karimun Besar. Pernyataan ini didapatkan dari Badan Pusat Statistik (BPS, 2018) tentang Kabupaten Karimun dalam angka 2018. Sedangkan tidak dilakukan pada wilayah Kabupsten Karimun lainnya dikarenakan letak pulau yang jauh dari pusat kota dan perubahan yang tidak signifikan sehingga apabila dilakukan pebandingan tidak terlihat perubahannya. Adapun karakter wilayah yang mengalami perubahan Zona Nilai Tanah adalah wilayah yang berada dipusat kota, dimana dilakukan banyak pembangunan ekonomi sehingga hal tersebut berpengaruh terhadap harga jual nilai tanah yang ada diwilayah tersebut. Secara geografis Kabupaten Karimun berada pada  $0^{\circ}24'36''$  sampai  $1^{\circ}13'12''$  Lintang Utara dan  $103^{\circ}13'12''$  sampai  $104^{\circ}00'36''$  Bujur Timur. Luas wilayah Kabupaten Karimun adalah 7.984  $\text{Km}^2$  dengan rincian yang terdiri dari 1.524  $\text{Km}^2$  luas daratan dan 6.460  $\text{Km}^2$  luas lautan. Berikut adalah gambar lokasi penelitian:



### 8.3 Alat dan Bahan

Alat dan bahan yang digunakan untuk penelitian ini adalah:

NO	NAMA ALAT	BANYAK ALAT	VERSI
1	Laptop Lenovo	1 Unit	Desktop-S7D6J77 model system 80XU, BIOS Phoenix BIOS SC-Tv2.1 Processor AMD A4-9120 RADEON R3, 4 COMPUTE CORES 2C+2G Memory 4096MB RAM
2	ArcGIS	1 Unit	10.3
3	Microsoft Word	1 Unit	Versi 2019
4	Microsoft Excel	1 Unit	-

NO	NAMA BAHAN	BANYAK BAHAN	FUNGSI BAHAN
1	Peta Administrasi Kabupaten Karimun bersumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun tahun 2020	1	Sebagai wilayah penelitian mengenai “Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah Kabupaten Karimun”.
2	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2018 bersumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun	1	Sebagai data untuk melakukan suatu perbandingan Zona Nilai Tanah pada tahun 2020 untuk mengetahui perubahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Karimun
3	Data hasil survei lapangan tahun 2020 bersumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun.	1	Sebagai data untuk melakukan pengolahan penelitian “Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah Kabupaten Karimun”.

### 8.4 Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa data sekunder yang didapatkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun berupa, data batas administrasi Kabupaten Karimun, data hasil survei lapangan tahun 2018, data hasil survei lapangan tahun 2020.



## 8.5 Metode Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang dilakukan pada penelitian ini adalah:

### 1. Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder didapatkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun berupa, data batas administrasi Kabupaten Karimun, data hasil survei lapangan tahun 2018, data hasil survei lapangan tahun 2020. Data ini kemudian yang akan digunakan untuk melakukan pengolahan awal pada penelitian ini.

### 2. Perhitungan *indeks* sampel

Perhitungan *indeks* sampel merupakan kegiatan yang melakukan perhitungan terhadap *indeks* tahun sebelumnya non pertanian dan indeks tahun sebelumnya pertanian pada data hasil survei lapangan. Perhitungan dilakukan langsung menggunakan aplikasi ArcMap zona nilai tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun.

### 3. Pemisahan sampel dengan metode *quartile*

Metode *quartile* merupakan nilai yang membagi sekumpulan data yang berurutan menjadi empat bagian yang sama yaitu bagian pertama, kedua, ketiga dan keempat. Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah sekumpulan data dengan 3 bagian yaitu data non pertanian dan pertanian.

