

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**DAMPAK PERKEMBANGAN PERUMAHAN
DEVELOPER TERHADAP HARGA TANAH
DESA NGIJO KECAMATAN KARANGPLOSO
KABUPATEN MALANG**

Disusun Oleh :

GERONTINUS R. DANIEL PAGI (13.24.096)



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2020**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN
KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

LEMBAR PENGESAHAN

**Dampak Perkembangan Perumahan Developer Terhadap
Harga Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso**

**Skripsi dipertahankan di hadapan Majelis Penguji Sidang
Skripsi**

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Sabtu

Tanggal : 22 Agustus 2020

**Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah Kota**

Disusun oleh:

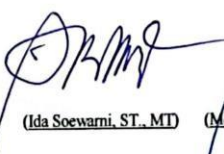
**Gerontinus Radolfus Daniel Pagi
13.24.096**

Disahkan oleh:

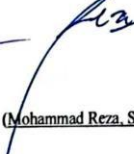
Penguji I


(Dr. H. Augustin, M. H. MT)

Penguji II


(Ida Soewarni, ST., MT)

Penguji III


(Mohammad Reza, ST., MURP)

**Mengetahui,
Ketua**

Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota




Dr. Agung Widiaksono, ST., MT
NIP. 1039400292



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN
KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

PERSETUJUAN SKRIPSI

**Dampak Perkembangan Perumahan Developer Terhadap
Harga Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso**

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah Kota S-I
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh:

Gerontinus Radolfus Daniel Pagi
13.24.096

Menyetujui:

Pembimbing I

(Dr. Agung Witiaksono, ST., MTP)

Pembimbing II

(Widiyanto Hari Subagyo, ST., MSc)

Mengetahui,
Ketua

Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota



Dr. Agung Witiaksono, ST., MT
NIP. Y. 103900292



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

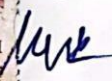
Nama : Gerontinus Radolfus Daniel Pagi
Nim : 13.24.096
Hari/Tanggal : 22 Agustus 2020
Judul : Dampak Perkembangan Perumahan Developer
Terhadap Harga Tanah di Desa Ngijo Kecamatan
Karangploso

Menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Tugas Akhir ini adalah jiplakan/plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Malang, 25 Oktober 2021
Yang Membuat Pernyataan


Gerontinus Radolfus Daniel Pagi
NIM. 13.24.096



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN

Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gerontinus Radolfus Daniel Pagi

Nim : 13.24.096

Hari/Tanggal : 22 Agustus 2020

Judul : Dampak Perkembangan Perumahan Developer di
Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Penambahan analisa factok yang kenaikan harga lahan
2. Petakan kenaikan harga lahan masing-masing cluster
3. Tambahkan peta Analisa pergerakan masyarakat
4. Perbaikan analisa penggunaan lahan

Malang, 25 Oktober 2021

Pengujii

(Dr. Ir. Agustina Nurul H., MT)



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN

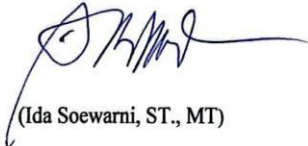
Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gerontinus Radolfus Daniel Pagi
Nim : 13.24.096
Hari/Tanggal : 22 Agustus 2020
Judul : Dampak Perkembangan Perumahan Developer di
Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Perbaiki redaksional
 2. Penambahan teori para ahli
-

Malang, 25 Oktober 2021
Penguji II



(Ida Soewarni, ST., MT)



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN

Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi

Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gerontinus Radolfus Daniel Pagi

Nim : 13.24.096

Hari/Tanggal : 22 Agustus 2020

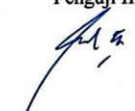
Judul : Dampak Perkembangan Perumahan Developer
Terhadap Harga Tanah di Desa Ngijo Kecamatan
Karangploso

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Tampilkan pada peta cluster yang mengalami kenaikan harga
2. Penambahan peta perubahan harga lahan dari factor yang berpengaruh

Malang, 25 Oktober 2021

Penguji III


(Mohammad Reza, ST., MURP)

**DAMPAK PERKEMBANGAN PERUMAHAN DEVELOPER
TERHADAP HARGA TANAH DI DESA NGIJO
KECAMATAN KARANGPLOSO
KABUPATEN MALANG**

Gerontinus R. Daniel Pagi (13.24.096)

