



**TUGAS AKHIR - RM 184831**

# **ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI WILAYAH KOTA PENYANGGA (Studi Kasus: Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)**

**KARTIKA TAMARA MAHARANI**  
NRP 033 1154 0000 095

Dosen Pembimbing  
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.  
Yanto Budisusanto ST., M.Eng  
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA  
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2020





TUGAS AKHIR – RM 184831

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI  
WILAYAH KOTA PENYANGGA (Studi  
Kasus: Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)**

KARTIKA TAMARA MAHARANI  
NRP 033 1154 0000 095

Dosen Pembimbing  
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.  
Yanto Budisusanto ST., M.Eng  
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA  
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2020

*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*



FINAL ASSIGNMENT – RM 184831

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI  
WILAYAH KOTA PENYANGGA (Studi Kasus:  
Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)**

KARTIKA TAMARA MAHARANI  
NRP 033 1154 0000 104

Supervisor  
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.  
Yanto Budisusanto ST., M.Eng  
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Geomatics Engineering Department  
Faculty of Civil Environmental and Geo Engineering  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2020

*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI WILAYAH  
KOTA PENYANGGA  
(Studi Kasus: Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)**

Nama Mahasiswa : Kartika Tamara Maharani  
NRP : 033 1154 0000 095  
Departemen : Teknik Geomatika  
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.  
Yanto Budisusanto ST., M.Eng  
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,  
MAPPI (Cert.)

**ABSTRAK**

*Kebutuhan lahan permukiman yang semakin terbatas dan mahalnya lahan permukiman di daerah Kota Surabaya terutama yang berada di pusat kota membuat masyarakat lebih memilih bermukim di wilayah penyangga yaitu pinggiran kota Surabaya. Begitu juga dengan Kabupaten Sidoarjo yang merupakan salah satu wilayah penyangga Ibukota Propinsi Jawa Timur, Surabaya, adalah merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat. Oleh karena itu, para pengembang cenderung membangun perumahan di wilayah penyangga tersebut yang harga lahannya relatif murah dan lahan yang masih tersedia.*

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai tanah di wilayah penyangga di Surabaya-Sidoarjo dan dapat menggambarannya dalam bentuk peta ZNT. Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan pasar. Hasilnya terdapat 31 zona yang dihasilkan di dalam beberapa kecamatan yaitu Kecamatan Karangpilang, Kecamatan Jambangan, Kecamatan Gayungan, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kecamatan Gununganyar, Kecamatan Waru, dan Kecamatan Taman dengan rentang nilai tanah Rp 1 s/d 1,500,000 sampai dengan Rp 12.000.001 s/d 13.500.000. Hasil untuk bagian Surabaya dengan zona tertinggi ada di zona SUB2 yang merupakan zona Perumahan di Kecamatan Gayungan dengan*

*NIR Rp 11,775,252, zona dengan nilai terendah adalah SUB17 yang merupakan zona Pemukiman di Kecamatan Karang Pilang dengan NIR Rp 4,394,569 dan zona dengan nilai tengah adalah SUB13 yang merupakan zona industri di Kecamatan Gununganyar dengan NIR Rp 7,869,938. Dan untuk bagian Sidoarjo, hasil untuk zona tertinggi ada di zona SID6 yang merupakan zona Industri di Kecamatan Waru dengan NIR Rp 9,050,468 zona dengan nilai terendah adalah SID1 yang merupakan zona Pemukiman di Kecamatan Taman dengan NIR Rp 2,519,697 dan zona dengan nilai tengah adalah SID12 yang merupakan zona permukiman di Kecamatan Taman dengan NIR Rp 6,434,380.*

***Kata Kunci—Kota penyangga, Nilai tanah, Peta ZNT***

**ANALYSIS OF DIFFERENCE IN LAND VALUE IN  
BUFFER CITY AREAS  
(Case Study: Surabaya City and Sidoarjo Regency)**

Name : Kartika Tamara Maharani  
NRP : 033 1154 0000 095  
Departement : Geomatics Engineering  
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.  
Yanto Budisusanto ST., M.Eng  
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,  
MAPPI (Cert.)

**ABSTRACT**

*The need for residential land is increasingly limited and the high cost of residential land in the area of Surabaya, especially in the center of the city, and so it leads the people to prefer to live in a buffer zone, namely the outskirts of the city of Surabaya. Likewise, with the Sidoarjo Regency which is one of the buffer regions of the Capital of the Province of East Java, Surabaya, is an area that is experiencing rapid development. Therefore, developers tend to build housing in these buffer zones where land prices are relatively fair and is still available.*

*This study aims to determine the value of land in the buffer zone in Surabaya Sidoarjo and can describe it in the form of a ZNT map. In this study using the market approach method. The results are 31 zones produced in several districts, namely Karangpilang District, Jambangan District, Gayungan District, Tenggilis Mejoyo District, Rungkut District, Gununganyar District, Waru District, and Taman District with land values ranging from Rp 1 - 1,500,000 to Rp. 12,000,001 - 13,500,000. The results for the Surabaya section with the highest zone are in the SUB2 zone which is the Housing zone in Gayungan District with an NIR of Rp 11,775,252, the zone with the lowest value is SUB17 which is a Settlement zone in Karang Pilang District with an NIR of Rp 4,394,569 and the zone with a middle value is SUB13 which is industrial zone in Gununganyar District with an NIR of Rp*

7,869,938. And for the Sidoarjo section, the results for the highest zone are in the SID6 zone which is an Industrial zone in Waru District with an NIR of Rp. 9,050,468. The zone with the lowest value is SID1 which is a settlement zone in Taman District with an NIR of Rp 2,519,697 and the zone with a middle value is SID12 which is settlement zone in Taman District with an NIR of Rp 6,434,380

**Keyword: Buffer cities, Land values, ZNT map**

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI WILAYAH  
KOTA PENYANGGA (Studi Kasus: Kota Surabaya dan  
Kabupaten Sidoarjo)**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Pada

Program Studi S-1 Departemen Teknik Geomatika  
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

**KARTIKA TAMARA MAHARANI**  
**NRP. 0331154000095**

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Udiana Wahyu Deviantan S.T., M.T.

NIP. 19870113 201404 2 001

Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.

NIP. 19720613 200604 1 001



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur disampaikan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **“ANALISIS PERBEDAAN NILAI TANAH DI WILAYAH KOTA PENYANGGA (Studi Kasus: Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)”** dengan lancar. Selama pelaksanaan penelitian untuk Tugas Akhir ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan serta dukungan kepada penulis. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Hery Triyono dan Ibu Sulastri Mani serta Adik Annisa dan Adik Bill yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian ini.
2. Bapak Mokhammad Nur Cahyadi, ST., M.Sc., Ph.D., selaku Kepala Departemen Teknik Geomatika ITS.
3. Ibu Udiana Wahyu Deviantari ST., MT., Bapak Yanto Budisusanto ST., M.Eng, dan Bapak Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.), selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas waktu, kesempatan, kesabaran serta ilmu dan dukungan dalam bimbingan hingga dapat terselesaikannya Tugas Akhir ini.
4. Segenap Bapak Ibu Dosen beserta staf Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan ilmu dan membantu kelancaran pengerjaan Tugas Akhir.
5. GeoMosaic Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data penelitian.
6. Keluarga besar Teknik Geomatika ITS angkatan 2015. Serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung hingga terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan karunianya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam melaksanakan penelitian ini.

Surabaya, Juli 2020

Penulis

*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## DAFTAR ISI

LAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	3
1.3. Batasan Masalah .....	3
1.4. Tujuan Tugas Akhir .....	3
1.5. Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
2.1. Kota Penyangga .....	5
2.2. Nilai dan Harga Tanah .....	6
2.3. Konsep Penilaian Tanah.....	8
2.4. Metode Penilaian Lahan .....	9
2.5. Koreksi Data Harga Tanah.....	11
2.6. Peta ZNT.....	12
2.7. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	13
2.8. Analisa Spasial.....	14
2.9. NIR .....	15
2.10. Sampel.....	16
2.11. Penelitian Sebelumnya.....	17
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
3.1. Lokasi Penelitian.....	22
3.2. Data dan Peralatan .....	22
3.2.1 Data .....	22
3.2.2 Peralatan .....	23
3.3. Metodologi Penelitian.....	23
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
4.1. Hasil Deliniasi Zona .....	30

4.2. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah.....	31
4.3. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)..	38
4.3.1. Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona .....	38
4.3.2. Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain .....	38
4.4. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah Daerah Batas Administrasi.....	39
4.5. Hasil Peta ZNT .....	41
4.6. Analisis Perhitungan NIR .....	42
4.6.1 Analisis Perhitungan NIR Tiap Zona.....	42
4.6.2 Analisis Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain .....	43
4.7. Analisis Peta ZNT .....	43
4.8 Analisis Peta Klasifikasi .....	44
4.8.1 Klasifikasi NIR daerah sekitar Kota Surabaya .....	44
4.8.2Klasifikasi NIR daerah sekitar Kabupaten Sidoarjo.....	44
<b>BAB V KESIMPULAN .....</b>	<b>48</b>
5.1. Kesimpulan .....	48
5.2 Saran .....	49

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.....	18
Gambar 3.1 Peta Lokasi Penelitian Tugas Akhir Kota Surabaya Dan Kabupaten Sidoarjo.....	20
Gambar 3.2 Diagram Alir Tahapan Penelitian.....	24
Gambar 4.1 Hasil deliniasi zona .....	31
Gambar 4.2 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah Daerah Sekitar Kota Surabaya.....	32
Gambar 4.3 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah Daerah Sekitar Kabupaten Sidoarjo.....	32
Gambar 4.4 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya Dan Kabupaten Sidoarjo.....	33
Gambar 4.5 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya Dan Kabupaten Sidoarjo.....	34

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Penyesuaian Pada Sumber Data.....	31
Tabel 4.2 Penyesuaian Pada Jenis Data.....	32
Tabel 4.3 Penyesuaian Pada Jenis Penggunaan.....	33
Tabel 4.4 Penyesuaian Pada Luas Tanah.....	34
Tabel 4.5 Penyesuaian Pada Kedudukan Tanah.....	35
Tabel 4.6 Penyesuaian Pada Status Tanah.....	37
Tabel 4.7 Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah daerah Sekitar Batas Administrasi Surabaya-Sidoarjo.....	37
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona Pada Daerah Perbatasan Surabaya-Sidoarjo.....	38
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain Pada Daerah Perbatasan Surabaya-Sidoarjo.....	39



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Berkembangnya sebuah kota sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah tersebut. Kebutuhan akan hunian pun terus bertambah, maka tidak jarang kawasan permukiman baru tumbuh hingga ke berbagai wilayah penyangga kota tersebut. Termasuk di Surabaya, Jawa Timur yang kini perkembangan kotanya pun sudah melebar ke berbagai wilayah sekitar. Surabaya adalah Ibukota Provinsi Jawa Timur, yang juga merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Kota Surabaya juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Jawa Timur. Kawasan metropolitan ini juga dikenal dengan Gerbang kertosusila, akronim dari Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo, dan Lamongan. (Arie Noer 2018) Daerah penyangga terkena dampak yang positif dari wilayah perkotaan yang semakin tumbuh pesat perekonomiannya yaitu harga lahan yang meningkat dan aksesibilitas yang semakin baik. Tetapi di sisi lain juga ternyata mempunyai dampak negatif. Ardika (2003) dalam Marthalina (2006) menerangkan bahwa masalah - masalah yang dihadapi daerah pinggiran angka kepadatan penduduk yang tinggi, terjadinya perubahan lahan dari pertanian ke non pertanian, intensitas mobilitas penduduk yang tinggi, pencampuran tata guna lahan yang intensif antara permukiman dan aktivitas ekonomi seperti pertanian, industri rumah tangga dan kawasan industri.

Keterbatasan luas lahan dan mahalnya harga tanah, mendorong investasi khususnya permukiman dan industri mengarah keluar dari kota Surabaya, meskipun cenderung masih berorientasi ke Surabaya dan jaraknya tidak jauh dari Surabaya. Oleh karena itu, para pengembang cenderung membangun perumahan di kawasan pinggiran Kota Surabaya yang harga lahannya relatif murah dan lahan yang masih tersedia. (Medina, 2013)

Kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu penyangga Ibukota Propinsi Jawa Timur dan merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat. Keberhasilan ini dicapai karena berbagai potensi yang ada di wilayah tersebut seperti industri dan perdagangan, pariwisata, serta usaha kecil dan menengah dapat dikemas dengan baik dan terarah (Tonnek, 2003). Adanya berbagai potensi daerah serta dukungan sumber daya manusia yang memadai, maka dalam perkembangannya Kabupaten Sidoarjo akan mampu menjadi salah satu daerah strategis bagi pengembangan perekonomian regional. Kabupaten Sidoarjo telah menerima imbas perluasan aktivitas kehidupan kota Surabaya, berupa perluasan kawasan permukiman dan industri.