### 4. Perhitungan *indeks* rata tiap penggunaan

Perhitungan *indeks* rata dapat dilakukan beberapa metode. Sehingga perlu dilakukan pemilihan metode agar tujuan yang ingin dilakukan tercapai, adapun metode pada perhitungan *indeks* diantaranya angka *indeks* tidak ditimbang, merupakan suatu metode yang dibagi dalam bentuk rata-rata harga relative, dan metode angka *indeks* ditimbang yang dibagi menjadi bentuk

$$IA = \frac{\sum P_n}{\sum P_o} \times 100$$

Dimana:

IA = indeks harga yang tidak ditimbang

$P_n$  = harga yang dihitung angka indeks nya

$P_o$  = harga pada tahun dasar

### 5. Perhitungan zona nilai tanah.

Perhitungan zona nilai tanah dilakukan setelah mendapatkan data dari survei lapangan dan data harga tanah yang sudah terkoreksi perhitungannya yang digunakan untuk mendapatkan penyesuaian harga tanah dengan ketentuan pada wilayah penelitian yang dilakukan. Perhitungan zona nilai tanah perlu dilakukan penyesuaian terhadap:

- Penyesuaian Status Hak

$$HM = 0 \%$$

$$HGB/HGU = -10 \%$$

- Koreksi Data Ttrasnsaksi

$$\text{Data Transaksi} = 0 \%$$

$$\text{Data Penawaran} = -15 \%$$

- Koreksi Waktu Transaksi

$$\text{Koreksi} = (\text{rentang waktu antara transaksi sampai waktu penilaian} / 365) \times 10\%$$

- Harga Tanah per Meter Persegi

Setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi maka akan dapat dihitung nilai tanah per meter persegi dengan membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah pada saat transaksi.

### 6. Perubahan harga rata-rata nilai jual tanah

Perubahan harga rata-rata nilai jual tanah merupakan perbandingan nantinya nilai jual tanah tahun sebelumnya dengan tahun sekarang pada wilayah yang dilakukan penelitian. Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan antara harga rata-rata nilai jual tanah tahun sebelumnya 2018 dengan tahun sekarang pada penelitian tahun 2020 dengan hasil tabel perubahan harga nilai rata-rata nilai jual tanah.

Zona	Tahun 2018	Tahun 2020	Perubahan Harga Tanah
	Harga tanah Rp/m <sup>2</sup>	Harga tanah Rp/m <sup>2</sup>	
1			
2			
3			

### 8.6 Penyajian Data

Penyajian data yang dihasilkan dari penelitian ini adalah berupa hasil peta dan pembahasan perbandingan nilai jual tanah yang didapatkan dari hasil Pemetaan Perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan 2020 di Wilayah Kabupaten Karimun.

## 9. Daftar Pustaka

- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Jurnal Geodesi Undip. *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis*, 66-77.
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Jurnal Geodesi Undip. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)*, 159-167.
- Amelia, N., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Jurnal Geodesi Undip. *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang*, 160-171.
- Astuti, A., Subiyanto, S., & Hani"ah. (2015). Jurnal Geodesi Undip. *Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah*, 72-84.
- Choiriyati, N. (2018). *Karimun Dalam Angka 2018*. KARIMUN, Kepulauan Riau: BPS Kabupaten Karimun.
- Direktorat Penilaian Tanah. (2020). In *STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR INTERNAL* (pp. 1-60). Jakarta.
- Kusumo, A. D., Kahar, S., & Subiyanto, S. (2015). Jurnal Geodesi Undip. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang*, 244-254.
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Prananingtyas, P. (2019). *Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Buan Pajak*. 332-344.

Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK). (2020). In *Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Direktorat Penilaian Tanah Tahun* (pp. 1-57). Jakarta.

## 10. Hasil Pengecekan Plagiarisme



## 11. Lampiran Pustaka



# **PEMETAAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) MENGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN PEDURUNGAN, KOTA SEMARANG**

Novita Amelia, Sawitri Subiyanto, Arwan Putra Wijaya<sup>\*)</sup>

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembung Semarang Telp. (024) 76480785, 76480788  
e-mail : geodesi@undip.ac.id

## **ABSTRAK**

ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama sekumpulan tanah dibidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.

Dalam penelitian dibentuk peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (sales comparative) yang di overlay dengan Peta Administrasi Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dan Peta Blok PBB tahun 2013 dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah.

