

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN SKALA 1:5000  
BERDASARKAN PETUNJUK TEKNIS TAHUN 2022 DIREKTORAT  
PENILAIAN TANAH DAN EKONOMI PERTANAHAN**

**(Studi Kasus: Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak,  
Kabupaten Tabalong)**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh:**

**Muhammad Almer Zain**

**NIM. 1825919**

**JURUSAN TEKNIK GEODESI S-1**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**2023**



## LEMBAR PERSETUJUAN

PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN SKALA 1:5000  
BERDASARKAN PETUNJUK TEK NIS TAHUN 2022 DIREKTORAT  
PENILAIAN TANAH DAN EKONOMI PERTANAHAN  
(STUDI KASUS : KELURAHAN MABU'UN, KECAMATAN MURUNG  
PUDAK, KABUPATEN TABALONG

### SKRIPSI

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

Oleh:

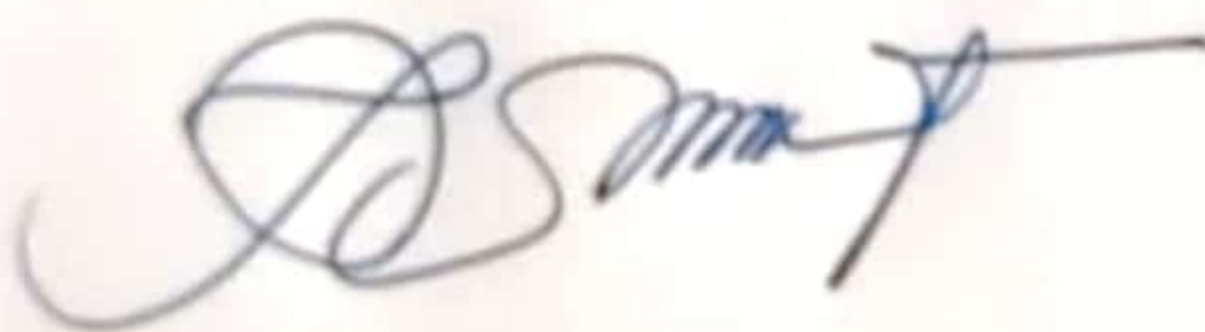
MUHAMMAD ALMER ZAIN

1825919

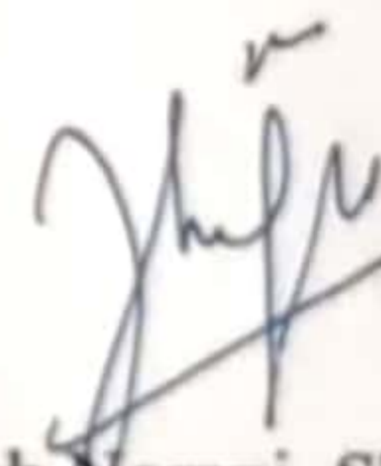
Menyetujui:

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Pendamping,



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



Alifah Norani, ST., MT  
NIP.P. 1031500478



Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Geodesi S-1

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





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

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

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 : MUHAMMAD ALMER ZAIN  
NIM : 1825919  
JURUSAN : TEKNIK GEODESI  
JUDUL : PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN SKALA 1:5000  
BERDASARKAN PETUNJUK TEK NIS TAHUN 2022 DIREKTORAT  
PENILAIAN TANAH DAN EKONOMI PERTANAHAN  
(Studi Kasus : Kelurahan Mabu'Un, Kecamatan Murung Pudak,  
Kabupaten Tabalong)

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

Pada Hari : Rabu  
Tanggal : 06 September 2023  
Dengan Nilai :

Panitia Ujian Skripsi

Ketua,

Ir. Dedy Kurnia Sunaryo. MT.  
NIP.Y. 1039500280

Penguji I,

Edwin Ijohjadi, ST, MT, Ph.D

Penguji II,

Hery Purwanto, ST, M.Sc

Penguji III,

Fransisca Dwi Agustina, ST, M.Eng



**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN SKALA 1:5000  
BERDASARKAN PETUNJUK TEKNIS TAHUN 2022 DIREKTORAT  
PENILAIAN TANAH DAN EKONOMI PERTANAHAN  
(Studi Kasus : Kelurahan Mabu'Un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten  
Tabalong)**