Daerah yang berada di perbatasan antara kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo telah menerima imbas perluasan aktivitas kehidupan kota Surabaya, berupa perluasan kawasan permukiman dan industri. Di satu sisi, *urban sprawl* akan meningkatkan tingkat urbanisasi suatu wilayah, dan berdampak pada peningkatan produktifitas wilayah tersebut akibat perubahan penggunaan lahan baik di pusat maupun di pinggiran. Akan tetapi di sisi lain, fenomena ini juga menimbulkan peningkatan mobilitas penduduk, terutama pekerja ulang-alik. Hal ini dapat dilihat dari jumlah pergerakan dari kawasan sub-urban yang sudah melebihi jumlah pergerakan yang terjadi di dalam Kota Surabaya sendiri (Rachmadita, 2009)

Kabupaten Sidoarjo adalah kota penyangga Kota Surabaya yang telah mengalami fenomena *urban sprawl* yang mana *urban sprawl* adalah perkembangan kota secara acak, tidak terencana, dengan melibatkan konversi lahan di daerah pinggiran dimana akan meningkatkan tingkat urbanisasi suatu wilayah, dan berdampak pada peningkatan produktifitas wilayah tersebut akibat perubahan penggunaan lahan baik di pusat maupun di pinggiran. Akan tetapi di sisi lain, fenomena ini juga menimbulkan peningkatan mobilitas penduduk, terutama pekerja ulang-alik. Hal ini dapat dilihat dari jumlah pergerakan dari kawasan sub-urban

yang sudah melebihi jumlah pergerakan yang terjadi di dalam Kota Surabaya sendiri (Rachmadita, 2009).

Pertambahan jumlah penduduk ini kemudian akan menimbulkan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan sarana perumahan. Dari hal tersebut yang telah disebutkan, maka diperlukan penelitian mengenai perbedaan nilai tanah di wilayah perbatasan Kabupaten Sidoarjo. Dari peristiwa yang di sebutkan di atas maka akan dilakukan penelitian mengenai nilai tanah di sepanjang daerah perbatasan Surabaya dan Sidoarjo. Hal ini diharapkan dapat memberi informasi mengenai nilai tanah di wilayah perbatasan Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo, dan dapat menggambarkan perbandingan kedua wilayah tersebut dalam bentuk peta ZNT

### **1.2. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada penelitian tugas akhir ini adalah:

1. Bagaimana cara mengetahui perbedaan nilai tanah di wilayah perbatasan antara Surabaya dan Sidoarjo?
2. Bagaimana cara menampilkan hasil mengenai perbedaan nilai tanah di wilayah kota penyangga?
3. Bagaimana analisa hasil mengenai perbedaan nilai tanah di wilayah kota penyangga?

### **1.3. Batasan Masalah**

Penelitian ini memiliki batasan batasan sebagai berikut:

1. Jarak yang digunakan untuk pengambilan data sepanjang 1km terhadap batas administrasi Surabaya dan Sidoarjo.
2. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan pasar.

### **1.4. Tujuan Tugas Akhir**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menghitung nilai tanah dengan menggunakan metode pendekatan pasar di wilayah perbatasan antara Surabaya dan Sidoarjo.
2. Membuat peta secara spasial perbedaan nilai tanah dalam bentuk peta tematik.
3. Menganalisis secara spasial perbedaan nilai tanah dalam bentuk peta tematik.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi perkembangan nilai tanah
2. Dapat memberikan informasi tentang harga tanah di perbatasan Surabaya, Sidoarjo

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kota Penyangga**

Kota penyangga atau bisa di sebut juga Peri urban (daerah pinggiran kota) atau yang dikenal urban fringe sebagai suatu wilayah peluberan kegiatan perkembangan kota telah menjadi perhatian banyak ahli di berbagai bidang ilmu seperti geografi, sosial, dan perkotaan sejak tahun 1930 dikemukakan dalam literatur. Menurut Subroto dalam Yunus (2008) besarnya perhatian tersebut terutama tertuju pada berbagai permasalahan yang diakibatkan oleh proses ekspansi kota ke wilayah pinggiran yang berakibat pada perubahan fisik misal perubahan tata guna lahan, demografi, keseimbangan ekologis serta kondisi sosial ekonomi. Pokok persoalan yang terdapat di daerah pinggiran kota pada dasarnya dipicu oleh proses transformasi spasial dan sosial akibat perkembangan daerah urban yang sangat intensif. Dari kecenderungan di atas maka salah satu arah perkembangan kota yang perlu dicermati adalah perkembangan spasial yang berdampak pada perkembangan sosial ekonomi penduduk pinggiran kota.

Salah satu isu yang perlu mendapat perhatian adalah menyangkut fenomena daerah pinggiran kota dan proses perubahan spasial dan sosial ekonomi di daerah ini. Daerah pinggiran kota didefinisikan sebagai daerah pinggiran kota yang berada dalam proses transisi dari daerah perdesaan menjadi perkotaan. Sebagai daerah transisi, daerah ini berada dalam tekanan kegiatan-kegiatan perkotaan yang meningkat yang berdampak pada perubahan fisik termasuk konversi lahan pertanian dan non pertanian dengan berbagai dampaknya. Perluasan kota dan masuknya penduduk kota ke daerah pinggiran telah banyak mengubah tata guna lahan di daerah pinggiran terutama yang langsung berbatasan dengan kota. Banyak daerah hijau yang telah berubah menjadi permukiman dan bangunan

lainnya (Bintarto, 1986). Hal ini menyebabkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota.

Sementara itu Bintarto (1986) dalam Subroto (1997) mengemukakan adanya lima wilayah kota dan desa sebagai susunan wilayah-wilayah interaksi konsentrik, yaitu:

- a. *Urban*, suatu daerah yang memiliki susana kehidupan modern
- b. *Sub Urban* atau *Faubourrgh*, suatu area yang lokasinya dekat pusat kota (*city*) dengan luas yang mencakup daerah penglaju (*commuters*)
- c. *Sub Urban Fringe*, suatu area yang melingkari *suburban* dan merupakan daerah peralihan antara *urban* dengan *rural*
- d. *Urban Fringe*, semua daerah disekitar urban yang mempunyai sifat-sifat mirip kota
- e. *Rural Urban Fringe*, suatu (jalur) daerah yang terletak antara daerah *urban* dan daerah *rural* yang ditandai dengan *mixed landusing*

## **2.2. Nilai dan Harga Tanah**

Nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik, fisik dan faktor lainnya sehingga dapat memberikan keuntungan ekonomi jika digunakan dan dimanfaatkan dengan baik. Nilai tanah akan mencapai nilai tertinggi jika di suatu lokasi mempunyai semua faktor-faktor penentu nilai tanah, atau jika salah satu faktor penentu nilai tanah sangat kuat pengaruhnya terhadap kawasan sekitarnya (Malik dalam Rony 2015). Sehingga tidak menutup kemungkinan, wilayah yang bukan merupakan pusat kota akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada dipusat kota. Beberapa karakteristik dari nilai tanah yaitu (Wibowo 2011):

- a. Nilai tanah bersifat dinamis, dapat berubah-ubah seiring dengan bertambahnya waktu.
- b. Perubahan dapat disebabkan oleh adanya tata guna tanah yang melampaui batas.
- c. Nilai tanah tidak terlepas dari lokasi dimana tanah itu berada.
- d. Nilai tanah dapat direfleksikan dengan harga tanah.

Harga tanah merupakan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luasan tanah sebagai bentuk dari penilaian tanah berdasarkan pasaran tanah yang sedang berlaku pada suatu waktu. Besar nominal harga tanah dapat ditentukan berdasarkan harga pasar (*Market Land Price*), pemerintah (*Government Land Price*), atau dari kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli tanah. Nilai tanah dan harga tanah memiliki hubungan fungsional yaitu jika nilai tanah tinggi maka dipastikan harga tanah juga akan tinggi. Menurut Rony dalam Malik (2015), bahwa lokasi dari suatu kapling tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah yang didukung oleh struktur nilai tanahnya, dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pusat wilayah perdagangan mempunyai harga tanah dan nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.
- b. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak di sekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah pusat wilayah perdagangan.
- c. Makin jauh keluar sekeliling kawasan tersebut di atas terhadap kawasan perumahan dengan nilai tanah dan harga tanah yang makin jauh dari pusat, maka harga tanahnya akan makin turun atau berkurang.

Selain itu, dalam mendapatkan harga tanah diperlukan informasi Harga Jual Tanah yang merupakan informasi dari beberapa pihak untuk keperluan analisis ZNT, antara lain:

- a. Transaksi Jual Beli, dapat diperoleh dari pembeli, penjual atau orang yang mengetahui harga pasar tanah di wilayah tersebut.

- b. Informasi harga tanah, dapat diperoleh dari perangkat Kecamatan, Desa, Dusun, Notaris/PPAT, Makelar Tanah atau Masyarakat sekitar dengan wawancara secara langsung.

### **2.3. Konsep Penilaian Tanah**

Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, permodalan, survei, pengumpulan data, pengolahan data, merumuskan hasil, pemetaan, serta pelaporan dan pertanggung jawaban hasil dari penilai dalam rangka memperoleh estimasi ukuran finansial dan ekonomi dari suatu objek yang dinilai. Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut. (Galuh 2017)

Untuk melakukan penilaian tanah, perlu diketahuibeberapa prinsip penilaian. Eckert (1990) mengemukakan empat prinsip penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan danantisipasi (*change and anticipation*). Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Pada jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastic (Mangkoesebroto, G., 1994). Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*)

Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan.

Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis (Mangkoesebroto, G., 1994). Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

Sementara itu juga, penilaian tanah harus didasarkan atas penggunaan tanah yang terbaik dan yang paling maksimal agar penggunaannya menjadi lebih ekonomis. Penggunaan atas sebidang tanah harus dapat memberikan harapan keuntungan yang paling besar baik keuntungan yang bersifat material maupun yang bersifat nonmaterial. Sebenarnya, tanah itu sendiri sudah memiliki nilai, akan tetapi pengembangannya dapat memberikan kontribusi baru terhadap bertambahnya nilai tanah.

Prinsip perubahan menyatakan bahwa nilai pasar dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, politik dan faktor demografi seperti adanya peningkatan, suku bunga (*interest rate*), transportasi ataupun keadaan ekonomi lokal dan regional. Prinsip antisipasi, didasarkan oleh pendekatan pendapatan. Nilai pasar akhirnya diartikan sama dengan nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan yang akan datang (*present value of future benefits*).

#### **2.4. Metode Penilaian Lahan**

Berdasarkan yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

##### a) Metode Pendekatan Perbandingan Harga Pasar

Metode pendekatan perbandingan harga pasar adalah suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antar properti yang akan dinilai dengan properti-properti perbandingan yang telah diketahui karakteristik dan nilainya.

Selanjutnya analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya untuk menentukan beberapa penyesuaian (*adjustment*) yang akan diberikan terhadap properti yang akan dinilai. Ada beberapa hal penting yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar, yaitu:

- a. Jenis hak yang melekat pada properti.
  - b. Kondisi penjualannya.
  - c. Kondisi pasar.
  - d. Lokasi.
  - e. Karakteristik fisik.
  - f. Karakteristik-karakteristik lainnya.
- b) Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan.

c) Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan (*income approach*) adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti.

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak untuk setiap wilayah penilaian (kelurahan), sedangkan jumlah tenaga penilaian dan waktu pelaksanaan penilaian yang sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penilaian massal yang diterapkan bagi objek standar dan penilaian secara individual ditetapkan untuk objek pajak *nonstandard* dan objek khusus.

Setelah melakukan penilaian dilakukan analisis nilai pasar untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua data transaksi dan penawaran ditetapkan pada tanggal penilaian

tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999.

## **2.5. Koreksi Data Harga Tanah**

Informasi sampel hasil survey di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti faktor jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain. (Leur, 2016)

### **a. Koreksi Status Hak**

Data harga tanah perlu dikoreksi dengan status hak, berupa: HM (0%), HGB/HGU (5%), dan tanah Non sertifikat (Tanah Milik Adat) (10%)

### **b. Koreksi Data Transaksi**

Koreksi data transaksi bisa berbeda-beda untuk tiap-tiap daerah, di mana penyesuaian harga penawaran tergantung dari karakteristik daerah itu sendiri. Untuk daerah semarang nilainya dalah -10%

### **c. Koreksi Waktu Transaksi**

Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun. Unsur pengoreksi inflasi adalah rentang waktu transaksi atau pengambilan data penawaran

### **d. Harga Tanah Per Meter Persegi**

Setelah dilakukan berbagai koreksi penyesuaian harga, maka akan bisa didapatkan harga tanah per meter persegi, dengan cara membagi harga tanah yang sudah terkoreksi dengan luas bidang

## **2.6. Peta ZNT**

Pelayanan pemetaan tematik dan nilai tanah Peta Zona menggambarkan besaran- besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 10.000 atau lebih kecil, dan sebagai informasi textual Peta ZNT pembuatannya memerlukan data harga tanah berdasarkan nilai pasar. Dalam pembuatannya, Peta Zona Nilai Tanah dibatasi dengan penarikan garis batas sebagai batas zona kawasan tersebut dengan mengelompokkan besaran-besaran nilai rata-rata harga pasar tanah. Keakuratan dalam penarikan batas zona sangat dipengaruhi oleh banyak-sedikitnya sampel serta pola penyebaran data yang diambil sebagai sampel data harga pasar yang disurvei (Hardjowigeno, 2003).

