

SKRIPSI

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH TERHADAP
PENGARUH BENDUNGAN SEMANTOK NGANJUK
(Studi Kasus : Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur)**



Disusun Oleh:

Zidan Ihsanul Musyafa' Adha

1825062

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

2023

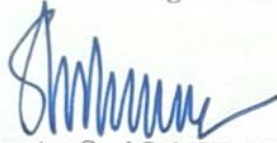
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI
PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH TERHADAP PENGARUH
BENDUNGAN SEMANTOK NGANJUK
(Studi Kasus : Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai
Gelar Sarjana Teknik (ST) Strata Satu (S-1) Teknik Geodesi S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

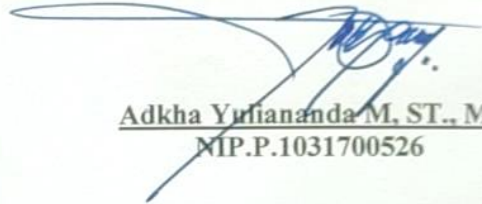
Oleh:
ZIDAN IHSANUL MUSYAFI' ADHA
1825062

Dosen Pembimbing Utama



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

Dosen Pembimbing Pendamping



Adkha Yulfiananda M, ST., MT.
NIP.P.1031700526

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1



Silvester Sari Sai, S.T.,M.T
NIP.P.1030600413



T. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

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

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

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 : ZIDAN IHSANUL MUSYAFI' ADHA
NIM : 1825062
PRODI : TEKNIK GEODESI S-1
**JUDUL : PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
TERHADAP PENGARUH BENDUNGAN SEMANTOK
NGANJUK**

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi Jenjang Strata 1(S1)

Pada Hari : Selasa
Tanggal : 14 Februari 2023
Dengan Nilai :

Panitia Ujian Skripsi

Ketua

Edwin Cahyadi, S.T., M.T., Ph.D

NIP.P.1039800320

Penguji I

Dosen Pendamping

Penguji II

Silvester Sari Sai, S.T., M.T.

NIP.P.1030600413

Alifah Noraini, S.T., M.T.

NIP.P.1031500478

Ir. Jasmani, M.Kom

NIP.P 1039500284

PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH TERHADAP PENGARUH BENDUNGAN SEMANTOK NGANJUK

(Studi Kasus : Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur)

Dosen Pembimbing I : Silvester Sari Sai, S.T., M.T.

Dosen Pembimbing II : Adkha Yulianandha M, S.T., M.T

Abstraksi

Desa Sambikerep adalah sebuah desa yang menjadi bagian wilayah dalam Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, Indonesia. Desa Sambikerep memiliki luas wilayah 2.614,83 km². Dengan jumlah total penduduk sebanyak 3.303 jiwa. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan informasi yang berkaitan dengan penilaian aset tanah. Informasi harga tanah pada Desa Sambikerep sangat diperlukan karena semakin pesat dan tingginya laju pembangunan serta pertumbuhan penduduk yang dipengaruhi oleh pembangunan Bendungan Semantok Nganjuk. Pada penelitian ini menggunakan analisis spasial metode tumpang susun atau overlay teknik union. Dari proses overlay union tersebut menghasilkan layer baru yang meliputi data perubahan harga jual tanah.

Pada prosesnya, zona yang telah dibentuk akan dihitung Nilai Indeks Rata-rata (NIR) untuk masing-masing zona. Pada penelitian ini NIR diperoleh dari nilai tanah hasil klasifikasi pada titik-titik bantu (sampel), dimana data tersebut didapatkan dari survey langsung di lapangan dengan pendekatan nilai pasar. Jumlah data transaksi berpengaruh terhadap jumlah zona pada 2018 yang lebih sedikit dibandingkan 2022. Kenaikan nilai tertinggi terdapat pada zona 2 pada tahun 2022 yang memiliki tingkat perubahan sebesar Rp 190.000,00 per meter persegi. Sedangkan, kenaikan nilai terendah terdapat pada zona 4 yang memiliki jarak cukup jauh dengan Bendungan Semantok yaitu sebesar Rp 8.000,00 per meter persegi.