Muhammad Almer Zain<sup>1</sup>, Sunaryo, Dedy Kurnia<sup>2</sup>, Alifah Norani<sup>3</sup>  
Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut  
Teknologi Nasional Malang, Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Lowokwaru,  
Malang - itn@itn.ac.id

**ABSTRAKSI**

Regulasi perlu dibuat untuk mengatur harga tanah sesuai dengan perhitungan nilai pada masing-masing kawasan untuk menghindari terjadinya konflik di masyarakat. Oleh karena itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN (ATR/BPN) menetapkan Zona Nilai Tanah (ZNT) (MAPID, 2023). Zona nilai tanah adalah konsep yang digunakan untuk mengukur nilai tanah di sebuah daerah. Zona nilai tanah dapat dihitung menggunakan sistem skala 1:5000, yang mengukur nilai tanah dalam satuan meter. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan stabilitas ekonomi, dan memperkuat sistem perekonomian wilayah. Dengan adanya zona nilai tanah ini, diharapkan dapat mempermudah proses pengelolaan tanah dan membantu masyarakat dalam membuat keputusan investasi yang tepat.

Berdasarkan masalah tersebut, maka penelitian ini membuat Peta Zona Nilai Tanah dengan skala 1: 5000 berdasarkan petunjuk teknis tahun 2022 di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong. Secara garis besar ada lima kegiatan dalam pengolahan data ini, yaitu penentuan zona awal, survei baas zona awal nilai tanah, survei harga tanah, perhitungan dan analisis serta layouting peta

Hasil penelitian ini memberikan representasi visual tentang variasi nilai tanah di area tersebut dengan memiliki zona sejumlah 37 zona serta titik sampel sebanyak 111 sampel, dan memperoleh Standar Deviasi tertinggi senilai 19% dan yang terendah adalah 2% pada nilai tersebut masih berada di batas dari standar deviasi yang harus dipenuhi yaitu  $\leq 25\%$ . Hasil ini memberikan informasi zona nilai tanah sesuai dengan petunjuk teknis tahun 2022 dari Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanian. Informasi tersebut dapat digunakan sebagai panduan dalam pengambilan keputusan terkait properti atau investasi di wilayah Kelurahan Mabu'un dengan



klasifikasi tanah zona nilai tanah dengan rentang terkecil dimulai dari Rp. 0 – Rp.500.000 dan rentang tertinggi senilai > Rp. 2500.000.

***Kata Kunci : ZNT, JUKNIS, BPN, SKALA***

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Almer Zain

NIM : 1825919

Program Studi : Teknik Geodesi

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya berjudul:

“Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Skala 1:5000 Berdasarkan Petunjuk Teknis Tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah Dan Ekonomi Pertanahan (Studi Kasus : Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong)”

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

Malang, September 2023

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Almer Zain

NIM. 1825919



**LEMBAR PERSEMBAHAN**

**TERIMAKASIH KEPADA MAMA DAN ABAH YANG TELAH  
MEMPERCAYA ANAK INI UNTUK TETAP KULIAH DENGAN DUNIA  
YANG SEDANG MENUNTUT INI  
TERIMAKASIH  
TERIMAKASIH**

**AKAN KUBALAS JASAMU DI KEMUADIN HARI**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Yang Maha Kuasa atas segala limpahan berkat dan rahmat-Nya sehingga penelitian berjudul Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Skala 1:5000 Berdasarkan Petunjuk Teknis Tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah Dan Ekonomi Pertanahan (Studi Kasus : Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong) dapat terselesaikan.