Keakuratan Peta Zona Nilai Tanah akan memberikan informasi yang positif kepada user sebagai pengguna yang bergerak dibidang properti, memberikan informasi kepada instansi pemerintah dalam merencanakan pembangunan untuk kepentingan umum khususnya dalam hal pengadaan tanah untuk pembebasan tanah guna pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang terkena, dan instansi atau perusahaan lain yang memerlukannya. Karena Peta tersebut digunakan sebagai dasar atau pedoman dalam perencanaan dan penaksiran harga/nilai tanah, Sementara harga pasar/nilai tanah setiap saat selalu berubah dan cenderung menunjukkan nilai/harga pasar yang meningkat lebih tinggi, maka Peta Zona Nilai Tanah harus selalu di Update setiap waktu secara periodik tertentu (bisa hari, minggu, sebulan, setengah tahun, atau setiap tahun) tergantung dari kecepatan perubahan nilai/harga pasar tanah di wilayah tersebut. Dan untuk penggunaannya di syahkan oleh pejabat yang berwenang. Untuk itu, agar Peta Zona Nilai Tanah yang dihasilkan mempunyai

akurasi yang tinggi, diperlukan persiapan dan perencanaan yang matang, pengambilan jumlah sampel lebih banyak lebih bagus, dan pengambilan sampel diusahakan merata yang dapat mewakili zona/kawasan tersebut (Hardjowigeno, 2003).

## **2.7. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah**

Di dalam jurnal American Institute of Real Estate Appraisers (Wolcott dalam Sutawijaya 2004), mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan antara lain:

- a. Faktor ekonomi  
Ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya overhead lainnya.
- b. Faktor sosial  
Ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
- c. Faktor pemerintah  
Seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (zoning). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
- d. Faktor fisik  
Ada dua konsep yang harus dipahami, yaitu site dan situation. Pengertian tentang site adalah semua sifat atau

karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (size), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi (situation) ialah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu ruang geografi yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas (jarak ke pusat pertokoan/CBD).

## **2.8. Analisa Spasial**

Analisis spasial merupakan sekumpulan metoda untuk menemukan dan menggambarkan tingkatan pola dari sebuah fenomena spasial sehingga dapat dimengerti dengan lebih baik. Dengan melakukan analisis spasial, diharapkan muncul informasi baru yang dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan di bidang yang dikaji. Metoda yang digunakan sangat bervariasi, mulai observasi visual sampai pemanfaatan matematika/statistik terapan (Sadahiro, 2006).

Analisis spasial dalam kelompok ini merujuk pada kemampuannya dalam melakukan perhitungan dan menerangkan keterkaitan spasial antara fitur yang berbeda dalam sebuah basis data menerangkan keterkaitan data dalam suatu layer yang sama ataupun antar layer yang berbeda. Analisis spasial mengarah pada banyak macam operasi dan konsep termasuk perhitungan sederhana, klasifikasi, penataan, tumpangsusun geometris, dan pemodelan kartografis. Sedangkan statistik spasial adalah segala teknik analisis untuk mengukur distribusi suatu kejadian berdasarkan keruangan (Scott & Warmerdam, 2006). Keruangan yang dimaksud disini adalah variabel yang ada di permukaan bumi seperti kondisi topografi, vegetasi, perairan, dll. Berbeda dengan statistik non-spasial yang tidak memasukkan unsur keruangan dalam analisisnya.

Ada banyak metoda dalam melakukan analisis spasial. Berdasarkan tujuannya, secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 macam:

- a. Analisis Spasial Exploratory  
Analisis ini digunakan untuk mendeteksi adanya pola khusus pada sebuah fenomenaspasial serta untuk menyusun sebuah hipotesa penelitian. Metoda ini sangat berguna ketika hal yangditeliti merupakan sesuatu hal yang baru, dimana peneliti tidak/ belum memiliki banyak pengetahuantentang fenomena spasial yang sedang diamati.
- b. Analisis Spasial Confirmatory  
Anailis ini dilakukan untuk mengonfirmasi hipotesa penelitian. Metoda ini sangat berguna ketika peneliti sudah memiliki cukup banyak informasi tentang fenomena spasial yang sedangdiamati, sehingga hipotesa yang sudah ada dapat diuji keabsahannya.

Menurut Scott & Warmerdam (2006) dalam pengukuran distribusi suatu kejadian berdasarkan keruangan dibedakan berdasarkan dua kategori yaitu:

- a. Identifikasi karakteristik dari suatu distribusi
- b. Kuantifikasi pola geografi dari suatu distribusi

Pola distribusi spasial secara umum terbagi menjadi tiga (Briggs, 2007):

- a. Mengelompok (*Clustered*) yaitu beberapa titik terkonsentrasi berdekatan satu sama lain dan ada area besar yang berisi sedikit titik yang sepertinya ada jarak yang tidak bermakna.
- b. Menyebar (*Dispersed*) yaitu setiap titik berjauhan satu sama lain atau secara jarak tidak dekat secara bermakna.
- c. Acak (*Random*) yaitu titik-titik muncul pada lokasi yang acak dan posisi satu titik dengan titik lainnya tidak saling terkait.

## 2.9. NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) menurut Ibnu (2015) adalah nilai pasar wajar rerata yang mewakili atas nilai tanah di dalam suatu ZNT. Penyesuaian nilai tanah untuk menentukan NIR, untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut. Untuk hasil hitungan yang memiliki satu atau dua data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR dari ZNT lain terdekat, dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan luas bidang tanah.

Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata- Rata), variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut:

1. Faktor Fisik:
  - a. Keluasan tanah
  - b. Bentuk tanah
  - c. Sifat fisik tanah topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian dan sebagainya).
2. Lokasi dan aksesibilitas:

Jarak dari pusat kota

  - a. Jarak dari fasilitas pendukung
  - b. Lokasi secara spesifik: tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate.
  - c. Kemudahan pencapaian
  - d. Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan, gang)
  - e. Kondisi lingkungan.

## **2.10. Sampel**

Sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti. Sampel yang baik, yang kesimpulannya dapat dikenakan pada populasi, adalah sampel yang bersifat representatif

atau yang dapat menggambarkan karakteristik populasi (Djarwanto, 1994).

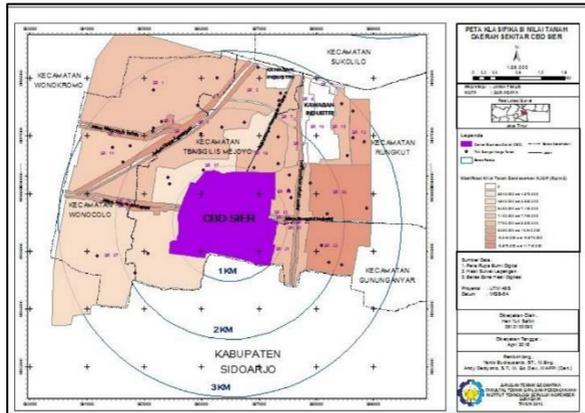
Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Apa yang dipelajari dari sampel, kesimpulan tersebut akan diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus representatif (Sugiyono 2001). Bila peneliti bermaksud meneliti sebagian dari populasi saja (sampel), pertanyaan yang selalu muncul adalah berapa jumlah sampel yang memenuhi syarat. Ada hukum statistik dalam menentukan jumlah sampel, yaitu semakin besar jumlah sampel semakin menggambarkan keadaan populasi (Sukardi, 2004)

### **2.11. Penelitian Sebelumnya**

Penelitian mengenai perubahan nilai tanah telah dilakukan dalam berbagai kasus dengan menggunakan metode yang bervariasi dengan wilayah studi yang memiliki karakter masing-masing.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Safitri pada tahun 2016. Melakukan penelitian tentang “Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri Surabaya)” yang dilakukan dengan menggunakan metode analisis spasial penaksiran harga tanah Von Thunen (Teori Lokasi) yang menunjukkan pengaruh jarak ke CBD dan persebaran letak NIR tertinggi sampai terendahnya. Serta analisis faktor penentu nilai tanah tersebut dengan NIR yang menggunakan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar dalam setiap zona yang dibuat. Hasil dari penelitian yang dibuat menunjukkan bahwa CBD industri memiliki NIR tertinggi dan hasilanalisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD SIER yang

dilakukan mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin tinggi jika menjauh dari CBD.



Gambar 2.1 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.

(sumber: Safitri 2016)

Penelitian lain yang dilakukan oleh Prasetya, 2013 dari Universitas Diponegoro jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota dengan judul “Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan banjasari Kelurahan Tembalang, Semarang” mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi harga tanah di daerah yang mengalami *urban sprawl*. Hasil dari penelitian ini yang didapat faktor paling dominan, dengan menggugurkan, atau menggabungkan beberapa variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Tembalang. Terdapat 11 variabel awal dan berkurang menjadi 10 variabel tetap. Dari 10 variabel tersebut menggabung dan terbentuk tiga faktor dominan, yaitu fasilitas, aksesibilitas, faktor *supply and demand*. Faktor yang memiliki kontribusi paling besar yaitu fasilitas (43,98%), dan faktor *supply and demand* yang paling kecil (12,82%).

Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Dwi Noviyanti, Udiana Wahyu Deviantari, dan Andy Dedyono dari jurnal Geoid yang berjudul “Penggunaan Model Regresi Linier Berganda Untuk Mengetahui Pengaruh Pembangunan Lippo Plaza Terhadap Nilai

Tanah (Studi Kasus: Lippo Plaza, Kec. Kaliwates, Kab. Jember)” mengenai dampak dari pembangunan Lippo Plaza sebagai fasilitas pusat perbelanjaan di Kecamatan Kaliwates yang berpengaruh terhadap meningkatnya nilai tanah di sekitar wilayah tersebut. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode regresi linear berganda. Yang hasil dari penelitian ini diperoleh model regresi linear d dengan persamaan  $Y = 26,187 + 38,921 \text{ komersil} + 0,049 X2 - 7,022 X1$ . Variabel Komersil, Jarak ke Pusat Kota (X2), Jarak ke Lippo (X1) mempengaruhi nilai tanah secara signifikan terhadap nilai tanah dan peta zona nilai tanah yang dihasilkan dari NIR model dengan wilayah yang memiliki nilai tanah paling tinggi berada di wilayah komersil dan berada di radius 1 km dari Lippo Plaza. Untuk wilayah yang memiliki nilai tanah paling rendah berada di lahan pertanian, perumahan, dan permukiman serta berada di radius 3 km dari Lippo Plaza.

Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Kurnianingsih, 2014 dari Universitas Diponegoro dengan judul “Analaisis Transformasi Wilayah Peri-Urban pada Aspek Fisik dan Sosial Ekonomu (Kecamatan Kartasura)” mengenai perkembangan wilayah peri urban atau bisa disebut juga wilayah penyangga yang muncul sebagai zona transisi dari sifat pedesaan menuju sifat kekotaan, akibat perkembangan eksternal suatu perkotaan dapat memberikan karakteristik yang berbeda antarbagian wilayah, terutama aspek fisik maupun sosial ekonominya. Pada penelitian in yang bertepatan di Kecamatan Kartasura memiliki ciri perkembangan perkotaan yang terpengaruh oleh Kota Surakarta dan eksisitensi pedesaan yang dipengaruhi oleh wilayah pedesaan, ternyata memiliki sejarah perubahan lahan yang cukup besar di tahun 1997-2002, yang berawal pada beberapa titik saja. Oleh karena itu, diyakini ada proses transformasi wilayah secara berkala yang memunculkan perubahan kondisi dan pola laju transformasi. Dan diketahui hasil penelitian yang menyebutkan bahwa selama proses transformasi antara 2002-2012, WPU Kecamatan Kartasura mengalami perkembangan menuju pertumbuhan sifat perkotaan pada wilayahnya, dengan masih adanya pergeseran aktivitas

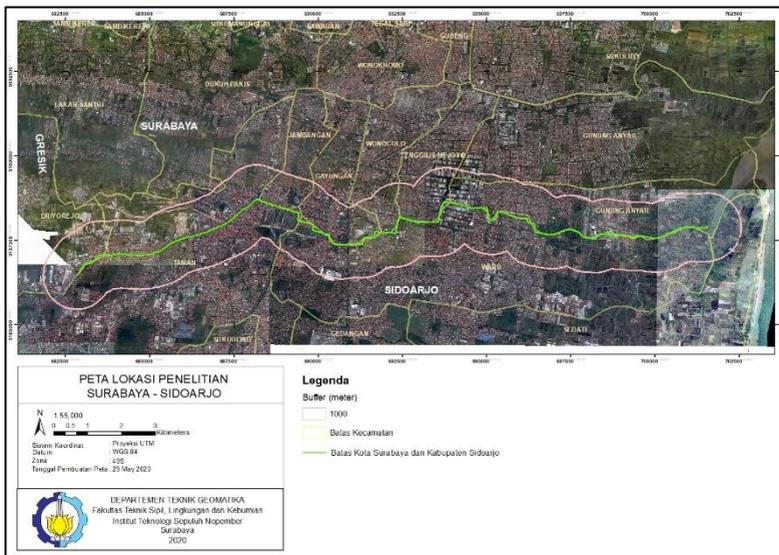
pertanian ke arah non-pertanian dan perubahan aktivitas sosial ekonomi masyarakatnya, serta ditambah dengan adanya persebaran laju transformasi yang tidak merata

*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

### 3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini terletak di wilayah perbatasan Surabaya, Sidoarjo. Yang berkoordinat untuk Sidoarjo  $7^{\circ}21'5.52''$ LS  $112^{\circ}49'38.7''$  BT –  $7^{\circ}21'11.5''$  LS  $112^{\circ}42'36.2''$ BT, untuk Surabaya terletak di  $7^{\circ}20'13.7''$ LS  $112^{\circ}49'40.6''$ BT –  $7^{\circ}20'5.74''$ LS  $112^{\circ}45'20.1''$ BT



Gambar 3.1 Peta Lokasi Penelitian

### 3.2. Data dan Peralatan

#### 3.2.1 Data

Data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain:

1. Foto Udara Kota Surabaya 2016
2. Foto Udara Kabupaten Sidoarjo 2016
3. Batas Administrasi Kota Surabaya Tahun 2016.
4. Batas Administrasi Kota Sidoarjo Tahun 2016

5. Data koordinat lokasi titik sampel survei harga tanah di lapangan periode November 2019.
6. Data harga pasar 2019 dari hasil survei lapangan.

