

SKRIPSI

PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN PETUNJUK
TEKNIS DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
TAHUN 2022

(Studi Kasus : Desa Girimoyo – Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang)



Disusun Oleh :

FRIZKY YOGA PRATAMA

NIM. 16.25.047

PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI S-1

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

2023

SKRIPSI

PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN PETUNJUK
TEKNIS DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
TAHUN 2022

(Studi Kasus : Desa Girimoyo – Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang)



Disusun Oleh :

FRIZKY YOGA PRATAMA

NIM. 16.25.047

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

2023

LEMBAR PERSETUJUAN

**PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN
PETUNJUK TEKNIS DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL (BPN) TAHUN 2022**

(Studi Kasus : Desa Girimoyo – Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang)

SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

Frizky Yoga Pratama

NIM 16.25.047

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping



Heri Puwanto, ST., MSc
NIP.Y. 1030000345



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

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1**



DK Sanaryo, ST., MT
NIP.Y. 1039500230



PT BNI PERSERO MALANG
BANK NISDA 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 : J. Sirdjangan Sisir-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : J. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

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

NAMA : FRIZKY YOGA PRATAMA
NIM : 16.25.047
JURUSAN : TEKNIK GEODESI S-1
**JUDUL : PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)
BERDASARKAN PETUNJUK TEKNIS DAN TATA RUANG
/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) TAHUN 2022**

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

Pada Hari : Rabu
Tanggal : 9 Agustus 2023
Dengan Nilai : (angka)

Panitia Penguji Skripsi

Ketua

Heri Purwanto, ST., MSc
NIP.Y. 1030000345

Penguji I

Dosen Pendamping

Penguji II

Silvester Sari Sai, ST., MT
NIP.Y. 1030000345

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

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

**PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN
PETUNJUK TEKNIS DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL (BPN) TAHUN 2022**

(Studi Kasus : Desa Girimoyo – Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang)

Frizky Yoga Pratama (1625047)

Dosen Pembimbing I : Heri Purwanto, ST., M.Sc

Dosen Pembimbing II : Alifah Noraini, ST., MT

Abstrak

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan pengelompokan beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama pada suatu wilayah. Setiap area pada Zona Nilai Tanah memiliki nilai yang berbeda berdasarkan analisis pada aspek yang terdapat didalamnya. Desa Girimoyo merupakan salah satu dari 10 Desa yang berada di Kecamatan Karangploso. Desa Girimoyo termasuk dalam desa yang memiliki potensi bagus di Kabupaten Malang. Hal itu dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung seperti jalan yang menghubungkan Kabupaten Malang dengan Kota Wisata Batu, alat transportasi yang mendukung dan Desa Girimoyo memiliki pasar modern yang menjadi salah satu sentra perdagangan di Kabupaten Malang. Hal itu menjadi bahan pertimbangan masyarakat untuk menetap tinggal ataupun membuka usaha di wilayah Desa Girimoyo. Hal ini mengakibatkan tingginya permintaan dan penawaran lahan di Desa Girimoyo.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui harga nilai tanah di Desa Girimoyo dengan menggunakan data persil BPN Kabupaten Malang dan Peta RDTR Kabupaten Malang Dinas Cipta Karya sebagai dasar acuan pembuatan zona awal pembuatan peta Zona Nilai Tanah Desa Girimoyo.

Berdasarkan hasil penelitian ini, Desa Girimoyo Kabupaten Malang terbagi menjadi 15 zona dengan NIR tertinggi terletak pada zona 1 yang memiliki nilai sebesar Rp. 3,078,000 dengan standar deviasi 17% sedangkan untuk nilai NIR terendah terdapat pada zona 14 dan zona 15 dengan nilai sebesar Rp. 375,000 dengan nilai standar deviasi pada zona 14 sebesar 12% dan zona 15 sebesar 20%. Terjadinya perbedaan harga disetiap zona dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya, 1) Faktor Fisik Lingkungan, 2) Faktor Ekonomi, 3) Aksebilitas, 4) Ketersediaan fasilitas umum.

Kata Kunci : Desa Girimoyo, Zona Nilai Tanah, Faktor nilai jual lahan.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Frizky Yoga Pratama

NIM : 1625047

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul:

**"PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN
PETUNJUK TEKNIS DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL (BPN) TAHUN 2022"**

(Studi Kasus : Desa Girmoyo – Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang)

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

Malang, 10 September 2023

Yang membuat pernyataan



Frizky Yoga Pratama

NIM. 1625047

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Teruntuk diriku yang telah berjuang dan bertahan menghadapi segala rintangan baik moral dan mental sampai ditahap ini, aku berterima kasih.

Teruntuk Ibu, Ayah, Furil ku persembahkan halaman ini untuk kalian yang senantiasa mendukung tanpa lelah dan memberi semangat di setiap halangan.

Teruntuk Iwang, (ALM) Erino, Zikri, Novita dan Elza terima kasih telah memberi semangat dan arahan untuk kemajuan progres penulis. Kalian yang terbaik yang pernah saya punya.