Penelitian ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana teknik. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kami sampaikan pada:

1. Kedua orang tua beserta seluruh keluarga besar
2. Pemerintah Kabupaten Tabalong khususnya Dinas Lingkungan Hidup yang memberikan kesempatan untuk bisa bekerja disana.
3. Rektor ITN beserta jajaran, Dekan FTSP beserta jajaran, dan Ketua Jurusan Teknik Geodesi beserta jajaran.
4. Dosen Pembimbing Utama dan Dosen Pembimbing Pendamping.
5. Teman-teman seperantauan Persatuan Mahasiswa Kalimantan Selatan, Himpunan Pelajar dan Mahasiswa Hulu Sungai Selatan, dan Asrama Malaris Hulu Sungai Selatan.
6. Teman-teman seperjuangan, dan orang – orang yang percaya kepada saya.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan untuk perbaikan penelitian ini.

Malang,                      September 2023

Penulis



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI.....	ii
ABSTRAKSI .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Manfaat.....	4
1.4 Batasan Masalah.....	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II DASAR TEORI .....	6
2.1 Pengertian Harga, Biaya, dan Nilai .....	6
2.2 Pengertian Nilai Tanah dan Nilai Pasar Wajar.....	6
2.2.1 Nilai Tanah.....	7
2.2.2 Nilai Pasar Wajar .....	8
2.3 Zona Nilai Tanah.....	8
2.3.1 Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.....	8
2.4 Pembuatan Peta Zona Awal Nilai Tanah.....	10
2.4.1 Penyiapan Alat Kerja Lapangan.....	11
2.4.2 Penentuan Area Kerja ( <i>Area of Interest</i> ).....	12
2.4.3 Delianasi Zona Awal Nilai Tanah.....	12
2.4.4 Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah.....	15
2.4.5 Survei Penyusaian Nilai Tanah .....	15



2.5	Pengumpulan Data .....	18
2.5.1	Spefikasi Sampel.....	18
2.5.2	Pengumpulan Data .....	19
2.5	Entri Data Tekstual.....	20
2.6	Validasi Sebaran Nilai Tanah Tiap Zona .....	24
2.6	Sistem Informasi Geografis (SIG).....	25
2.6.1	Komponen Sistem Informasi Geografis.....	25
2.6.2	ArcGIS Desktop.....	26
2.6.3	Fungsi Toolbar Pada ArcGIS .....	27
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>		<b>29</b>
3.1	Lokasi Penelitian .....	29
3.2	Persiapan .....	29
3.3	Tahapan Penelitian .....	31
3.4	Waktu Penelitian .....	34
3.5	Pelaksanaan Penelitian .....	34
3.5.1	Penentuan Zona Awal .....	34
3.5.2	Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah.....	39
3.5.3	Survei Harga Tanah.....	40
3.5.4	Perhitungan dan Analisis.....	41
3.5.5	Layouting Peta .....	49
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>51</b>
4.1	Hasil Penentuan Zona Awal .....	52
4.2	Validasi Survei Batas Zona Awal .....	54
4.3	Hasil Survei Harga Tanah .....	54
4.4	Hasil Analisis Perhitungan Nilai Tanah .....	60
4.5	Hasil Layouting Peta .....	65
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>67</b>
5.1	Kesimpulan.....	67
5.2	Saran .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>68</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Dasar Penentuan Jenis Kegiatan Pembuatan Nilai Bidang Tanah .....	9
Tabel 2. 2 Kriteria Kepadatan Bidang Skala 1 : 2.500 dan 1 : 1.1000.....	9
Tabel 2. 3 Kewenangan Pelaksanaan Kegiatan Penilaian Tanah .....	9
Tabel 2. 4 Penyesuaian Jenis Data .....	16
Tabel 2. 5 Data Entri Tekstual .....	21
Tabel 3. 1 Alat dan Bahan.....	30
Tabel 3. 2 Waktu Pelaksanaan Penelitian .....	34
Tabel 4. 1 Nama Hasil Deliniasi Zona Awal .....	52
Tabel 4. 2 Hasil Harga Survei Tanah .....	54
Tabel 4. 3 Tabel Hasil Analisis Perhitungan Nilai Tanah.....	60