Dr. Agung Witjaksono ST.,MTP

Widiyanto Hari Subagyo W.,ST.,MSc

Abstrak

Perkembangan pusat kota mendorong terjadinya perkembangan di daerah pinggiran atau suburban. Daerah pinggiran kota merupakan perbatasan kota yang berkembang akibat tidak terpenuhinya kebutuhan lahan permukiman pada pusat kota. Desa Ngijo merupakan salah satu kasus daerah suburban yang terkena dampak dari perkembangan pusat kota. Hal ini tentu akan berpengaruh pada harga tanah pada daerah kawasan Desa Ngijo. Dampak ini kemudian mengakibatkan perubahan populasi yang timbul dari adanya kawasan baru perumahan developer yang ada pada Desa Ngijo di Kecamatan Karangploso. Semakin meningkat populasi tentu akan meningkatkan pula permintaan terhadap tanah.

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah mengetahui dampak dari pengembangan perumahan developer terhadap harga tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah interpretasi citra dan observasi langsung pada lokasi penelitian. Hasil dari interpretasi citra dan observasi langsung kemudian menghasilkan identifikasi terhadap perubahan penggunaan lahan dari tahun awal terjadi perubahan dan tahun sekarang. Selanjutnya dengan menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif diperoleh identifikasi terhadap perubahan harga lahan dari tahun awal berdirinya kawasan perumahan di Desa Ngijo dengan tahun sekarang. Kedua tahapan identifikasi ini kemudian menghasilkan kesimpulan mengenai dampak yang ditimbulkan dari perkembangan perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.

THE IMPACT OF DEVELOPER HOUSING DEVELOPMENT ON LAND PRICES IN NGIJO VILLAGE KARANGPLOSO SUB-DISTRICT

Gerontinus R. Daniel Pagi (13.24.096)

Dr. Agung Witjaksono ST.,MTP

Widiyanto Hari Subagyo W.,ST.,MSc

ABSTRACT

The development of the city center encourages developments in the outskirts or suburbs. The suburban area is a city border that develops due to the unfulfilled need for residential land in the city center. Ngijo Village is one of the cases of suburban areas affected by the development of the city center. This will certainly affect the price of land in the Ngijo Village area. This impact then resulted in population changes arising from the existence of a new developer housing area in Ngijo Village in Karangploso District. As the population increases, the demand for land will also increase.

This research aims to find out the impact of developer housing development on land prices in Ngijo Village, Karangploso District, Malang Regency. The data collection method used in this research is image interpretation and direct observation at the research site. The results of image interpretation and direct observation then result in the identification of land-use changes from the initial year the change occurred and the current year. Furthermore, by using a qualitative descriptive analysis method, the identification of changes in land prices was obtained from the initial year of the establishment of the housing area in Ngijo Village to the current year. These two stages of identification then produce conclusions regarding the impact of housing developments in Ngijo Village, Karangploso District.

KATA PENGATAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul *“Dampak Perkembangan Perumahan Develper Terhadap Harga Jual Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso”* dengan baik.

Perkembangan pusat kota mendorong terjadinya perkembangan di daerah pinggiran atau suburban, daerah pinggiran kota tersebut merupakan perbatasan kota yang berkembang sebagai dampak tidak terpenuhinya kebutuhan lahan permukiman di daerah pusat kota. Akibat dari terjadinya perkembangan di daerah pinggiran, maka menimbulkan ledakan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan berbanding lurus dengan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak.

Indonesia pada dasarnya adalah negara yang memiliki area yang sangat luas beserta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk juga tanah. Adanya NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) sebagai referensi nilai dan harga tanah secara eksplisit belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat akan informasi nilai pasar tanah. Ada dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain kondisi dari bangunan. Sedangkan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat – pusat perbelanjaan, terminal, pemerintahan, permukiman dan lain-lain Ambarita et all (2016).