Teruntuk Bapak Heri Purwanto dan Ibu Alifah Noraini yang senantiasa memberikan arahan serta bimbingannya tanpa mengenal lelah, terima kasih telah mengantarkan dan membimbing saya sampai ke tahap ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan seluruh rangkaian Skripsi dengan judul **“Pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) Berdasarkan Petunjuk Teknis dan Tata Ruang/ Badan Pertahanan Nasional (BPN) Tahun 2022”**. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (ST) pada Program Studi Teknik Geodesi S-1, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dalam penyusunannya, penulis menyadari bahwa Skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Silvester Sari Sai, ST., MT. Selaku Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Heri Purwanto, ST., MT. Selaku dosen pembimbing utama yang telah membimbing serta memberikan arahan dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Alifah Noraini, ST., MT. Selaku dosen pendamping yang tanpa lelah dan selalu sabar dalam memberi bimbingan dan masukan selama penyusunan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu staf pengajar beserta staf karyawan di Program Studi Teknik Geodesi S-1, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.
5. Bapak Absah yang senantiasa bersedia membantu dalam penyediaan data yang dibutuhkan dan serta memberikan masukan tanpa lelah untuk kemajuan skripsi ini.
6. Bapak Arifza Ervani dan Ibu Siti Khomariyah selaku orang tua penulis tanpa lelah memberi motivasi dan menyemangati secara moral maupun materi.

7. Iwang Dhevira Prana, M. Zikri Samsuri, Alm. Erino Idzul Maulana, Ni Made Novita, Elza Nabilla selaku orang paling penulis cintai yang telah memberikan semangat, doa, pertolongan dan selalu memberikan masukan untuk penulis.
8. Aji, Rizki, Rian, Arie, Nova, Vallian, Angga, Muchammad selaku orang yang memberi penulis semangat serta menghibur disaat penulis semangat serta menghibur disaat penulis bingung disaat mengerjakan.
9. Teman-teman Teknik Geodesi 2016 dan teman-teman bimbingan atas dukungan dan pertolongan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan mau berjuang bersama khususnya teman angkatan Teknik Geodesi 2016.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dalam segi penyusunan tata bahasa maupun dari segi ilmiah. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun akan sangat diterima dengan segala kerendahan hati. Akhir kata, penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna untuk berbagai pihak.

Malang, Agustus 2023

Penulis

Frizky Yoga Pratama

NIM. 1625047

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Abstrak	iii
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat	3
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II DASAR TEORI	5
2.1 Nilai dan Harga Tanah	5
2.1.1 Nilai Tanah	5
2.1.2 Harga Tanah.....	7
2.2 Zona Nilai Tanah	8
2.3 Peta Zona Nilai tanah	9
2.4 Metode Penerapan Zona Nilai Tanah	12

2.5 Deliniasi Zona Nilai Tanah	13
BAB III METODOLOGI	17
3.1 Lokasi Penelitian	17
3.2 Data Penelitian	17
3.3 Peralatan	18
3.4 Diagram Alir	19
3.5 Pengolahan Data	22
3.6 Koreksi Data Harga Tanah	26
3.7 Klasifikasi Zona Nilai Tanah	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	33
4.1 Deliniasi Zona Nilai Tanah	33
4.2 Survey Lapangan Zona Nilai Tanah	34
4.3 Pengolahan Data Zona Nilai Tanah	36
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	43
5.1 Kesimpulan	43
5.2 Saran.....	43
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Dasar Penentuan Jenis Kegiatan Pembuatan Nilai Bidang Tanah.....	11
Tabel 4.1 Luasan Zona Nilai Tanah	33
Tabel 4.2 Hasil Survey Lapangan	34
Tabel 4.3 hasil pengolahan data standar deviasi	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Pajak Bumi Bangunan	5
Gambar 2.2 Peta Zona Nilai Tanah	10
Gambar 2.3 Peta Bidang	14
Gambar 2.4 Peta Kenampakan Citra	14
Gambar 3.1 Desa Girimoyo	17
Gambar 3.2 Diagram Alir	19
Gambar 3.3 Penginputan peta bidang tanah	22
Gambar 3.4 Hasil Penginputan peta bidang tanah	22
Gambar 3.5 Penginputan Peta RDTR Desa Girimoyo.....	23
Gambar 3.6 Hasil Penginputan Peta RDTR Desa Girimoyo	23
Gambar 3.7 Clipping area Peta Bidang	24
Gambar 3.8 Hasil Clipping area Peta bidang tanah	24
Gambar 3.9 Pembuatan titik sampel lapangan	24
Gambar 3.10 Pembuatan Zona Deliniasi Awal.....	25
Gambar 3.11 Penginputan poin hasil survey lapangan	25
Gambar 3.12 Hasil Plotting poin di lapangan	25
Gambar 3.13 Hasil penginputan data lapangan di Ms.excel	26
Gambar 3.14 Pengolahan perhitungan data koreksi	27
Gambar 3.15 Hasil perhitungan data koreksi	27
Gambar 3.16 Pengolahan data perhitungan koreksi waktu	28
Gambar 3.17 Hasil pengolahan data koreksi waktu	29
Gambar 3.18 Pengolahan data presentase koreksi waktu	29

Gambar 3.19 Hasil pengolahan data presentase koreksi waktu	30
Gambar 3.20 Pengolahan data harga per meter	30
Gambar 3.21 Hasil pengolahan data harga per meter	31
Gambar 3.22 Pemasukan NIR pada atribut tabel	31
Gambar 3.23 Pemberian warna pada nilai indeks rata-rata (NIR)	32
Gambar 3.24 Hasil Klasifikasi.	32
Gambar 4.1 Deliniasi Zona Nilai Tanah	33
Gambar 4.2 Hasil peta pengolahan data zona nilai tanah	37