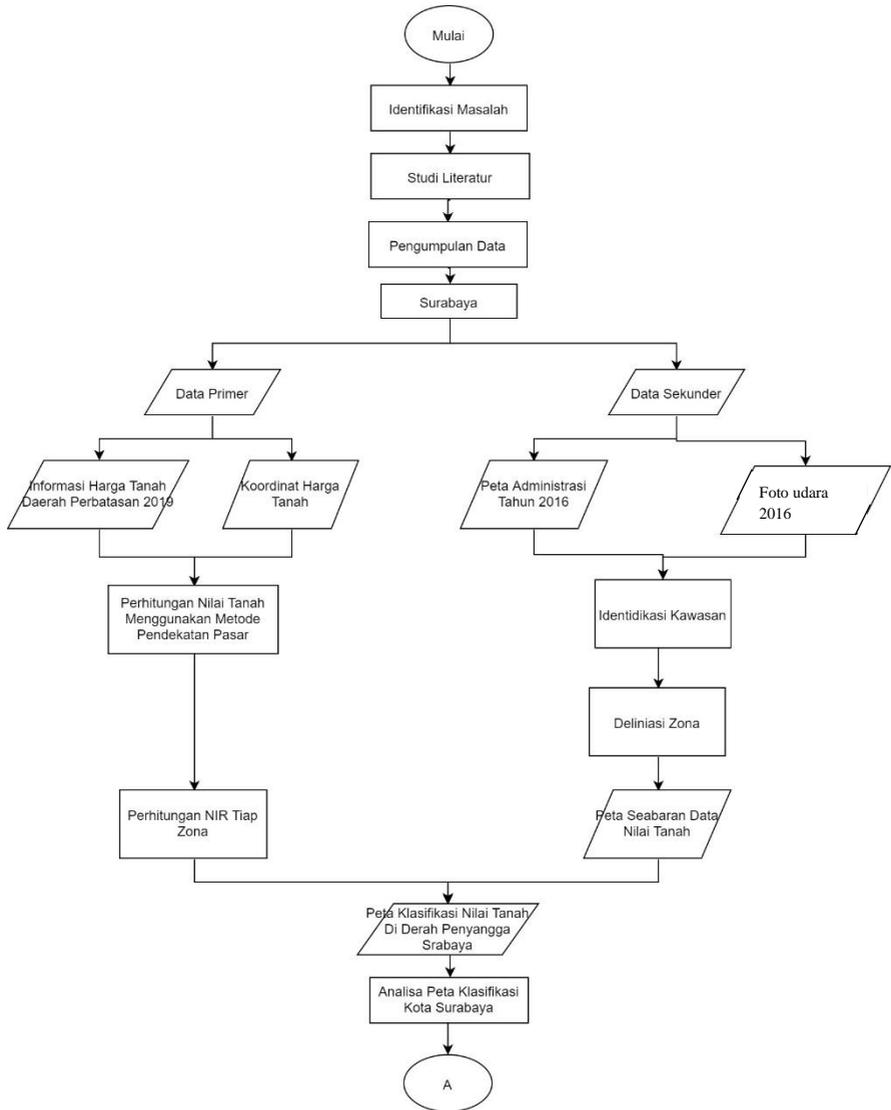
### **3.2.2 Peralatan**

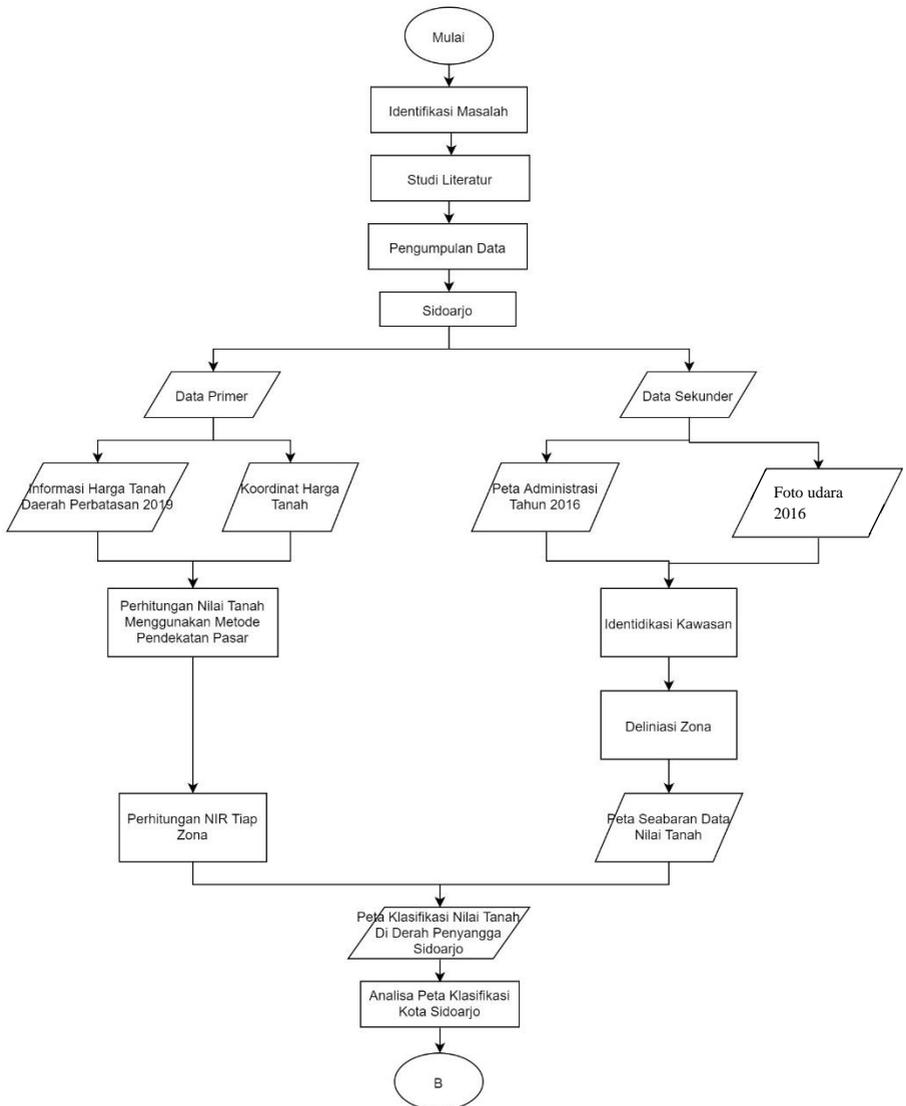
Peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain

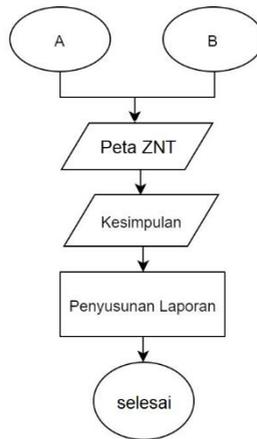
1. Perangkat Keras
  - Laptop
  - *GPS Handheld*
2. Perangkat Lunak
  - *Excel for Microsoft Office 365 pengolah Spread Sheet*
  - *O Word for Microsoft Office 365 pembuat laporan*
  - *Power point for Microsoft Office 365 pembuat prensentasi*
  - *ArcGIS 10.3*

### **3.3. Metodologi Penelitian**

Tahapan dari penelitian ini ditunjukkan dalam Gambar 3.2 berikut:







Gambar 3.2 Diagram Alir Tahapan Penelitian

Diagram alir pelaksanaan penelitian Tugas Akhir dijelaskan dalam uraian berikut:

1. Identifikasi Masalah

Kegiatan ini menentukan permasalahan yang akan diselesaikan, yaitu analisis perbedaan nilai tanah di okta penyangga pada kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo dengan menggunakan data pasar pada tahun 2019 disertai dengan perhitungannya berdasarkan pendekatan harga pasar. Pada tahap ini juga dilakukan identifikasi awal mengenai kasus yang akan diteliti, baik berupa perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian ini.

2. Studi Literatur

Kegiatan ini dilakukan untuk mencari informasi dan mendapatkan referensi yang menunjang kegiatan penelitian, dapat berupa teori, rumus atau data dari buku,

jurnal, internet ataupun sumber lainnya. Studi literatur akan menunjukan langkah-langkah pengolahan sampai pada analisa.

### 3. Pengumpulan Data

Pengumpulan informasi harga tanah dengan menggunakan formulir data lapangan berisi harga tanah suatu bidang dan faktor-faktor penenti nilai tanah lainnya dilakukan dengan survei secara langsung dilapangan di titik-titik sampel yang telah di tentukan. Lalu pada penelitian ini di butuhkan peta administrasi Kecamatan Karangpilang dan Kecamatan Taman untuk acuan batas daerah dan Foto udara Sidoarjo dan Surabaya

### 4. Identifikasi Zona

Penentuan titik setiap kecamatan diperlukan sebagai patok dalam penentuan jarak dengan masing-masing titik pengambilan sampel harga tanah, karena dalam penelitian ini dibatasi dengan jarak 1kilometer dari batas administrasi ke masing masing kecamatan.

### 5. Deliniasi Zona

Proses pembuatan batas imajiner zona baru yang berisikan data nilai tanah. Pembuatan zona baru ini berdasarkan pada prinsip pembuatan batas imajiner ZNT pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006 yang mengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan halhal sebagai berikut:

1. Indikasi nilai tanah yang mirip.
2. Memiliki karakteritik yang mirip, antara lain:
  - Aksesibilitas, yang pada penelitian ini dibatasi pada Jalan Arteri Primer dan Arteri Sekunder.
  - Peruntukan tanah.

### 6. Perhitungan NIR di Setiap Zona

Setelah mendapatkan harga tanah dan zonasi yang sudah sesuai, maka penentuan Nilai Indikasi Ratarata (NIR) dilakukan dengan cara menjumlahkan minimal 3 data harga tanah tersebut dan di ambil ratarata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona. Setelah dilakukan deliniasi zona baru, terdapat beberapa zona yang tidak memiliki data harga jual, maka untuk ZNT tersebut, penentuan NIR dilakukan dengan cara memakai data pembanding dari zona yang ada, data yang pakai sebagai pembanding minimal 3 zona (ZNT). Dan setelah mendapatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada setiap zona, lakukan analisis NIR-nya.

7. Penyusunan Laporan

Tahap akhir dalam penelitian tugas akhir ini adalah pembuatan laporan. Laporan ini berisikan mengenai hasil dari seluruh kegiatan dari awal, proses, hingga hasil akhir dari penelitian.

8. Selesai

*“Halaman ini sengaja dikosongkan*

”

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

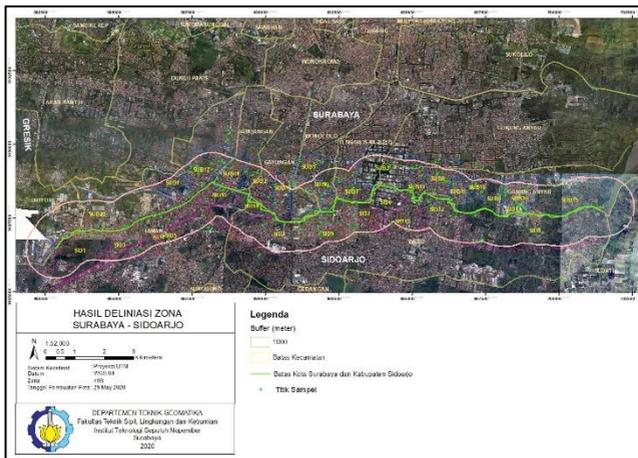
### 4.1. Hasil Deliniasi Zona

Pembuatan zona dibuat sejauh radius 1km dari batas administrasi Surabaya-Sidoarjo. Deliniasi zona ini dibuat berdasarkan Kep.Men.Keu. No.533 Tahun 2000 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner). Hasil deliniasi zona di wilayah penyangga (Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo) terdiri dari 31 Zona dengan kota Surabaya 18 zona yang berada pada kecamatan:

1. Kecamatan Karangpilang
2. Kecamatan Jambangan
3. Kecamatan Gayungan
4. Kecamatan Tenggilis Mejoyo
5. Kecamatan Rungkut
6. Kecamatan Gununganyar

Dan Kabupaten Sidoarjo 13 zona yang terdiri dari kecamatan:

1. Kecamatan Waru
2. Kecamatan Taman



#### **4.2. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah**

Dari data yang didapatkan di lapangan harus dilakukan pengolahan kembali dengan melakukan tahap berupa pengolahan/*adjustment*. Di tahap ini pengolahan data dilakukan berdasarkan standar yang telah diatur dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi ke 6 Tahun 2015.