Kata Kunci : *Zona Nilai Tanah, Bendungan Semantok, Harga tanah, Union, Harga pasar.*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Zidan Ihsanul Musyafa' Adha

NIM : 1825062

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul :

**” PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH TERHADAP PENGARUH
BENDUNGAN SEMANTOK NGANJUK”**

(Studi Kasus : Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur)

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan menjiplak atau menduplikasi serta tidak mengutip atau menyadur dari hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya.

Malang, Februari 2023

Yang membuat pernyataan



Zidan Ihsanul Musyafa' Adha

NIM: 1825062

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

BISMILLAHIRAHMANIRRAHIM

Yang utama dari segalanya

Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan serta kemudahan hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

Emakku Lina Nur Aini dan Bapakku Ibnu Mundzir

Sebagai tanda bukti, hormat, dan rasa terimakasih yang tidak terhingga atas kasih sayang, dukungan, dan cinta yang tidak mungkin dapat penulis balas hanya dengan selembar kertas bertuliskan terimakasih dan persembahkan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan laporan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tua serta keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan materi, moril serta do'a yang berlimpah.
2. Silvester Sari Sai, S.T.,M.T selaku Ketua Prodi Teknik Geodesi S-1 dan Dosen Pembimbing Utama Skripsi Teknik Geodesi S-1
3. Adkha Yulianandha M., S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi Teknik Geodesi S-1
4. Teman-teman dari kontrakan MasyaAllah dan Puntolo.
5. Perempuan 1825016 yang sudah menemani dan membantu penulis selama penyusunan Laporan Skripsi.
6. Kepada semua pihak yang terlibat baik langsung ataupun tidak langsung dalam penyusunan Laporan Skripsi.
7. *Kula aturaken panuwun damel kula piyamba, matur nuwun sampun saget percoyo kalih kabisan kula, matur nuwun sampun semangat lan rekasa ndamel ngerampungke skripsi niki, matur nuwun damel kula sing sampun tawakal lan ikhtiar selama ngelakoni jenjang perkuliahan niki, MATUR NUWUN.*

Penulis menyadari bahwa didalam penulisan Laporan Skripsi mungkin masih banyak kekurangan-kekurangan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang menunjang sangat membantu dalam terciptanya kesempurnaan Laporan Skripsi ini dan dapat bermanfaat nantinya

Malang, Februari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI | ii |
| BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI | iii |
| ABSTRAK..... | iv |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | v |
| LEMBAR PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR GAMBAR..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xi |
| BAB 1 | |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 2 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 2 |
| 1.4 Ruang Lingkup Penelitian | 2 |
| 1.5 Sistematika Penulisan..... | 3 |
| BAB 2..... | 4 |
| DASAR TEORI..... | 4 |
| 2.1 Pengertian Harga, Biaya, dan Nilai | 4 |
| 2.2 Zona Nilai Tanah..... | 5 |
| 2.2.1 Pengertian Tanah | 5 |
| 2.2.2 Definisi Nilai Tanah..... | 5 |
| 2.2.3 Definisi Harga Tanah..... | 6 |
| 2.2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah | 7 |
| 2.3 Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)..... | 8 |
| 2.4 Katalog Unsur Geografi Indonesia (KUGI) | 9 |
| 2.5 Analisis Nilai Pasar | 10 |
| 2.6 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)..... | 12 |
| 2.7 Validasi Sebaran Nilai Tanah Tiap Zona | 14 |
| 2.8 <i>Overlay</i> | 15 |