Hasil Penelitian Didapatkan 49 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan data berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah. Sedangkan dari analisis peningkatan pendapatan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan antara harga transaksi dan nilai NJOP adalah 409,31%.

**Kata Kunci :** Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## **ABSTRACT**

*Land Value Zone is defined as an area that describes land's value which is similar of the same set of land parcels, in which the characteristic of the boundaries is either imaginary or real according to the appropriate use of the land and it also has a different value between one and another based on the comparison analysis of the market price and the cost. Considering znt based on the market value, znt can be utilized for the tariff determination in service land, reference for the community in transactions, the determination of redress, inventori for public assets or community assets value, monitoring the value and market of land, and as reference for the NJOP's determination for PBB, to make it more fair and transparent.*

*On the research Land Value Zone is mapped by land's value in mass assessment using sales comparative approach which is overlaid with Administration Map of Pedurungan Subdistrict, Semarang and map of field in 2013 which is being compared with the land's value based on Tax Object Sales Value (NJOP). The Computation of land value is pure without any building value and it is also being adjusted with the characteristic of the household economy in the research area.*

*The result on the research shows that there are 49 land value zone from Tax Object Sales Value (NJOP) and also from the Land Value Transaction Survey. As from analysis of local revenue taxation, the average number of the raising according to comparison between transaction's price and Tax Object Sales Value (NJOP) is 409,31%.*

**Keyword :** Land Value Zone, Tax Object Sales Value, Tax on Acquisition of Land and Building.

<sup>\*)</sup>Penulis Penanggungjawab

## ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH

Anastasia Astuti, Sawitri Subiyanto, Hani'ah <sup>\*)</sup>

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp. (024) 76480785, 76480788  
e-mail : geodesi@undip.ac.id

### ABSTRAK

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu dari 16 Kecamatan yang berada di wilayah Pemerintah Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik termasuk dalam pembagian wilayah yang memiliki fungsi sebagai perencanaan pemukiman. Hal ini mengakibatkan tingginya permintaan dan penawaran lahan di wilayah Banyumanik. Pengaruh dari tingginya permintaan dan penawaran lahan tersebut adalah terjadinya perubahan harga tanah di wilayah Kecamatan Banyumanik. Untuk itu diperlukan adanya penelitian untuk menganalisis terjadinya perubahan nilai jual tanah.

Pada awalnya penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona awal dengan menggunakan peta administrasi Kecamatan Banyumanik dan citra *Quickbird*. Selanjutnya dilakukan pembuatan peta Zona Nilai Tanah tahun 2011 dan 2013 dengan menggunakan peta zona awal dan data transaksi hasil survei lapangan. Langkah selanjutnya pembuatan peta perubahan harga tanah, yang diperoleh dari hasil *overlay* peta ZNT tahun 2011 dan peta ZNT tahun 2013. Kemudian dilakukan analisis terhadap perubahan nilai jual tanah yang terjadi.

Hasil penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 terjadi perubahan harga tanah. Perubahan harga tanah terbesar di zona 69 yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi. Zona 69 merupakan wilayah pemukiman padat, sedangkan perubahan harga terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Zona 82 merupakan wilayah pertanian yang tandus.

Terjadinya perubahan harga lahan dipengaruhi faktor nilai jual lahan yang berbeda di setiap zona nilai tanah. Zona 69 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi, hal tersebut bisa terjadi karena zona 69 merupakan kawasan pemukiman yang letaknya strategis, dan memiliki aksesibilitas yang mudah. Pada zona 82 memiliki tingkat perubahan harga tanah yang paling rendah, hal tersebut karena faktor nilai jual lahan yang tidak mendukung nilai ekonomis tanah pada wilayah tersebut.

**Kata kunci :** Zona Nilai Tanah, Perubahan Harga Tanah, Faktor Nilai Jual Lahan.

### ABSTRACT

Banyumanik district is one of sixteenth districts located in Semarang. Banyumanik district is included in the territorial division which has function as settlement planning. Therefore, it causes the high demand and supply for land in Banyumanik areas. The effect of the high demand and supply is the changes of land price in Banyumanik district. Thus, it is required a research to analyze the changes of sale value of land.