Desa Ngijo merupakan salah satu kawasan perbatasan Kota Malang dan Kabupaten Malang yang secara administratif berada pada Kecamatan Karangploso. Berdasarkan RTRW Kabupaten Malang Tahun 2007-2027, Desa Ngijo terindifikasi terkena perluasan kegiatan perkotaan di Kota Malang yang terus meningkat dari waktu ke waktu yang mengakibatkan pertumbuhan permukiman perumahan developer yang cukup pesat pada kawasan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti ingin mengidentifikasi dan merumuskan akibat pengaruh dari keberadaan kawasan perumahan developer terhadap harga tanah, serta melihat faktor-faktor apa saja yang mengakibatkan perubahan harga lahan di Desa Ngijo

Penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada Dosen Pembimbing I Dr. Agung Witjaksono ST.,MTP dan Dosen pembimbing II Widiyanto Hari Subagyo W.,ST.,MSc yang dengan bijaksana membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada teman-teman, dan semua pihak yang telah membantu sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik. Akhir kata, penulis meyakini bahwa proposal ini

masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu penulis membutuhkan banyak saran dan masukan yang dapat berguna bagi penulis dalam penyelesaian penelitian serta tulisan ini.

Malang, Agustus 2020

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR PETA	xi
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5 Keluaran yang Diharapkan.....	5
1.5.1 Keluaran Penelitian	6
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	6
1.5.2.1 Manfaat Praktis.....	6
1.5.2.2 Manfaat Akademis.....	6
1.6 Sistematika Pembahasan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Perumahan.....	12
2.1.1 Faktor Perkembangan Perumahan	13
2.1.2 Jenis Perumahan Developer	16
2.2 Fasilitas Perumahan	18
2.3 Tanah	20
2.3.1 Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	23
2.3.2 Nilai Harga Dan Tanah.....	24
2.3.3 Faktor Penentu Nilai Harga Tanah	26

2.3.4	Harga Tanah Berdasarkan NJOP	28
2.4	Penelitian Terkait	30
2.5	Sintesa Teori	31
2.6	Variabel Penelitian	32
2.7	Landasan Penelitian	33
BAB III METODE ANALISIS		35
3.1.	Metode Pengumpulan Data	44
3.1.1.	Pengumpulan Data Primer.....	44
3.1.2.	Pengumpulan Data Sekunder	46
3.2.	Metode Analisis	46
3.2.1.	Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso	47
3.2.2.	Identifikasi Perbandingan Harga Tanah Sebelum dan Sesudah Adannya Perumahan di Desa Ngijo.....	49
3.2.3.	Merumuskan Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Tanah di Desan Ngijo Kecamatan Karangploso	50
3.3	Kerangka Kerja	51
BAB IV GAMBARAN UMUM		52
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Malang.....	52
4.1.1	Fisik Dasar Kabupaten Malang	52
4.1.1.1	Topografi	52
4.1.1.2	Hidrologi.....	53
4.1.1.3	Klimatologis	54
4.1.1.4	Geologi	54
4.1.1.5	Jenis Tanah	54
4.1.2	Penduduk Kabupaten Malang.....	55
4.2.	Gambaran Umum Kecamatan Karangploso	57
4.2.1	Data Penduduk	58
4.2.2	FaSilitas.....	58
4.2.2.1	Fasilitas Pendidikan	58
4.2.2.2	Fasilitas Kesehatan	59
4.2.2.3	Fasilitas Peribadatan	60
4.3	Gambaran Umum lokasi.....	61
4.3.1	Data Penduduk	61

4.3.2	Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencarian	61
4.4	Profil Kawasan Perumahan	61
4.4.1	De Banna Residence.....	62
4.4.2	Permata Regency.....	62
4.4.3	Ngijo Regency.....	62
4.2.4	Green Hils	63
4.2.5	Green View Regency	63
4.4.6	Griya Permata Alam.....	64
4.5	Penggunaan Lahan	65
BAB V ANALISA.....		68
5.1.	Identifikasi Perubahan Penggunaan Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Pada Tahun Awal Berdirinya Kawasan Perumahan	68
5.1.1	Penggunaan Tanah Clustre A	71
5.1.2	Penggunaan Tanah Cluster B.....	73
5.1.3	Penggunaan Tanah Cluster C.....	75
5.1.4	Penggunaan Tanah Cluster D.....	76
5.1.5.	Penggunaan Tanah Cluster E	77
5.2.	Identifikasi Perubahan Harga Jual Tanah Sebelum dan Sesudah Adannya Perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.....	84
5.3	Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Jual Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.....	93
BAB VI PENUTUP		96
6.1	Kesimpulan	96
6.1.1	Identifikasi Perubahan Penggunaan Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.....	96
6.1.2	Identifikasi Perubahan Harga Jual Tanah Sebelum dan Sesudah Adannya Perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.....	96
6.1.3	Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Tanah di Desa Ngijo kecamatan Karangploso.....	96
6.2.	Rekomendasi.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....		98

