

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN EKONOMI
KHUSUS SINGOSARI MENGGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS**

(SIG)

(Studi Kasus : Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang)

SKRIPSI



Disusun Oleh :

Faturahman Hidayat

NIM. 18.25.074

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

2023

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN
EKONOMI KHUSUS SINGOSARI MENGGUNAKAN SISTEM
INFORMASI GEOGRAFIS**

(Studi Kasus: Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur)

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai
Gelar Sarjana Teknik (ST) Strata Satu (S-1) Teknik Geodesi
Institut Teknologi Nasional Malang

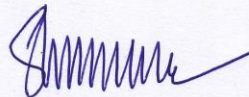
Disusun Oleh :

Faturahman Hidayat

1825074

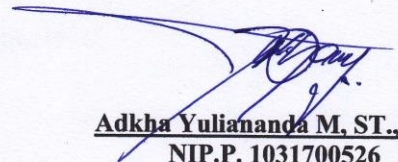
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I



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

Dosen Pembimbing II



Adkha Yuliananda M, ST., M.T
NIP.P. 1031700526

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Geodesi



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



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

PERKUMPULAN 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 : FATURAHMAN HIDAYAT
NIM : 18.25.074
JURUSAN : TEKNIK GEODESI
JUDUL : ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA
KAWASAN EKONOMI KHUSUS SINGOSARI
MENGGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
(SIG)

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

Pada Hari : Selasa
Tanggal : 29 Agustus 2023
Dengan Nilai : _____ (Angka)

Panitia Penguji Skripsi

Ketua


M. Edwin Fahjadi, ST., MT, Geom.Sc. Ph. D

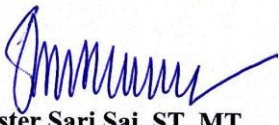
NIP.Y.1039800320

Penguji I


Hery Purwanto, ST., MSc

NIP.Y.1030000345

Dosen Pendamping


Silvester Sari Sai, ST., MT

NIP.P.1030600413

Penguji II


Alifah Noraini, ST., MT

NIP.P. 1031500478

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN EKONOMI KHUSUS SINGOSARI MENGGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS

(Studi Kasus : Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur)

Faturahman Hidayat (18.25.074)

Dosen Pembimbing I : Silvester Sari Sai, ST., MT.

Dosen Pembimbing II : Adkha Yuliananda, ST., MT.

Teknik Geodesi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi
Nasional Malang

Jl. Sigura-Gura No. 2 Malang Telp. 0341-55143, 65145

ABSTRAK

Singosari merupakan salah satu daerah dari 33 kecamatan di wilayah Kabupaten Malang. Letak geografi sekitar 12 desa berada di dataran dan 5 desa di lereng dengan topografi desa tergolong perbukitan dan dataran. Luas kawasan Kecamatan Singosari secara keseluruhan adalah sekitar 113,74 km² atau sekitar 3,98 persen dari total luas Kabupaten Malang. (BPS Kabupaten Malang, 2019).

Melalui penelitian ini, dilakukan Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah pada KEK menggunakan Citra Resolusi Sangat Tinggi dengan membandingkan Peta Zona Nilai Tanah pada tahun 2018 dan 2022 dengan metode Overlay sehingga menghasilkan Peta Perubahan Zona Nilai Tanah.

Berdasarkan penelitian, diperoleh hasil perubahan tanah secara signifikan dalam kurun waktu 2018 sampai dengan tahun 2022 yang dipengaruhi oleh KEK di daerah tersebut. pada zona 2 pada tahun 2022 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi sebesar Rp 1.447.940,00 per meter persegi, dan memiliki persentase perubahan sebesar 44%.

Ini terjadi dikarenakan zona 2 memiliki jarak yang sangat dekat dengan Wilayah KEK. Sedangkan, zona 8 pada tahun 2022 memiliki tingkat perubahan harga terendah sebesar Rp. 59.505,00 per meter persegi, hal tersebut bisa terjadi dikarenakan zona 8 memiliki jarak yang jauh dengan Wilayah KEK dan memiliki persentase perubahan sebesar 3%.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah, Kawasan Ekonomi Khusus Singosari.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Faturahman Hidayat

NIM : 18.25.074

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan yang sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN EKONOMI KHUSUS SINGOSARI MENGGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS

**(Studi Kasus : Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa
Timur)**

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

Malang, 10 September 2023

Yang membuat pernyataan




Faturahman Hidayat

NIM : 18.25.074

LEMBAR PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan

Terima kasih kepada semua yang nantinya disebutkan di bawah ini berkat kalian saya bisa melangkah lebih jauh dan menjadi pribadi yang lebih baik

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

Orang tua, kakak, dan keluarga saya yang telah mendukung dalam bentuk doa, tindakan, kasih sayang.