Penyesuaian/Adjustment dilakukan pada variabel yang mempengaruhi terhadap hasil NIR yang nantinya diperoleh seperti, sumber data, jenis data, luas tanah, kedudukan tanah, dan lain sebagainya. Beberapa penyesuaian tersebut dijelaskan seperti berikut ini:

##### 1. Penyesuaian Sumber Data

Penyesuaian pada sumber data terdiri dari pemilik dan broker. Nantinya kedua data tersebut akan diberikan persentase penambahan atau pengurangan. Untuk data yang bersumber dari pemilik, diberikan persentase sebesar 0% sedangkan untuk broker diberikan persentase sebesar -2% sampai -5%. Hal ini dikarenakan pada umumnya broker tidak menambahkan harga lebih dari 2% sampai 5%. Berikut akan ditampilkan tabel 4.1 untuk penyesuaian sumber data:

Tabel 4.1 Penyesuaian Pada Sumber Data

Kode Zona	Kode Titik	Sumber Data	Penyesuaian
			SumberData
SID 2	TA 54	Broker	-3%
	TA 71	Pemilik	0%
	TA 112	Pemilik	0%
SID 3	TA 121	Broker	-3%
	TA 122	Pemilik	0%
	TA 87	Broker	-3%

Pada Tabel 4.1 diatas dapat dilihat salah satu penyesuaian yang digunakan pada sumber data, pada zona SID 2 dan SID 3 dapat diketahui, apabila sumber data berasal dari pemilik akan

diberikan persentase pada penyesuaian sebesar 0% sedangkan apabila sumber data berasal dari broker, diberikan persentase sebesar -3%. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

## 2. Penyesuaian Jenis Data

Pada penyesuaian jenis data terdiri dari jenis data berupa penawaran atau transaksi. Dari kedua jenis data tersebut akan diberikan persentase untuk melakukan penyesuaian, apabila jenis data berupa penawaran diberikan persentase sebesar -10% sampai 5%. Persentase -10% diberikan jika data bersumber dari broker, hal ini karena adanya pengambilan keuntungan dari setiap broker yang nantinya dapat diberikan dalam bentuk diskon, untuk mendapatkan nilai pasar yang sesungguhnya. Persentase -5% diberikan jika data bersumber dari pemilik.

Tabel 4.2 Penyesuaian Pada Jenis Data

Kode Zona	Kode Titik	Sumber Data	Jenis Data (Penawaran/ Transaksi)	Jenis Data
SID 2	TA 54	Broker	Penawaran	-10%
	TA 71	Pemilik	Penawaran	-5%
	TA 112	Pemilik	Penawaran	-5%
SID 3	TA 121	Broker	Penawaran	-10%
	TA 122	Pemilik	Penawaran	-5%
	TA 87	Broker	Penawaran	-10%

Hal ini dilakukan karena saat proses penawaran terutama kepada broker, biasanya dapat terjadi penurunan harga yang diberikan, hingga tercapai kesepakatan. Sedangkan untuk jenis data berupa transaksi diberikan persentase sebesar 0%, karena sudah terjadi kesepakatan sehingga harga yang didapat merupakan harga pasar yang sesungguhnya. Berikut akan ditampilkan tabel 4.2 untuk penyesuaian jenis data:

Pada Tabel 4.2 diatas diketahui penyesuaian terhadap jenis data, pada zona SID2 dan SID3 apabila jenis data berupa

penawaran dari pemilik akan diberikan persentase pada penyesuaian sebesar -5% sedangkan apabila jenis data berupa penawaran dari broker, diberikan persentase sebesar -10%. Dan jenis data berupa transaksi diberikan persentase sebesar 0%. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

### 3. Penyesuaian Jenis Penggunaan

Penyesuaian terhadap jenis penggunaan terbagi menjadi beberapa kategori diantaranya: tanah kosong, rumah, dan ruko/gudang. Jenis penggunaan yang dipilih berdasarkan dengan penggunaan lahan yang dominan dari masing-masing zona penelitian.

Untuk jenis penggunaan lahan apabila sama penggunaannya dengan dominasi dari zona itu sendiri akan diberikan 0%. Sedangkan apabila berbeda dari mayoritas akan diberikan persentase +/- sesuai dengan dominasi dari zona masing-masing.

Jika zona baik dibandingkan dengan data sampel maka data tersebut diberi persentase (+%), jika zona kurang baik dari data sampel, maka data tersebut diberi persentase (-%). Karena semakin banyak manfaat/keuntungan yang diperoleh, maka akan semakin tinggi nilai dari harga tanah tersebut. Berikut akan ditampilkan hasil dan tabel 4.3 untuk penyesuaian jenis penggunaan data:

Tabel 4.3 Penyesuaian Pada Jenis Penggunaan

Kode Zona	Peruntukan Zona	Jenis Penggunaan	Penyesuaian
			Jenis Penggunaan
SID 2	Permukiman	Tanah Kosong	10%
		Rumah	0%
		Tanah Kosong	10%
SUB 20	Industri	Ruko	0%
		Ruko	0%
		Gudang	0%

Dari Tabel 4.3 diatas, merupakan penerapan penyesuaian jenis penggunaan terhadap zona SID 2 dan SUB 20. Pada peruntukan zona SID 2 peruntukan sebagai permukiman yang di gunakan sebagai data acuan dalam melakukan penyesuaian, sehingga tanah dan rumah sebagai data pembanding akan diberi presentase 0-10% untuk menyamakan terhadap zona permukiman. Untuk SUB 20 di peruntukan sebagai Industri yang digunakan sebagai data acuan dalam melakukan penyesuaian, sehingga ruko dan Gudang sebagai data pembanding diberi 0% dikarenakan jenis penggunaan lahan sama dengan penggunaannya. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

#### 4. Penyesuaian Luas Tanah

Secara umum tanah dipengaruhi oleh besaran luas yang dimilikinya. Apabila tanah yang akan dijual memiliki luasan yang lebih besar maka akan lebih murah dibandingkan dengan tanah yang luasannya lebih kecil. Hal ini dikarenakan, semakin luas tanah tersebut, akan membutuhkan biaya perawatan yang lebih mahal dibandingkan dengan tanah yang lebih kecil/sempit. Untuk itu, luas tanah menjadi salah satu variabel yang dilakukan penyesuaian/adjustment (Kahar dan Subiyanto 2016). Apabila zona didominasi dengan luasan yang sempit, maka data pembanding dengan luasan besar diberikan persentase +%, sebaliknya jika zona didominasi dengan luasan yang besar, maka data pembanding dengan luasan sempit diberikan persentase -%. Berikut akan ditampilkan tabel 4.4 untuk penyesuaian luas tanah:

Tabel 4.4 Penyesuaian Pada Luas Tanah

Kode Zona	Kode Titik	Luas Tanah	Penyesuaian
			Luas Tanah
SUB 2	TA 2	150	-2%
	TA 3	219	0%
	TA 69	289	0%
SUB 20	TA 88	220	0%
	TA 90	234	0%
	TA 138	330	2%

Dari Tabel 4.4 diatas dapat dilihat penyesuaian yang diterapkan terhadap luas tanah. Pada zona SUB2 yang didominasi oleh luasan yang besar, sehingga data pembanding (urutan pertama) diberikan presentase sebesar -2%. Sedangkan, untuk zona SUB 20 didominasi oleh luasan yang sempit, sehingga data pembanding (urutan ke-3) diberikan presentase sebesar +2%. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

### 5. Penyesuaian Kedudukan Tanah

Pada penyesuaian kedudukan tanah terbagi menjadi dua, untuk wilayah perumahan terdiri dari hook jalan, pojok jalan dan tengah jalan. Dan wilayah permukiman /jalan raya terdiri dari pinggir jalan, tengah jalan dan pojok jalan.

Untuk penyesuaian hook dan pinggir jalan diberikan persentase 2% karena akan berpengaruh terhadap tingginya harga tanah tersebut. Pojok (perumahan) dan tengah (jalan raya) diberi persentase 0%, dan tengah (perumahan) serta pojok (jalan raya) diberi persentase -2%, karena sulitnya akses atau berkurangnya area lahan parkir.

Tabel 4.5 Penyesuaian Pada Kedudukan Tanah

Kode Zona	Peruntukan Zona	Kode Titik	Kedudukan Tanah	Penyesuaian
				Kedudukan Tanah
SID 12	Perumahan	TA 23	Tengah	0%
		TA 42	Tengah	0%
		TA 43	Hook	2%
SUB 20	Industri	TA 88	Tengah	0%
		TA 90	Pinggir Jalan	2%
		TA 138	Pinggir Jalan	2%

Pada Tabel 4.5 merupakan penerapan penyesuaian terhadap kedudukan tanah di zona SID 12 dan SUB 20. Zona SID 12 terdiri

dari hook yang diberi 2% dan tengah diberi 0% hal ini dikarenakan, apabila posisi rumah diantara 2 rumah, akan kekurangan lahan parkir. Sedangkan jika rumah tersebut di hook lahan parkir dan luas tanahnya sedikit lebih luas dibanding rumah yang lain. Sedangkan untuk zona SUB 20 terdiri dari pinggir jalan diberi 2% karena adanya kemudahan terhadap akses jalan raya (utama). Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

#### 6. Penyesuaian Waktu

Data sampel pada penelitian ini disesuaikan berdasarkan waktu transaksi/penawaran. Dengan menambahkan persentase sebesar 1% per bulannya, apabila data transaksi/penawaran merupakan data harga sebelum atau sesudah bulan November 2019 untuk penelitian ini. Pada penelitian ini, tidak ada data yang dilakukan penyesuaian terhadap waktu, hal ini dikarenakan semua data transaksi dan penawaran diambil di bulan November 2019, dan merupakan harga transaksi dan penawaran yang terjadi saat itu juga. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

#### 7. Penyesuaian Status Tanah

Salah satu penyesuaian juga dilakukan terhadap status tanah, karena status tanah merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi tinggi dan rendahnya minat pembeli dalam memilih tanah/properti. Tanah yang memiliki sertifikat tentu memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan yang tidak memiliki sertifikat. Hal ini dikarenakan kekuatan kepemilikan tanah lebih kuat secara hukum bagi pemilik sertifikat (Yuli, Budisusanto, Deviantari 2016). Berikut akan ditampilkan tabel 4.6 untuk penyesuaian status tanah:

Tabel 4.6 Penyesuaian Pada Status Tanah

Kode Zona	Kode Titik	Jenis Penggunaan	Status Tanah	Penyesuaian
				Status Tanah
SID 2	TA 54	Tanah	SHM	0%
	TA 71	Rumah	SHM	0%
	TA 112	Tanah	SHM	0%
SUB 20	TA 88	Ruko	SHM	5%
	TA 90	Ruko	SHM	5%
	TA 138	Gudang	SHM	5%

Pada tabel 4.6 diatas merupakan penyesuaian terhadap status tanah yang dilakukan di zona SID 2 dan SID 3. Pada zona SID 2, tanah dengan sertifikat SHM di beri presentase 0% dan rumah dengan sertifikat SHM di beri presentase 0%. Untuk zona SUB 20 ruko dengan sertifikat SHM diberikan persentase 5% karena ruko seharusnya mempunyai sertifikat HGB yang lebih kuat dan baik secara hukum, sehingga ruko dengan sertifikat SHM perlu diberi penambahan pada penyesuaiannya.