First, the research is done by making an initial zone using the administration map of Banyumanik district and Quickbird image. The second step is making zone map of sale value in 2011 and 2013 using the initial zone and transactional data from the result of field survey. Then, the next step is making map of the changes of land price, which is obtained from the result of overlaying ZNT map in 2011 and ZNT map in 2013. Data are processed using ArcGIS 10.1 software. Finally, it will analyze the changes of sale value of land.

The result of this research shows that there is the changes of land price within 2011 to 2013. The biggest changes of land price are in zone 69 most Rp. 5,242,097.00 per square meter, which are settlement areas. While the lowest changes of land price are occurred in zone 82 is equal Rp57,657.00 per square meter, which are barren agricultural areas.

<sup>\*)</sup> Penulis Penanggungjawab



# ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG

Agatha Dimitri Vara Diba Kusumo, Sutomo Kahar, Sawitri Suhianto<sup>\*)</sup>

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp. (024) 76480785, 76480788  
e-mail : geodesi@undip.ac.id

## ABSTRAK

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia yang terletak di 6°58'0" LU 110°25'0" BT. Semarang terdiri dari 16 kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Tembalang dengan jumlah kelurahan 12. Semakin bertambahnya tahun, Tembalang menjadi salah satu kecamatan yang cukup padat. Banyaknya penduduk dan aktifitas yang terjadi menyebabkan perubahan lahan di Tembalang. Sehingga berpengaruh pada perubahan nilai/harga tanah di wilayah tersebut.

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Tembalang menggunakan software microsoft excel dan software pengolahan SIG. Kemudian untuk pembuatan peta perubahan penggunaan lahan juga menggunakan software pengolahan SIG.

Hasil Penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2010 sampai 2013 perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan terjadi di 19 titik dengan empat tipe perubahan yaitu tegalan menjadi perumahan, tegalan menjadi tanah kosong, sawah menjadi perumahan, tanah kosong menjadi perumahan

**Kata Kunci :** Perubahan lahan, nilai tanah

## ABSTRACT

Semarang is the capital city of East Java, Indonesia, which is located in 6°58'0" N 110°25'0" E. Semarang consists of 16 sub-district, one of them is Tembalang sub-district with 12 village. With years to come, Tembalang is becoming one of the most populous sub-districts. With the increasing amount of inhabitant and activity, it leads to land alteration in Tembalang. So it reacts in the changes of value/cost of land in that area.

This study was originally conducted a zone map making of Tembalang sub-district using Microsoft Excel software and SIG processing. Later on, to make map of land use alteration, it is also use SIG processing software.

The result show that in 2010 until 2013 time span, the land value alteration because of land use alteration that happened in 19 point with the changing type that is moor changing into housing, moor changing into wasteland, field changing into housing, wasteland changing into housing.

**Keywords :** Land alteration, soil's value

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Tembalang terletak di bagian tenggara Kota Semarang. Dahulu Tembalang merupakan wilayah yang tidak padat penduduknya karena masih berupa daerah kebun dan pertanian. Namun semakin majunya jaman telah merubah Kecamatan Tembalang menjadi salah satu wilayah yang berkembang sangat pesat. Menurut catatan, dengan jumlah penduduk 161.803 jiwa, kini 51,26% wilayah Tembalang berupa pemukiman, 23,36% lahan pertanian, 25,38% sisanya merupakan perkantoran, taman, pemukiman, prasarana lain, dan hutan/lahan kosong. Tembalang merupakan salah satu tempat berpusatnya pendidikan. Terhitung ada 78 SD/ sederajat, 10 SMP/ sederajat, 2 SMA/ sederajat, serta 5 Universitas yang berdiri di wilayah ini. Salah satu perguruan tinggi ternama yang berdiri di wilayah ini adalah Universitas Diponegoro. Semenjak tahun ajaran 2010/2011, Undip memindahkan pusat kegiatan belajar mengajar dari kampus lama di Pelebaran ke Tembalang.

<sup>\*) Penulis Penanggung Jawab</sup>