Laptop kantor di suatu singosari yang siap sedia meminjamkan untuk skripsi meskipun memori hdd dan sekali buka aplikasi Arcgis Langsung Ngecrash

Teman teman sejawat zona nilai tanah yang bersedia direpoti dalam hal seluk beluk zona nilai tanah

Alm. Ir. Jasmani yang mengusulkan skripsi zona nilai tanah kawasan ekonomi khusus

Dinas Pariwisata yang bersedia memberi informasi terkait kawasan ekonomi khusus di singhasari

Teman yang membantu saya dalam pengambilan data zona nilai tanah kawasan ekonomi khusus singosari

Beberapa teman mahasiswa ITN GEODESI yang bersedia mendadak menjadi dospem dadakan saya

Teman-teman seperjuangan dan angkatan 18 yang saling mendoakan dan memberi semangat serta pelukan hangat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat rahmat dan ridhonya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Ekonomi Khusus Singosari Menggunakan Sistem Informasi Geografis”. Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik Jenjang Strata 1 (S-1) Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dalam penyusunan Skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan serta bantuan dari pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dedy Kurnia Sunaryo, ST., MT. selaku Ketua Program Studi Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Silvester Sari Sai, ST., Msc. selaku dosen pembimbing I yang selalu membantu dan memberikan masukan, saran, dan semangat dalam pengerjaan Skripsi ini sehingga dapat selesai dengan lancar dan baik.
3. Bapak Adkha Yuliananda, ST., MT. selaku dosen pembimbing II yang selalu membantudan memberikan masukan, saran, dan semangat dalam pengerjaan Skripsi ini sehingga dapat selesai dengan lancar dan baik.
4. Bapak dan Ibu staf pengajar beserta staf karyawan Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang atas segala bimbingan dan bantuan yang telah diberikan selama masa studi.
5. Kedua orang tua, kakak, dan keluarga yang selalu mendukung, memberikan semangat, motivasi, serta doa kepada penulis selama menempuh masa studi hingga penyelesaian Skripsi ini.
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu hingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan lancar dan tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih belum sempurna baik dari segi materi, sistematika pembahasan, maupun susunan Bahasa. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.

Akhir kata penulis berharap semoga bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya, serta penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Malang, 10 September 2023
Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR TABEL	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Manfaat Penelitian	2
1.5 Batasan Masalah.....	2
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
BAB II DASAR TEORI	4
2.1 Penilaian Tanah.....	4
2.2 Definisi Zona Nilai Tanah.....	5
2.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	6
2.4 Kawasan Ekonomi Khusus	7
2.5 Metode Penilaian Tanah.....	7
2.6 Prinsip Penilaian Tanah.....	11
2.7 Analisis Nilai Pasar	12
2.8 Penyesuaian Nilai Tanah dan Pembentukan NIR	14
2.9 Validasi Sebaran Nilai Tanah Tiap Zona.....	19
2.10 Realisasi Kriteria Infrastruktur.....	19
2.11 Analisis <i>Overlay</i>	21
2.12 Sistem Informasi Geografis.....	22
2.13 Manfaat Sistem Informasi Geografis	24
2.14 Peta.....	24
2.15 ArcGIS	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	26
3.1 Lokasi Penelitian.....	26
3.2 Alat dan Bahan Penelitian.....	26
3.3 Diagram Alir Penelitian	27
3.4 Tahapan Penelitian	29

3.4.1 Data Spasial	29
3.4.2 Data Non Spasial	30
3.5 Pengolahan Data.....	31
3.5.1. Koreksi Nilai Harga Tanah	32
3.5.2. Pembuatan Zona Awal.....	32
3.5.3. Menghitung NIR dan Standar Deviasi.....	35
3.5.4. Menghitung Realisasi Kriteria Infrastruktur.....	37
3.5.5. Hasil Pengolahan Zona Nilai Tanah	39
3.5.6. Overlay Zona Nilai Tanah	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1 Hasil Perhitungan NIR Tiap Zona Tahun 2022	42
4.2 Hasil Perhitungan Standar Deviasi Tiap Zona Tahun 2022.....	42
4.3 Hasil Realisasi Kriteria Infrastruktur	43
4.4 Hasil Zona Nilai Tanah Tahun 2018.....	43
4.5 Hasil Zona Nilai Tanah KEK Tahun 2022.....	44
4.6 Hasil Overlay Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan 2022	45
4.7 Hasil Persentase Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah	47
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Overlay dalam SIG	21
Gambar 2. 2 Komponen Dalam SIG	23
Gambar 3. 1 Gambar Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang	26
Gambar 3. 2 Diagram Alir	28
Gambar 3. 3 Pengamatan Titik Sampel.....	30
Gambar 3. 10 Pembuatan Zona Awal	34
Gambar 3. 11 Hasil Pengolahan Zona Nilai Tanah.....	40
Gambar 3. 12 Tampilan ArcToolbox - Intersect	40
Gambar 3. 13 Tampilan Intersect.....	41
Gambar 3. 14 Hasil Overlay Peta dari Tahun 2018 dan 2022	41
Gambar 4. 1 Grafik Hasil dari Perhitngan NIR Tahun 2022	42
Gambar 4. 2 Grafik Hasil dari Perhitungan Standar Deviasi Tahun 2022.....	43
Gambar 4. 3 Hasil Zona Nilai Tanah Tahun 2018	44
Gambar 4. 4 Hasil Zona Nilai Tanah Tahun 2022	44
Gambar 4. 5 Hasil Overlay Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan 2022	46
Gambar 4. 6 Hasil Persentase Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan 2022	47

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jenis Zona Berdasarkan Pengelompokan.....	8
Tabel 2. 2 Penyesuaian Jenis Data	14
Tabel 2. 3 Penyesuaian Status Hak	14
Tabel 2. 4 Penyesuaian Sumber Data.....	14
Tabel 2. 5 Penyesuaian Waktu	15
Tabel 3. 1 Hasil Perhitungan NIR.....	35
Tabel 3. 2 Hasil Perhitungan Standar Deviasi	36
Tabel 3. 3 Tabel Realisasi Kriteria Infrastruktur	37
Tabel 4. 1 Hasil GAP realisasi Kriteria Infratraktur	43
Tabel 4. 2 Tabel Harga Tana Perzona.....	45
Tabel 4. 3 Tabel Harga Tanah Perzona.....	46
Tabel 4. 4 Hasil Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan 2022	47