Hasil penyesuaian yang dilakuan untuk mendapatkan data berupa Indikasi Harga Pasar Tanah dapat dilihat pada table 4.7 dibawah ini. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

Tabel 4.7 Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah daerah Sekitar Batas Administrasi Surabaya-Sidoarjo

No	Kode titik	Indikasi Harga Pasar Tanah/ M <sup>2</sup>	Lokasi
1	TA2	Rp 13,226,635	Kec Gayungan
2	TA3	Rp 11,705,005	Kec Gayungan
3	TA23	Rp 8,411,216	Kec Waru
4	TA42	Rp 7,858,800	Kec Waru
5	TA43	Rp 8,984,317	Kec Waru
6	TA69	Rp 10,394,118	Kec Gayungan

### **4.3. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)**

#### **4.3.1. Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona**

Dari hasil perhitungan harga pasar tanah yang telah diolah, selanjutnya dilakukan perhitungan untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata (NIR), dengan cara menghitung rata-rata dari minimal 3 data harga pasar tanah yang terdapat di dalam 1 zona yang sama. Beberapa hasil perhitungan NIR dapat dilihat pada table 4.8. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

Tabel 4.8 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona Pada Daerah Perbatasan Surabaya-Sidoarjo

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Harga Pasar Tanah /m <sup>2</sup>	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) /m <sup>2</sup>	Lokasi
1	TA133	SUB3	Rp 9,585,436	Rp 8,897,559	Kec Tenggilis Mejoyo
2	TA134		Rp 8,218,352		
3	TA135		Rp 8,888,888		
4	TA79	SUB17	Rp 4,854,756	Rp 4,394,569	Kec Karang Pilang
5	TA128		Rp 4,118,273		
6	TA129		Rp 4,210,677		
7	TA92	SID1	Rp 2,483,333	Rp 2,519,697	Kec Taman
8	TA95		Rp 2,575,758		
9	TA97		Rp 2,500,000		
10	TA23	SID12	Rp 8,411,216	Rp 8,418,111	Kec Waru
11	TA42		Rp 7,858,800		
12	TA43		Rp 8,984,317		

#### **4.3.2. Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain**

Pada penelitian ini terdapat 31 zona yang dihasilkan secara keseluruhan, terdapat 4 zona yang tidak memiliki data sampel maka tidak bisa mendapatkan NIR. Sehingga, untuk menghitung

NIR pada zona tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan NIR zona yang ada disekitarnya berdasarkan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006 tentang pengaturan perhitungan Zona Nilai Tanah. Perhitungan ini dilakukan agar 4 zona tersebut dapat memiliki NIR dengan cara yang sudah di tetapkan di Surat Edaran Direktur Pajak tersebut.

Hasil perhitungan NIR dari NIR zona lain dapat dilihat pada tabel 4.9. Untuk tabel lebih lengkapnya dapat dilihat di lampiran.

Tabel 4.9 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain Pada Daerah Perbatasan Surabaya-Sidoarjo

No	Kode Zona	Kode Zona Perbanding	NIR Hasil Perbandingan /m <sup>2</sup>	Lokasi
1	SID6	SUB3	Rp9,050,468	Kec Waru
2		SID7		
3		SID13		
4	SUB19	SUB3	Rp6,668,535	Kec Gunung Anyar
5		SUB8		
6		SID13		

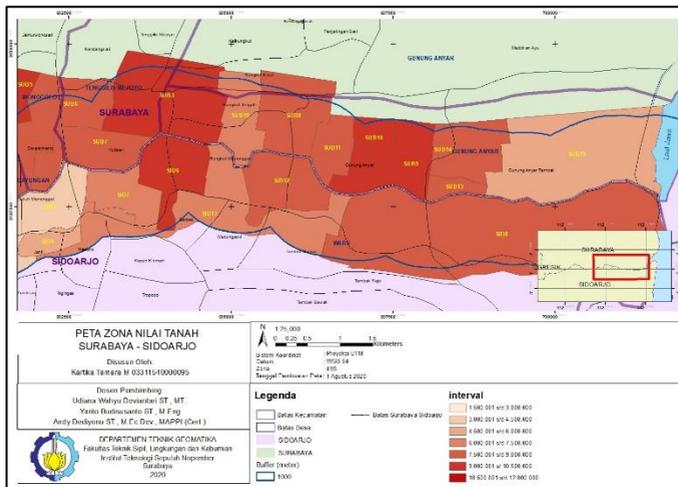
#### **4.4. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah Daerah Batas Administrasi**

Peta klasifikasi nilai tanah merupakan peta tematik yang menggambarkan besaran nilai tanah pada wilayah tertentu. hasil peta ini untuk memudahkan analisis perbedaan nilai tanah di kota penyangga, yaitu di kota Surabaya dan kabupaten sidoarjo. Dalam pembuatan peta klasifikasi nilai tanah, hal pertama yang dilakukan adalah menentukan batas zona pada suatu wiayah yang mempunya karakteristik yang sama. Hal ini dilakukan berdasarkan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang tata cata pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR. Hasil peta ini dapat dilihat pada gambar 4.2 dan 4.3

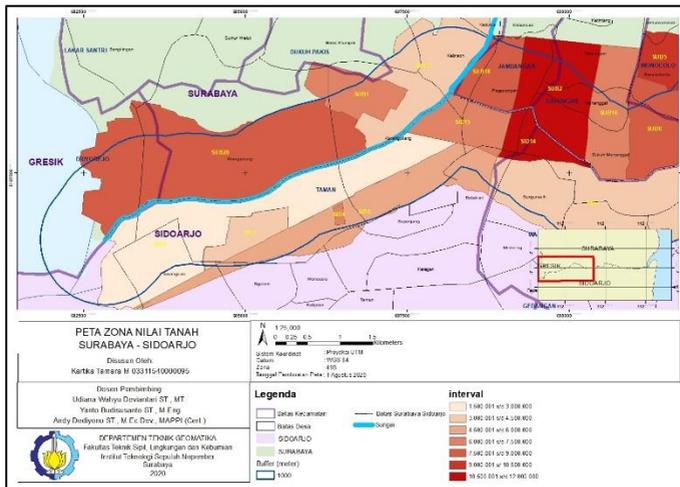


#### 4.5. Hasil Peta ZNT

Hasil peta zona nilai tanah kota Surabaya dan kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu bentuk dari peta tematik yang berupa peta *choropleth*, secara umum peta ini merepresentasikan data statistik berupa tingkatan nilai. Pada penelitian ini, representasi dari warna yang ditampilkan pada peta dapat mendukung dan mempermudah analisis terhadap pengaruh pengembangan nilai tanah yang terjadi di wilayah perbatasan Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan NIR tanahnya.



Gambar 4.4 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya Dan Kabupaten Sidoarjo



Gambar 4.5 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya Dan Kabupaten Sidoarjo

## 4.6. Analisis Perhitungan NIR

### 4.6.1 Analisis Perhitungan NIR Tiap Zona

Nilai indikasi rata-rata (NIR) adalah nilai rata-rata yang diperoleh dari minimal 3 data informasi harga yang telah melalui proses penyesuaian pada suatu zona yang sama. Pada daerah yang di teliti terdapat 31 zona nilai tanah yang akan dihitung indikasi nilai tanahnya. Pada daerah sekitar kota Surabaya terdapat 18 zona. Sedangkan pada daerah sekitar Sidoarjo memiliki 13 zona. Pada tabel 4.2 terdapat beberapa NIR dari hasil perhitungan menggunakan metode pendekatan pasar.

Untuk daerah Surabaya terdapat SUB3 di lokasi Kecamatan Tenggilis Mejoyo dengan NIR Rp 8,897,559 yang merupakan zona perindustrian dan SUB17 di lokasi Kecamatan Karang Pilang dengan NIR Rp 4,394,569 yang merupakan zona permukiman. Untuk daerah Sidoarjo terdapat SID1 di lokasi Kecamatan Taman

dengan NIR Rp 2,519,697 yang merupakan zona permukiman, dan SID12 di lokasi Kecamatan Waru dengan NIR Rp 8,418,111 yang merupakan zona perumahan.

#### **4.6.2 Analisis Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain**

Untuk zona yang tidak memiliki NIR yang dikarenakan tidak memiliki informasi harga tanah, dapat dilakukan dengan cara menentukan nilai objek acuan dari data zona lain yang terdekat. Analisis NIR dari zona lain dilakukan dengan memakai data pembandingan dari zona yang ada, data yang dipakai sebagai pembandingan minimal 3 zona. Dari 3 zona tersebut dilakukan perbandingan dan penyesuaian sesuai dengan langkah yang sudah ditetapkan pada Surat Edaran Direktur Jendral Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006. Kemudian dari 3 data yang sudah disesuaikan diambil nilai rata-rata nya sehingga didapatkan NIR pada zona tersebut. Pada tabel 4.3 terdapat 4 NIR yang memerlukan pembandingan NIR dari 3 zona pembandingan agar mendapatkan NIR untuk kedua zona tersebut. Zona pembandingan yang digunakan adalah 3 zona yang memiliki karakteristik yang sama atau yang berdekatan, hal ini dimaksudkan agar tingkat penyesuaian tidak terlalu berbeda.

Untuk daerah Surabaya, SUB19 menggunakan zona yang berdekatan yaitu SUB3, SUB8, dan SID13 yang merupakan zona industri, perumahan, dan industri. SUB1 menggunakan zona yang berdekatan yaitu SUB17, SUB20, dan SID4 yang merupakan zona permukiman, industri, dan perumahan. Dan untuk daerah Sidoarjo, SID6 menggunakan zona yang berdekatan yaitu SUB3, SID7, dan SID13 yang merupakan zona industri, perumahan, dan industri. Untuk SID 15 menggunakan zona yang berdekatan yaitu SUB18, SID1, dan SID5 yang merupakan zona permukiman

#### **4.7. Analisis Peta ZNT**

Penelitian ini terletak di kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo yang terdiri dari beberapa kecamatan, diantaranya, Kecamatan Karangpilang, Kecamatan Jambangan, Kecamatan Gayungan, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut

Dan Kecamatan Gununganyar untuk Kota Surabaya. Sedangkan untuk Kabupaten Sidoarjo terdiri dari Kecamatan Waru dan Kecamatan Taman. Dari daerah penelitian tersebut, dibuat *buffer* sepanjang garis batas wilayah anatara Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo dengan radius 1km dari batas administrasi. Dengan tujuan untuk mengetahui perbedaan nilai tanah dari kedua wilayah tersebut yang direpresentasikan dalam bentuk zona nilai tanah. Peta tersebut merupakan gabungan dari beberapa bidang tanah yang memiliki nilai, bidang- bidang tersebut dikelompokkan dengan kesesuaian karakteristik yang dibatasi dengan poligon sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006. Hasil dari peta tersebut terdapat 31 zona secara keseluruhan. Dimana terdapat 18 zona di kota Surabaya, dan 13 zona di kabupaten Sidoarjo. 18 zona di Surabaya yang diantaranya terdapat 6 zona permukiman, 7 zona perumahan, 3 zona industri, 1 zona tanah kosong. 13 zona di sidoarjo yang diantaranya 4 zona permukiman, 6 zona perumahan, 2 zona industri, 1 zona tanah kosong.

#### **4.8 Analisis Peta Klasifikasi**

##### **4.8.1 Klasifikasi NIR daerah sekitar kota Surabaya**

Pada daerah sekitar kota Surabaya terdapat 18 zona yang diantaranya 16 zona yang memiliki NIR dimana nilai zona yang dihasilkan dari penjumlahan 3 data informasi harga tanah dan 2 zona dari hasil perbandingan zona lain.

Berdasarkan hasil peta klasifikasi, NIR tertinggi di kota Surabaya berada di zona SUB2 dengan NIR sebesar Rp. 11,775,252.29/m<sup>2</sup>. Hal ini dikarenakan zona ini merupakan perumahan dengan sistem *gated community* yang ditujukan bagi sosial kelas atas. Zona ini terletak di kecamatan Gayungan. Tampak dari ukuran lahan dan bangunan yang luas serta kelengkapan fasilitas yang tersedia disekitarnya. Perumahan ini terletak di pertengahan antara pusat Kota Surabaya. Berhubung merupakan kawasan permukiman yang sudah lama berdiri, tidak sulit menemukan fasilitas umum yang bisa mendukung aktifitas

sehari-hari di sekitar wilayah tersebut, mulai dari fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, tempat berbelanja, sampai SPBU, semuanya bisa diakses dalam jarak relatif dekat dan mudah dari lokasi. Untuk zona yang memiliki nilai terendah di kota Surabaya berada di zona SUB17 dengan nir sebesar Rp. 4,394,569.17/m<sup>2</sup>. Hal ini dikarenakan zona tersebut merupakan permukiman tepatnya di kecamatan Karang Pilang.

Pada SUB 17, SUB 18 terdapat perbedaan harga yang sangat signifikan. Hal ini dikarenakan SUB 17 dan SUB 18 merupakan zona permukiman, kedua zona ini dipisahkan dengan sungai yang secara fisik juga SUB 18 lebih tertata dibanding dengan SUB 17, SUB 18 juga dekat dengan jalan raya Ahmad Yani dan dekat dengan gardu tol Surabaya-Porong dan juga terletak di pertengahan antara pusat kota, karena nya faktor tersebut membuat SUB 18 memiliki nilai yang lebih tinggi daripada SUB 17 meskipun kedua zona tersebut merupakan zona permukiman.