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pembuatan Zona Awal Menggunakan Peta Bidang Tanah .....	13
Gambar 2. 2 Pembuatan Zona Awal tanpa menggunakan Peta Bidang Tanah.....	13
Gambar 2. 3 ArcGIS 10.2 .....	27
Gambar 2. 4 Tampilan ArcGis 10.2 .....	27
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian.....	29
Gambar 3. 2 Diagram Alir .....	32
Gambar 3. 3 Proses Input batas administasi untuk mengetahui area pekerjaan.....	35
Gambar 3. 4 Proses Input data jaringan jalan , rencana detail tata ruang, dan bidang kelurahan .....	35
Gambar 3. 5 Hasil input data batas administrasi , RDTR , Jaringan Jalan dan bidang kelurahan mabuun. ....	36
Gambar 3. 6 Memotong data shapefile terhadap batas area.....	36
Gambar 3. 7 Hasil dari clipping data dari jaringan jalan, RDTR terhadap batas administrasi .....	37
Gambar 3. 8 Menampilkan peruntukan tata ruang kota.....	37
Gambar 3. 9 Portable Basemap Server .....	38
Gambar 3. 10 Menampilkan citra online di ArcMap .....	38
Gambar 3. 11 Hasil Dari Tampilan Citra Online dari Portable Basemap Server ....	39
Gambar 3. 12 Hasil Deliniasi Zona Awal. ....	39
Gambar 3. 13 Survey Batas Zona Awal.....	40
Gambar 3. 14 Suvey harga tanah .....	40
Gambar 3. 15 Data Transaksi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tabalong ....	41
Gambar 3. 16 Titik Koordinat Sampel Harga Tanah .....	41
Gambar 3. 17 Penginputan Survey Harga Tanah.....	42
Gambar 3. 18 Penyusain Jenis Data.....	42
Gambar 3. 19 Input Rumus Penyesuain Jenis Data .....	43
Gambar 3. 20 Harga Setelah Penyesuain Jenis Data.....	43
Gambar 3. 21 Input Rumus Harga Pengurangan Bangunan dan Fasilitas .....	44
Gambar 3. 22 Input Rumus Waktu Kenaikan Harga .....	44



Gambar 3. 23 Hasil Perhitungan Kenaikan Harga .....	45
Gambar 3. 24 Rumus Penyesuain Waktu Upload.....	45
Gambar 3. 25 Rumus Waktu Kenaikan Harga.....	46
Gambar 3. 26 Rumus Harga Setelah Penyesuain Waktu .....	46
Gambar 3. 27 Rumus Harga Bidang Meter Persegi.....	47
Gambar 3. 28 Rumus Nilai Indeks Rata – Rata .....	47
Gambar 3. 29 Input Rumus Standar Deviasi.....	47
Gambar 3. 30 Membuat Tabel di Atribute Table .....	48
Gambar 3. 31 Memasukan Nilai Indeks Rata – Rata. ....	48
Gambar 3. 32 Input Data Yang Sudah Ada.....	49
Gambar 3. 33 Input Data Yang Sudah Ada.....	50
Gambar 3. 34 Hasil Menampilkan Kategori Nilai Indeks Rata – Rata. ....	50
Gambar 3. 35 Layout View .....	51
Gambar 3. 36 Mengatur Kertas Peta .....	51
Gambar 4. 1 Hasil Deliniasi Zona Awal .....	52
Gambar 4. 2 Chart Luas Zona.....	53
Gambar 4. 3 Sampel Harga Tanah .....	59
Gambar 4. 4 Hasil Chart Standar Deviasi .....	63
Gambar 4. 5 Hasil Chart Nilai Indeks Rata – Rata .....	64
Gambar 4. 6 Hasil Pengolahan Klasifikasi Harga.....	64
Gambar 4. 7 Hasil Layouting Peta Zona Nilai Tanah.....	65