| | | |
|----------------------------|--|----|
| 2.9 | ArcGIS..... | 16 |
| BAB 3..... | | 17 |
| METODOLOGI PENELITIAN..... | | 17 |
| 3.1 | Lokasi Penelitian..... | 17 |
| 3.2 | Peralatan dan Bahan Penelitian..... | 18 |
| 3.3 | Diagram Alir Penelitian..... | 19 |
| 3.4 | Pelaksanaan Penelitian..... | 22 |
| 3.4.1 | Pengumpulan Data Spasial..... | 22 |
| 3.4.2 | Pengumpulan Data Non Spasial..... | 22 |
| 3.5 | Pengolahan Data..... | 23 |
| 3.5.1 | Koreksi Data Harga Tanah..... | 23 |
| 3.5.2 | Pemotongan citra..... | 24 |
| 3.5.3 | Pembuatan Zona Awal..... | 24 |
| 3.5.4 | Menghitung NIR dan Standar Deviasi..... | 27 |
| 3.5.5 | Hasil Pengolahan Zona Nilai Tanah..... | 28 |
| 3.5.6 | Hasil Overlay pengolahan Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan 2022..... | 29 |
| HASIL DAN PEMBAHASAN..... | | 30 |
| 4.1 | Hasil Perhitungan NIR tiap zona tahun 2022..... | 30 |
| 4.2 | Hasil Perhitungan Standar Deviasi tiap zona tahun 2022..... | 30 |
| 4.3 | Hasil Zona Nilai Tanah tahun 2018..... | 31 |
| 4.4 | Hasil Zona Nilai Tanah tahun 2022..... | 32 |
| 4.5 | Hasil Overlay Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan tahun 2022..... | 32 |
| BAB 5..... | | 34 |
| KESIMPULAN DAN SARAN..... | | 34 |
| 5.1 | Kesimpulan..... | 34 |
| 5.2 | Saran..... | 34 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | | 35 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 2. 1 Hubungan antara penawaran dan permintaan tanah..... | 7 |
| Gambar 2. 2 Contoh Peta ZNT | 9 |
| Gambar 2.3 Contoh Overlay Peta | 15 |
| Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian Kecamatan Rejoso Kabupaten Nganjuk..... | 17 |
| Gambar 3. 2 Diagram Alir | 20 |
| Gambar 3. 3 Pengambilan titik sampel | 22 |
| Gambar 3. 4 Data transaksi dari pengambilan sampel di lapangan | 23 |
| Gambar 3. 5 Koreksi data harga tanah..... | 23 |
| Gambar 3. 6 Proses pemotongan citra..... | 24 |
| Gambar 3. 7 Hasil digitasi pemukiman..... | 24 |
| Gambar 3. 8 Hasil digitasi pemukiman dan sawah | 25 |
| Gambar 3. 9 Hasil Digitasi pemukiman, sawah, dan ladang | 25 |
| Gambar 3. 10 Data peta bidang, jalan, dan sungai..... | 26 |
| Gambar 3. 11 Data Titik Sampel..... | 26 |
| Gambar 3. 12 Pembuatan Zona Awal | 27 |
| Gambar 3. 13 Hasil Pengolahan ZNT | 29 |
| Gambar 3. 14 Hasil Overlay dari tahun 2018 dan 2022..... | 29 |
| Gambar 4. 1 Grafik NIR..... | 30 |
| Gambar 4. 2 Standar deviasi | 31 |
| Gambar 4. 3 Zona Nilai Tanah tahun 2018..... | 31 |
| Gambar 4. 4 Zona Nilai Tanah tahun 2022..... | 32 |
| Gambar 4. 5 Hasil Overlay ZNT tahun 2018 dan 2022 | 33 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 2. 1 Penyesuaian waktu transaksi (sumber: Parmadi, 2019)..... | 12 |
| Tabel 2. 2 Penyesuaian status hak (Sumber: Parmadi, 2019) | 12 |
| Tabel 2. 3 Penyesuaian jenis transaksi (Sumber: Parmadi, 2019) | 13 |
| Tabel 2. 4 Penyesuaian jenis data (Sumber: Parmadi, 2019)..... | 13 |
| Tabel 3. 1 Batas Wilayah Penelitian..... | 17 |
| Tabel 3. 2 Hasil perhitungan NIR setiap zona | 27 |
| Tabel 3. 3 Hasil perhitungan Standar Deviasi setiap zona..... | 28 |