#### **4.8.2 klasifikasi NIR daerah sekitar kabupaten sidoarjo**

Pada daerah sekitar kabupaten sidoarjo terdapat 13 zona yang diantaranya 11 zona yang memiliki NIR yang dihasilkan dari penjumlahan 3 data informasi harga tanah dan 2 zona dari hasil perbandingan zona lain. Berdasarkan hasil peta klasifikasi, NIR tertinggi di kabupaten sidoarjo berada di zona SID6 dengan NIR sebesar Rp. 9,050,468/m<sup>2</sup>. Hal ini dikarenakan zona tersebut merupakan kawasan Industri. Zona ini terletak di desa Berbek yang secara administratif masuk kecamatan Waru, juga jadi termasuk bagian dari kawasan industri rungkut (SIER) yang kemudian lebih dikenal dengan sebutan kawasan industri berbek. Waru juga dikenal sebagai pusat industri penyangga dari Surabaya, dan banyak industri penting yang sebelumnya berpusat di kota kecamatan ini. Untuk zona yang memiliki nilai terendah di kabupaten sidoarjo berada di zona SID1 dengan nir sebesar Rp 2,519,697/m<sup>2</sup> hal ini dikarenakan zona tersebut merupakan permukiman tepatnya di kecamatan taman.

Pada SID 1, SID 5, dan SID 15 terdapat pebedaan nilai yang sangat signifikan walaupun ketiga zona tersebut adalah zona

permukaan, hal ini dikarenakan karena SID 1 berdekatan dengan sungai dan dipisahkan dengan SID 5 dengan jalan raya. Untuk perbandingan antara SID 1, SID 5 dengan SID 15 adalah dikarenakan SID 15 dekat dengan pertemuan jalan tol yang menghubungkan kota Surabaya-kabupaten Sidoarjo dengan kota lainnya. Secara fisik juga SID 15 lebih rapi dibandingkan SID 1 dan SID 5.

*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Adapun kesimpulan dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Dengan menggunakan metode pendekatan pasar, nilai tanah didapat dari data informasi harga tanah yang di analisis dan dilakukan penyesuaian yang telah diatur dalam SPI Edisi ke-6 tahun 2015, yang hasilnya berupa indikasi harga pasar tanah. Lalu dengan menghitung NIR dengan cara menghitung rata-rata dari data harga pasar tanah yang terdapat di dalam 1 zona yang sama. Setelahnya di buatlah peta klasifikasi nilai tanah untuk masing masing daerah yang berisi informasi NIR dari tiap zona. Dari hasil yang didapatkan Zona dengan nilai tertinggi untuk Kota Surabaya adalah SUB2 yang merupakan zona Perumahan di Kecamatan Gayungan dengan NIR Rp 11,775,252 dan untuk Kabupaten Sidoarjo adalah SID6 yang merupakan zona Industri di Kecamatan Waru dengan NIR Rp 9,050,468. Zona dengan nilai terendah untuk Kota Surabaya adalah SUB17 yang merupakan zona Pemukiman di Kecamatan Karang Pilang dengan NIR Rp 4,394,569 dan untuk Kabupaten Sidoarjo adalah SID1 yang merupakan zona Pemukiman di Kecamatan Taman dengan NIR Rp. 2,519,697. Untuk zona dengan nilai tengah di Kota Surabaya adalah SUB 13 yang merupakan zona industri di Kecamatan Gununganyar dengan NIR Rp 7,869,938 dan untuk Kabupaten Sidoarjo adalah SID 15 yang merupakan zona permukiman di Kecamatan Taman dengan NIR Rp 6,434,380

2. Hasil dari perbedaan nilai tanah di wilayah kota penyangga Surabaya-sidoarjo berupa peta zona nilai tanah, yang berupa peta *choropleth*, yang secara umum peta ini merepresentasikan data statistik berupa tingkatan nilai. Rentang zona nilai tanah pada penelitian ini adalah 1,500,001 s/d 3,000,000 sampai dengan 10.500.001 s/d 12.000.000. Dengan 31 zona nilai tanah yang dihasilkan dengan Kota Surabaya 18 zona dan Kabupaten Sidoarjo 13 zona yang diklasifikasikan menurut karakteristik penggunaan lahan, meliputi 10 zona permukiman, 13 zona perumahan, 5 zona industry, dan 3 zona tanah kosong.

## **5.2 Saran**

Adapun saran dalam penelitian tugas akhir ini adalah agar penelitian selanjutnya dapat memasukkan faktor seperti UMR atau harga pajak di analisa. Adapun saran lainnya adalah perlu adanya kelanjutan untuk meneliti antara batas Kota Surabaya dengan batas Kota atau Kabupaten lainnya seperti Gresik atau Mojokerto agar dapat mengetahui seberapa pengaruh nilai tanah pada wilayah kota penyangga

## DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto, R. 1986. *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Briggs 2007. *Spatial Statistics*. UT-Dallas GISC 6382 Spring.
- Noviyanti, D. dkk. 2018. Analisis Pengaruh Pembangunan Lippo Plaza Terhadap Nilai Tanah Menggunakan Model Regresi Linier Berganda (Studi Kasus: Lippo Plaza, Kec. Kaliwates, Kab. Jember). *Geoid*. 13. 166.
- Djarwanto. 1994. *Pokok-pokok Metode Riset dan Bimbingan Teknis Penulisan Skripsi*. Yogyakarta: Liberty.
- Eckert, J.K, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Hardjowigeno, S. 2003. *Klasifikasi Tanah dan Pedogenesis*. Jakarta: Akademika Pressindo. 250 hal.
- Kahar. dkk. 2016. “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah Khususnya PBB Dan BPHTB.” 5: 122–31.
- Keputusan Menteri Keuangan No 533 Tahun 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
- Klobor dan Pius. 2018. “Peluang Properti di Surabaya”. Dalam *Majalah Property and The City*, Ed38, Jakarta Pusat.
- Kurnianingsih dan Rudiarto. 2014. *Analisis Transformasi Wilayah Peri-Urban pada Aspek Fisik dan Sosial Ekonomi (Kecamatan Kartasura)*. Universitas Diponegoro. Semarang
- Mangkoesebroto, G. 1994. *Kebijakan Publik di Indonesia Subtansi dan Urgensi*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Medina dan Ema. 2013. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban*

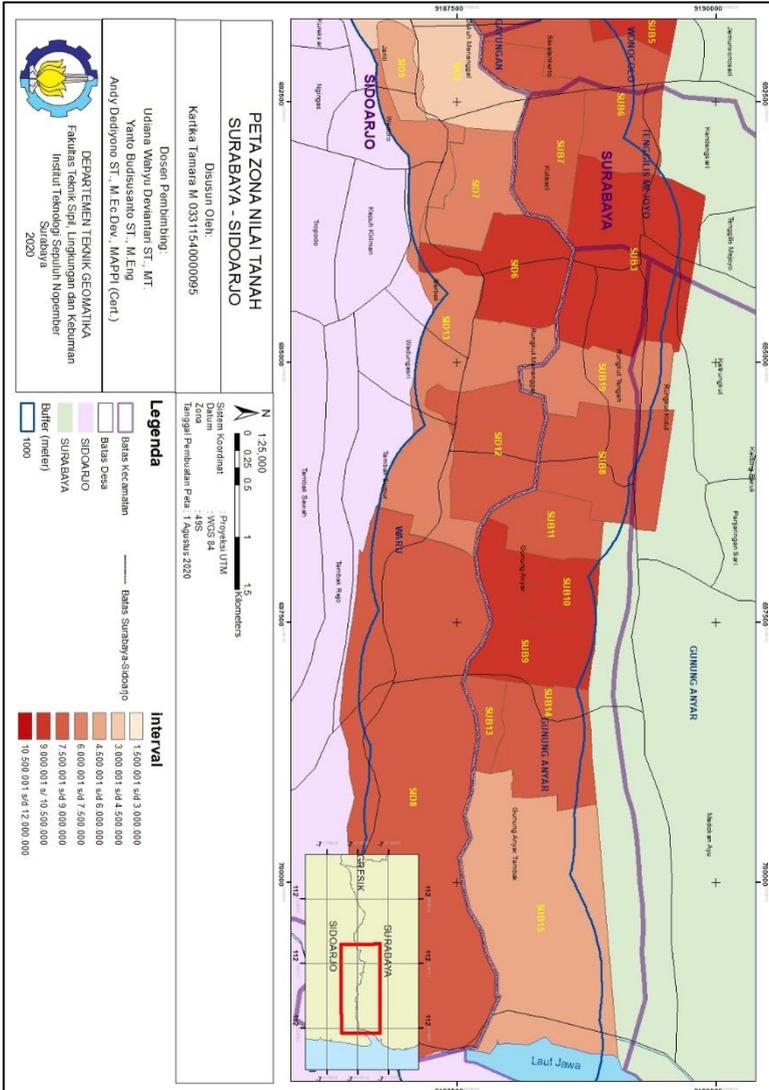
- Surabaya di Sidoarjo. *Jurnal Teknik Pomits*.
- Prasetya dan Nararya, A. 2013. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang.
- Rachmadita dan Sri Oka. 2009. Arahan Kebijakan Modal Shift Kendaraan Pribadi ke Bus Kota untuk Pekerja UlangAlik Sidoarjo – Surabaya di Kecamatan Waru. Surabaya: Tugas Akhir PWK ITS.
- Sadahiro Y., 2006, *Spatial Analysis Using GIS*, Tokyo (JP): University of Tokyo.
- Yuli, S. dkk. 2016. Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri d Surabaya). *Geoid*
- Scott, L.M & Warmerdam, N., 2006. *Spatial Statistics for Public Health and Safety*. ESRI.
- Sugiyono, 2001. *Metode Penelitian*, Bandung: CV Alfa Beta.
- Sukardi, 2004, *Metodologi Penelitian Pendidikan: Kompetensi dan Praktiknya*, Jakarta: Bumi Aksara
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor 25 Tahun 2006 Tentang Penjelasan Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR Untuk Wilayah Dengan Jenis Data SISMIOP.
- Surat Direktorat Jendral Pajak SURAT EDARAN NOMOR SE-55/PJ.6/1999 Tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nir
- Sutawijaya dan Adrian. 2004. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 1(9).
- Tonnek, a. M. D. 2003. Prospek budi daya bandeng dalam karamba jaring apung laut dan muara sungai. *Jurnal litbang pertanian*
- Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan

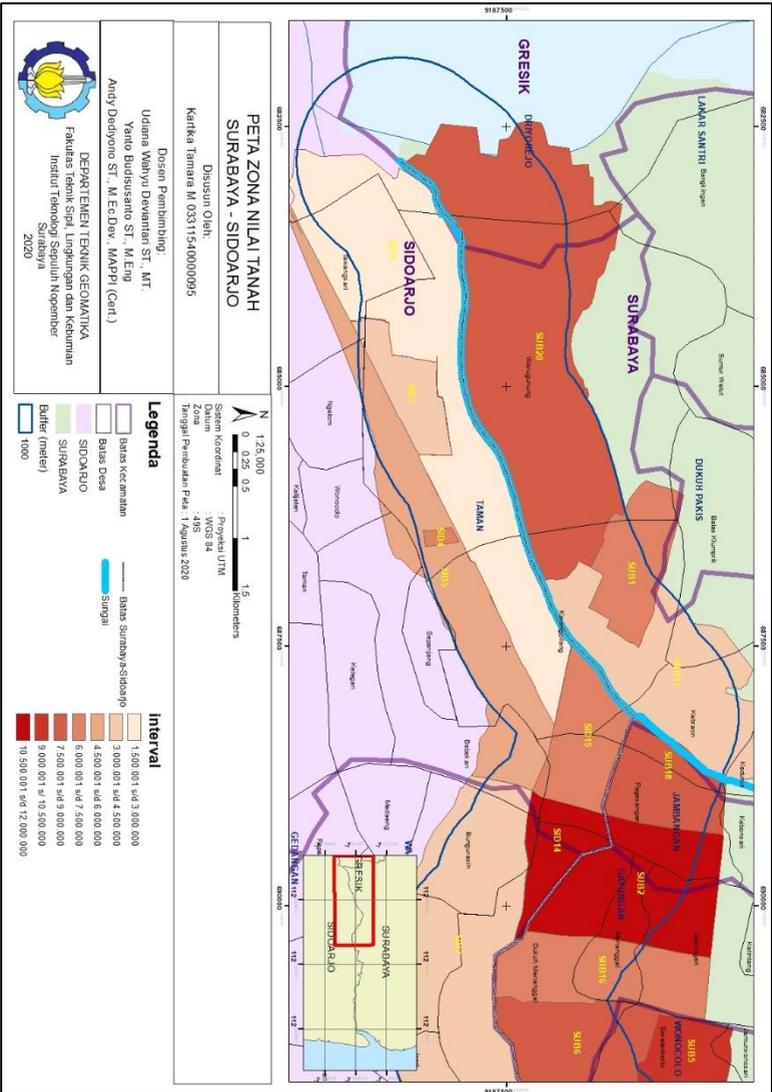
Bangunan.

