

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PENGARUH
DARI PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN PELABUHAN
INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-MANGKUPADI**
(Studi Kasus: Kecamatan Tanjung Palas Timur, Kabupaten Bulungan)

SKRIPSI



Disusun oleh:
Elza Nabilla Febriyanthy
NIM. 16.25.010

**PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PENGARUH
DARI PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN PELABUHAN
INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-MANGKUPADI
(Studi Kasus : Kecamatan Tanjung Palas Timur, Kabupaten Bulungan)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam mengajukan skripsi pada
Program Studi Teknik Geodesi S-1, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang**

Oleh :

Elza Nabilla Febriyanthy

16.25.010

Menyetujui :

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping



Dedy Kurnia Sunaryo, ST., MT

NIP.Y. 1039500280



Feny Arafah, ST., MT.

NIP.Y. 1031500516

Mengetahui :

Ketua Jurusan Teknik Geodesi S-1



Silvester Sari Sai, ST., MT.

NIP.Y. 1030600413



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

**BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

NAMA : ELZA NABILLA FEBRIYANTHY
NIM : 16.25.010
JURUSAN : TEKNIK GEODESI
**JUDUL : ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT
PENGARUH DARI PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN
PELABUHAN INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-
MANGKUPADI**

Telah **Dipertahankan** Di Hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi Jenjang Strata 1 (S-1)

Pada Hari : Senin
Tanggal : 5 September 2022
Dengan Nilai : _____ ()

Panitia Ujian Skripsi

Ketua

(Silvester Sari Sai, ST., MT)
NIP.Y. 1030600413

Penguji I

Dosen Pendamping

Penguji II

Win Tjahjadi, ST,MT,Ph.D
NIP.Y.1039800320

Dedy Kurnia Sunaryo, ST.,MT
NIP.Y. 1039500280

Ir. Jasmani, M.Kom
NIP.Y.1039500284

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya atas berkat, hikmat, anugerah dan pertolongannya laporan skripsi dengan judul **“ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PENGARUH PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN PELABUHAN INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-MANGKUPADI”** dapat terselesaikan.

Terselesainya Laporan Skripsi ini tidak lepas dari keikutsertakan semua pihak dengan tulus serta ikhlas dalam memberikan semangat dan bimbingan dalam penyusunan proposal ini. Pada kesempatan ini saya selaku penyusun Elza Nabilla Febriyanthy mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan karunia dan kesempatan sampai saat ini.
2. Orang tua dan keluarga yang telah membantu menyemangati untuk terselesainya penelitian ini.
3. Bapak Dedy Kurnia Sunaryo, ST.,MT selaku Dosen Pembimbing I yang telah tersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam penyusunan skripsi ini,
4. Ibu Feny Arafah, ST.,MT selaku Dosen Pembimbing II penyusunan proposal skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam penyusunan laporan skripsi ini.
5. Teman-teman Teknik Geodesi Angkatan 2016 ITN Malang yang telah membantu dan memberikan semangat dalam menngertjakan skripsi ini.

Dengan menyadari berbagai kekurangan yang masih ada pada Laporan Skripsi ini, penyusun mengharapkan saran dan kritik yang membangun. Semoga laporan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kepentingan umum dan mahasiswa Teknik Geodesi ITN Malang.

Malang, September 2022

Penulis

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : ELZA NABILLA FEBRIYANTHY

NIM : 16.25.010

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul:

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PENGARUH
DARI PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN PELABUHAN
INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-MANGKUPADI**
(Studi Kasus: Kecamatan Tanjung Palas Timur, Kabupaten Bulungan)

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan menjiplak atau menduplikat serta tidak mengutip atau menyalin hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya.

Malang, 04 September 2022

Yang membuat pernyataan,



(Elza Nabilla Febriyanthy)

NIM. 16.25.010

LEMBAR PERSEMBAHAN

رَبِّ يَسِّرْ وَلَا تُعَسِّرْ رَبِّ تَمِّمْ بِالْخَيْرِ

Robbi yassir wala tu assir robbi tammim bil khoir.

Artinya: "Tuhanku, permudahkanlah (urusanku) dan janganlah persulit. Tuhanku, sempurnakanlah urusanku dengan kebaikan."