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Definisi Perumahan	13
Tabel 2.2	Faktor Perkembangan Perumahan	15
Tabel 2.3	Fasilitas Perumahan.....	19
Tabel 2.4	Definisi Tanah.....	22
Tabel 2.5	Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah	24
Tabel 2.6	Nilai Harga Tanah	25
Tabel 2.7	Faktor Penentu Nilai Harga Tanah	28
Tabel 2.8	Penelitian Terkait	30
Tabel 2.9	Sintesa Teori	37
Tabel 2.10	Variabel Penelitian	40
Tabel 4.1	Luas Kabupaten Malang Berdasarkan Jenis Tanah dan Sifat-sifatnya	55
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk dan Kepadatan penduduk di Kabupaten Malang Tahun 2008.....	56
Tabel 4.3	Luas Daerah Menurut Kelurahan/Desa	57
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk di Menurut Desa Tahun 2019	58
Tabel 4.5	Fasilitas Pendidikan Kecamatan Karangploso (2018)	59
Tabel 4.6	Fasilitas Kesehatan Keamatan Karangploso (2018)	59
Tabel 4.7	Fasilitas Peribadatan Kecamatan Karangploso (2018)	60
Tabel 5.1	Presentasi Peningkatan dan Penyusutan Penggunaan Lahan Desa Ngijo.....	73
Tabel 5. 2	Penggunaan Lahan Cluster A Desa Ngijo	74
Tabel 5. 3	Penggunaan Lahan Cluster B Desa Ngijo.....	75
Tabel 5. 4	Penggunaan Lahan Cluster C	76
Tabel 5. 5	Penggunaan Lahan Cluster D	78
Tabel 5. 6	Penggunaan Lahan Cluster E.....	78

Tabel 5. 7	Perubahan Harga Tanah	84
Tabel 5. 8	Keberadaan Rumah Pada Tiap Cluster.....	89
Tabel 5. 9	Besarnya Kenaikan Harga Tanah.....	93

DAFTAR PETA

Peta 1. 1	Orientasi Desa Ngijo	9
Peta 1. 2	Batas Administrasi Desa Ngijo.....	10
Peta 1. 3	Persebaran Perumahan Di Desa Ngijo.....	11
Peta 4. 1	Landuse Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.....	65
Peta 4. 2	Topografi Desa Ngijo Kecamatan Karangploso	66
Peta 4. 3	Pembagian Cluster Wilayah Studi	67
Peta 5. 1	Penggunaan Lahan di Desa Ngijo 2000	71
Peta 5. 1	Penggunaan Lahan di Desa Ngijo Tahun 2020.....	72
Peta 5. 2	Harga Tanah di Desa Ngijo Tahun 2020	86
Peta 5. 3	Harga Jual Tanah di Desa Ngijo Tahun 2000.....	87
Peta 5. 5	Pergerakan Masyarakat.....	88
Peta 5.6.	Cluster Terdampak	92
Peta 5.7	Kawasan Terdampak	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Perumahan De Banna Residence	62
Gambar 4. 2 Perumahan Permata Regency	62
Gambar 4. 3 Perumahan Ngijo Regency	63
Gambar 4. 4 Perumahan Green Hills.....	63
Gambar 4. 5 Perumahan Green View Regency.....	64
Gambar 4. 6 Perumahan Grya Permata Alam	64
Gambar 5. 2 Penggunaan Lahan Cluster A (2000).....	79
Gambar 5. 2 Penggunaan Lahan Cluster A (2000).....	79
Gambar 5. 3 Penggunaan Lahan Cluster B (2020).....	79
Gambar 5. 4 Penggunaan Lahan Tahun Cluster B (2000).....	80
Gambar 5. 5 Penggunaan Tanah Cluster C Tahun (2020).....	80
Gambar 5. 6 Penggunaan Lahan Cluster C (2000).....	81
Gambar 5. 7 Penggunaan Lahan Cluster D (2020).....	81
Gambar 5. 8 Penggunaan Lahan Cluster D (2000).....	82
Gambar 5. 9 Penggunaan Lahan Cluster E (2020)	82
Gambar 5. 10 Penggunaan Lahan Cluster E (2000).....	83