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang selalu memberikan rahmat-Nya, saya persembahkan skripsi ini kepada :

Kedua orang tua saya, Bapak Hanafiah, Ibu Asarah dan seluruh Keluarga tercinta. Terima kasih telah memberikan kasih sayang, semangat, pengorbanan serta tiada hentinya memberikan doa-doa terbaik untuk saya;

Seluruh dosen-dosen Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Malang, khususnya Bapak Dedy Kurnia Sunaryo, ST., MT dan Ibu Feny Arafah, ST., MT yang senantiasa memberikan ilmu dan sabar membimbing tanpa henti-hentinya dengan penuh kesabaran serta keikhlasan;

Chairunisa, M. Nur Fauzan, Astari Ningsih, M. Zikri Samsuri, Desi Putri Dayanti, Nurul Awalia Putri orang-orang terkasih yang senantiasa membantu, mendampingi dan mendoakan dalam masa proses saya;

Teman-teman seperjuangan, selama proses perkuliahan. Untuk orang-orang baik diatas maupun teman-teman lain yang juga yang sudah support, membantu dan mendoakan, saya ucapkan terima kasih banyak yang sebesar-besarnya. Semoga Allah membalas segala kebaikan yang telah diberikan;

Almamater Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang, Khususnya Program Studi Teknik Geodesi yang selalu saya banggakan.

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PENGARUH DARI PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI DAN PELABUHAN INTERNASIONAL (KIPI) TANAH KUNING-MANGKUPADI

(Studi Kasus: Kecamatan Tanjung Palas Timur, Kabupaten Bulungan)

Elza Nabilla Febriyanthy¹, Dedy Kurnia Sunaryo. ST., MT², Feny Arafah, ST., MT³

^{1,2,3}Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut

Teknologi Nasional Malang, Jalan Bendungan Sigura-gura No.2 Lowokwaru

Malang -itn@itn.ac.id

ABSTRAKSI

Meningkatnya jumlah penduduk dan berbagai rencana pembangunan pada suatu daerah mengakibatkan permintaan akan tanah tinggi sehingga terjadi perubahan nilai tanah pada suatu daerah tersebut. Penilaian tanah merupakan cara untuk membentuk Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dapat dijadikan gambaran bagaimana perkembangan perokonomian suatu wilayah. Sehingga dengan adanya pembuatan Zona Nilai Tanah, dalam transaksi maupun penetapan nilai ganti rugi bagi masyarakat dapat sesuai dengan nilai harga pasar saat ini.

Berdasarkan permasalahan tersebut, pada penelitian ini dilakukan pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk wilayah di Kecamatan Tanjung Palas Timur. Ada beberapa *point* penting dalam pengolahan data yang dilakukan yaitu: Pembuatan Zona Awal, Melakukan penyesuaian harga tanah, menentukan nilai indikasi rata-rata serta melakukan analisis mengenai perubahan nilai tanah akibat pengaruh perencanaan kawasan industri dan pelabuhan internasional.

Hasil penelitian ini berupa Zona Nilai Tanah 2016, Zona Nilai Tanah 2020 serta Peta perubahan zona nilai tanah tahun 2016 dan 2020. Zona Nilai Tanah terbagi menjadi 31 zona, dengan nilai indikasi rata-rata tertinggi Rp 220.000,- dan terendah Rp 3000,- pada tahun 2020, sementara pada tahun 2016 nilai indikasi rata-rata tertinggi Rp 17.000,- dan nilai terendah Rp 1.500,-. Nilai Perubahan harga lahan tertinggi yaitu Rp 203.358,- dan nilai perubahan yang terendah yaitu Rp 1.412,-.

Kata Kunci: Harga Tanah, Perubahan, Zona Nilai Tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
BERITA ACARA	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR KEASLIAN	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAKSI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	2
1.4. Batasan Masalah.....	3
1.5. Sistematika Penulisan	3
BAB II : DASAR TEORI	4
2.1. Zona Nilai Tanah.....	4
2.1.1. Pengertian Tanah.....	4
2.1.2. Definisi Nilai Tanah.....	4
2.1.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah	6
2.1.4. Zona Nilai Tanah	8
2.2. Metode Pemetaan Zona Nilai Tanah.....	10
2.3. Analisis Nilai Penyesuaian.....	15
2.4. Nilai Indeks Rata-Rata (NIR).....	17
2.5. Validasi Nilai Tanah	18
2.6. Peta.....	19
2.7. Sistem Informasi Geospasial.....	21

2.7.1. Komponen Sistem Informasi Geografis	22
2.7.2. Model Data Sistem Informasi Geografis	24
2.8 Analisis <i>Overlay</i>	24
2.9 Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional	27
BAB III : METODOLOGI PENELITIAN.....	29
3.1. Lokasi Penelitian.....	29
3.2. Alat dan Bahan.....	29
3.2.1. Alat Penelitian	29
3.2.2. Bahan Penelitian	30
3.3. Diagram Alir Penelitian	31
3.4. Proses Pengolahan Data	37
3.4.1. Koreksi Data Harga Tanah	37
3.4.2. Pembuatan Zona Awal.....	42
BAB IV : METODOLOGI PENELITIAN	49
4.1. Hasil Pengolahan Data Tahun 2016.....	49
4.2. Hasil Pengolahan Data Tahun 2020.....	51
4.3. Hasil Perubahan Zona Nilai Tanah 2016 dan 2020	53
4.4. Analisis Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Terhadap Perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional	56
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
5.1. Kesimpulan	59
5.2. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Contoh Peta Zona Niai Tanah	9
Gambar 2.2. Peta Indonesia	20
Gambar 2.3. Komponen GIS.....	23
Gambar 2.4. Ilustrasi <i>Erase</i>	25
Gambar 2.5. Ilustrasi <i>Intersect</i>	26
Gambar 2.6. Ilustrasi <i>Union</i>	26
Gambar 3.1. Lokasi Penelitian	29
Gambar 3.2. Diagram Alir Penelitian	31
Gambar 3.3. Data Harga Transaksi	37
Gambar 3.4. Harga Tanah Berdasarkan Koreksi Jenis Data	38
Gambar 3.5. Hasil Penyesuaian Jenis Data	38
Gambar 3.6. Hasil Penyesuaian Waktu.....	39
Gambar 3.7. Hasil Perhitungan koreksi Perhitungan Harga	40
Gambar 3.8. Hasil Perhitungan Harga Tanah Per-meter.....	40
Gambar 3.9. Penentuan NIR	41
Gambar 3.10. Input formula Perhitungan	41
Gambar 3.11. Hasil Standar Deviasi	42
Gambar 3.12. Pembuatan Zona Awal	42
Gambar 3.13. Pemilihan Sistem Koordinat	43
Gambar 3.14. Pembuatan Poligon Otomatis	43
Gambar 3.15. Proses <i>merger</i>	44
Gambar 3.16. Tampilan SHP Zona Awal	44
Gambar 3.17. Tampilan Titik Sampel.....	45
Gambar 3.18. Tampilan Hasil Pengolahan ZNT.....	45
Gambar 3.19. Proses <i>Union</i>	46
Gambar 3.20. Input <i>Features</i>	46
Gambar 3.21. Hasil Proses <i>Union</i>	47
Gambar 3.22. Proses Perbandingan Harga.....	47
Gambar 3.23. Hasil Perbandingan Harga.....	48
Gambar 4.1. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2016.....	49

Gambar 4.2. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2020.....	51
Gambar 4.3. Peta Perubahan Zona Tahun 2016-2020	54
Gambar 4.4. Grafik Perubahan Harga Tanah.....	56
Gambar 4.3. Peta Zona Nilai Tanah.....	57

Tabel 4.1. Regresi Linear Sederhana	51
Tabel 4.2. Regresi Linear Berganda	54
Tabel 4.3. Regresi Logistik	56
Tabel 4.4. Harga Perak Bumi Tahun 2016-2020	57
Tabel 4.5. Harga Bumi Perak Tahun 2016-2020	57
Tabel 4.6. Perubahan Harga Tanah Sederhana	57

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Jenis Zona Berdasarkan Pengelompokkan.....	10
Tabel 2.2 Penyesuaian Waktu.....	17
Tabel 2.3 Penyesuaian Status Hak.....	17
Tabel 2.4 Penyesuaian Jenis Transaksi.....	18
Tabel 2.5 Penyesuaian jenis data.....	18
Tabel 4.1 Harga Rata-Rata Nilai Tanah Tahun 2016.....	50
Tabel 4.2 Harga Rata-Rata Nilai Tanah Tahun 2020.....	52
Tabel 4.3 Perubahan Harga Tanah Perzona.....	54