Yunus, H.S. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta

# LAMPIRAN

Lampiran 1 Peta ZNT Surabaya-Sidoarjo





## Lampiran 2 Tabulasi Data Perhitungan Nilai Bumi Surabaya

KODE ZONA	KODE TITIK	NILAI TRANSAKSI/ PENAWARAN (Rp)	RCN BANGUNAN (Rp/M)	INDIKASI NILAI BGN (Rp/M <sup>2</sup> )	INDIKASI NILAI BUMI (Rp/M <sup>2</sup> )
SUB2	TA 2	3,300,000,000	3,920,000	965,888,000	15,560,747
	TA 3	3,250,000,000	2,440,000	234,240,000	13,770,594
	TA 69	3,900,000,000	2,440,000	366,000,000	12,228,374
SUB 3	TA 133	54,000,000,000	2,560,000	81,920,000	11,981,796
	TA 134	19,000,000,000	2,560,000	1,536,000,000	10,272,941
	TA 135	40,000,000,000		-	8,888,889
SUB 5	TA 63	3,600,000,000	2,440,000	387,960,000	11,680,145
	TA 64	4,000,000,000	2,440,000	439,200,000	11,869,333
	TA 65	4,250,000,000	3,920,000	1,234,800,000	10,050,667
SUB 6	TA 32	1,900,000,000	2,440,000	219,600,000	9,335,556
	TA 53	1,600,000,000	2,440,000	239,120,000	8,894,641
	TA 60	1,800,000,000	2,440,000	273,280,000	9,978,562
SUB 7	TA 51	3,250,000,000	2,440,000	292,800,000	9,539,355
	TA 52	3,500,000,000	6,090,000	1,492,050,000	10,039,750
	TA 62	3,500,000,000	6,090,000	1,218,000,000	6,915,152
SUB 8	TA 35	1,600,000,000	2,440,000	261,324,000	8,749,516
	TA 38	1,800,000,000	2,440,000	244,000,000	10,373,333
	TA 40	1,850,000,000	2,440,000	294,264,000	7,739,980
SUB 9	TA 104	1,200,000,000	2,440,000	152,256,000	10,074,462
	TA 105	1,500,000,000	3,920,000	246,960,000	11,933,714
	TA 136	1,300,000,000	3,920,000	384,160,000	11,741,538
SUB 10	TA 18	2,550,000,000	6,090,000	1,233,225,000	9,682,169
	TA 19	2,900,000,000	2,440,000	373,320,000	12,633,400
	TA 137	2,200,000,000	2,440,000	93,696,000	11,573,099
SUB 11	TA 106	850,000,000	2,440,000	102,480,000	7,119,238
	TA 107	950,000,000	2,440,000	97,600,000	7,103,333
SUB 13	TA 17	880,000,000	2,440,000	145,180,000	9,420,769
	TA 9	1,200,000,000	3,920,000	307,328,000	7,970,286
	TA 11	1,500,000,000	3,920,000	489,216,000	12,958,769
SUB 14	TA 12	1,375,000,000	2,440,000	222,040,000	5,823,030
	TA 8	985,000,000	2,440,000	122,976,000	9,578,044
	TA 10	925,000,000	2,440,000	112,728,000	9,025,244
SUB 15	TA 14	950,000,000	2,440,000	131,760,000	9,091,556
	TA 102	700,000,000		-	3,500,000
	TA 103	695,000,000	2,440,000	117,120,000	6,420,889
SUB 16	TA 108	825,000,000	3,920,000	141,120,000	7,598,667
	TA 66	1,100,000,000	2,440,000	146,400,000	7,224,242
	TA 67	1,500,000,000	2,440,000	187,880,000	8,411,026
SUB 17	TA 68	1,400,000,000	2,440,000	181,536,000	7,810,667
	TA 79	650,000,000	2,440,000	69,540,000	5,276,909
	TA 128	600,000,000	2,440,001	109,312,045	4,381,142
SUB 18	TA 129	850,000,000	2,440,001	204,960,084	4,479,444
	TA 75	1,200,000,000	2,440,000	170,800,000	9,529,630
	TA 77	1,018,000,000	3,920,000	279,888,000	9,974,486
SUB 20	TA 78	1,500,000,000	3,920,000	501,760,000	8,531,966
	TA 88	3,250,000,000	3,920,000	1,097,600,000	9,783,636
	TA 90	3,500,000,000	2,440,000	365,024,000	13,397,333
	TA 138	3,500,000,000	2,560,000	376,320,000	9,465,697

## Lampiran 3 Tabulasi Data Perhitungan Nilai Bumi Sidoarjo

KODE ZONA	KODE TITIK	NILAI TRANSAKSI/ PENAWARAN (Rp)	RCN BANGUNAN (Rp/M)	INDIKASI NILAI BGN (Rp/M <sup>2</sup> )	INDIKASI NILAI BUMI (Rp/M <sup>2</sup> )
SID 1	TA 92	149,000,000		-	2,483,333
	TA 95	170,000,000		-	2,575,758
	TA 97	165,000,000		-	2,500,000
SID 2	TA 54	315,000,000		-	2,943,925
	TA 71	325,000,000	2,670,000	153,258,000	2,094,415
	TA 112	285,000,000		-	2,938,144
SID 3	TA 121	475,000,000	2,670,000	76,896,000	5,529,222
	TA 122	450,000,000	2,670,000	144,180,000	2,265,333
	TA 87	450,000,000	4,200,000	138,600,000	4,718,182
SID 4	TA 96	1,100,000,000	2,670,000	160,200,000	6,910,294
	ta 139	1,300,000,000	4,200,000	411,600,000	9,254,167
	TA 140	1,700,000,000	2,670,000	176,220,000	5,200,614
SID 5	TA 93	575,000,000	2,670,000	80,100,000	4,713,333
	TA 94	650,000,000	2,670,000	173,016,000	4,416,519
	TA 98	650,000,000	2,670,000	134,568,000	6,136,095
SID 7	TA 130	1,450,000,000	4,200,000	315,000,000	8,937,008
	TA 131	1,200,000,000	2,670,000	160,200,000	7,322,535
	TA 141	1,200,000,000	2,670,000	195,444,000	7,610,273
SID 8	TA 24	1,600,000,000	2,670,000	120,150,000	12,332,083
	TA 25	1,300,000,000	2,670,000	144,180,000	9,631,833
	TA 44	1,600,000,000	2,670,000	288,360,000	7,286,889
SID 9	TA 57	1,200,000,000	2,670,000	280,350,000	5,109,167
	TA 113	1,100,000,000	2,670,000	192,240,000	5,673,500
	TA 114	897,000,000	2,670,000	160,200,000	4,605,000
SID 12	TA 23	2,200,000,000	2,670,000	288,360,000	9,558,200
	TA 42	2,200,000,000	4,200,000	453,600,000	8,732,000
	TA 43	2,700,000,000	2,670,000	683,520,000	9,982,574
SID 13	TA 27	4,100,000,000	2,710,000	711,375,000	8,264,939
	TA 30	4,000,000,000	2,710,000	888,880,000	8,296,320
	TA 111	4,500,000,000	2,710,000	687,256,000	8,472,764

## Lampiran 4 Tabulasi Indikasi Nilai Pasar Tanah Surabaya

KODE ZONA	KODE TITIK	INDIKASI NILAI BUMI (Rp/M <sup>2</sup> )	PENYESUAIAN DATA (%)										INDIKASI NILAI PASAR TANAH (Rp/M <sup>2</sup> )	
			SUMBER DATA	JENIS DATA	JENIS PENGGUNAAN	LUAS TANAH	KONTUR	BENTUK	KEDUDUKAN TANAH	WAKTU	STATUS TANAH	JUMLAH PENYESUAIAN		
												%		% (ABSOLUT)
SUB2	TA 2	15,560,747	-3%	-10%	0%	-2%	0%	0%	-2%	1%	0%	-16%	16%	13,071,027
	TA 3	13,770,594	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	11,842,711
	TA 69	12,228,374	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	10,516,401
SUB 3	TA 133	11,981,796	-3%	-10%	-15%	1%	0%	0%	2%	1%	5%	-19%	19%	9,705,254
	TA 134	10,272,941	-3%	-10%	-15%	1%	0%	0%	2%	1%	5%	-19%	19%	8,321,082
	TA 135	8,888,889	-3%	-10%	10%	5%	0%	0%	2%	1%	5%	10%	10%	9,777,778
SUB 5	TA 63	11,680,145	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	10,044,925
	TA 64	11,869,333	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	10,207,627
	TA 65	10,050,667	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	8,945,093
SUB 6	TA 32	9,335,556	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	8,028,578
	TA 53	8,894,641	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	7,649,391
	TA 60	9,978,562	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	8,581,563
SUB 7	TA 51	9,539,355	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	8,203,845
	TA 52	10,039,750	-3%	-10%	0%	2%	0%	0%	-2%	1%	0%	-12%	12%	8,834,980
	TA 62	6,915,152	-3%	-10%	0%	2%	0%	0%	-2%	1%	0%	-12%	12%	6,085,333
SUB 8	TA 35	8,749,516	-2%	-5%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-7%	7%	8,137,050
	TA 38	10,373,333	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	8,921,067
	TA 40	7,739,980	-3%	-10%	0%	-	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	6,656,383
SUB 9	TA 104	10,074,462	-1%	-5%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-6%	6%	9,469,994
	TA 105	11,933,714	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	5%	-8%	8%	10,979,017
	TA 136	11,741,538	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	10,097,723
SUB 10	TA 18	9,682,169	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	8,617,131
	TA 19	12,633,400	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-13%	13%	10,991,058
	TA 137	11,573,099	-1%	-5%	0%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	-2%	2%	11,341,637
SUB 11	TA 106	7,119,238	-1%	-5%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	5%	2%	2%	7,261,623
	TA 107	7,103,333	-1%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	-5%	5%	6,748,167
	TA 17	9,420,769	-1%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	5%	0%	0%	9,420,769
SUB 13	TA 9	7,970,286	-1%	-5%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-6%	6%	7,492,069
	TA 11	12,958,769	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	11,144,542
	TA 12	5,823,030	-3%	-10%	0%	4%	0%	0%	-2%	1%	0%	-10%	10%	5,240,727
SUB 14	TA 8	9,578,044	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	5%	-9%	9%	8,716,020
	TA 10	9,025,244	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	8,032,468
	TA 14	9,091,556	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	8,091,484
SUB 15	TA 102	3,500,000	-3%	-10%	3%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	3,115,000
	TA 103	6,420,889	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	5,521,964
	TA 108	7,598,667	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-13%	13%	6,610,840
SUB 16	TA 66	7,224,242	-3%	-10%	0%	5%	0%	0%	2%	1%	0%	-5%	5%	6,863,030
	TA 67	8,411,026	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	0%	-10%	10%	7,569,923
	TA 68	7,810,667	-3%	-10%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	0%	-8%	8%	7,185,813
SUB 17	TA 79	5,276,909	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	2%	1%	0%	-7%	7%	4,907,525
	TA 128	4,381,142	-3%	-10%	0%	5%	0%	0%	2%	1%	0%	-5%	5%	4,162,085
	TA 129	4,479,444	-3%	-10%	0%	5%	0%	0%	2%	1%	0%	-5%	5%	4,255,472
SUB 18	TA 75	9,529,630	-3%	-10%	0%	-3%	0%	0%	0%	1%	0%	-15%	15%	8,100,185
	TA 77	9,974,486	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	-12%	12%	8,777,548
	TA 78	8,531,966	-3%	-10%	0%	-3%	0%	0%	0%	1%	0%	-15%	15%	7,252,171
SUB 20	TA 88	9,783,636	-1%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	5%	0%	0%	9,783,636
	TA 90	13,397,333	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	5%	-5%	5%	12,727,467
	TA 138	9,465,697	-3%	-10%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	5%	-3%	3%	9,181,726

## Lampiran 5 Tabulasi Indikasi Nilai Pasar Tanah Sidoarjo

KODE ZONA	KODE TITIK	INDIKASI NILAI BUMI (Rp/m <sup>2</sup> )	PENYESUAIAN DATA (%)										INDIKASI NILAI PASAR TANAH (Rp/m <sup>2</sup> )	
			SUMBER DATA	JENIS DATA	JENIS PENGGUNAAN	LUAS TANAH	KONTUR	BENTUK	KEDUDUKAN TANAH	WAKTU	STATUS TANAH	JUMLAH PENYESUAIAN % % (ABSOLUT)		
SID 1	TA 92	2,483,333	-1%	-5%	3%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	1%	1%	2,508,167
	TA 95	2,575,758	-1%	-5%	3%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	1%	1%	2,601,515
SID 2	TA 97	2,500,000	-1%	-5%	3%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	1%	1%	2,525,000
	TA 54	2,943,925	-3%	-10%	9%	5%	0%	0%	5%	1%	0%	7%	7%	3,150,000
SID 3	TA 71	2,094,415	0%	0%	6%	6%	0%	0%	5%	1%	0%	18%	18%	2,471,409
	TA 112	2,938,144	0%	10%	9%	5%	0%	0%	5%	1%	0%	30%	30%	3,819,588
SID 4	TA 121	5,529,222	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	5%	-6%	6%	5,197,469
	TA 122	2,265,333	0%	-5%	0%	4%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2,265,333
SID 5	TA 87	4,718,182	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	-11%	11%	4,199,182
	TA 96	6,910,294	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	5,942,853
SID 6	TA 139	9,254,167	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	7,958,583
	TA 140	5,200,614	-3%	-10%	0%	4%	0%	0%	2%	1%	0%	-6%	6%	4,888,577
SID 7	TA 93	4,713,333	-1%	-5%	0%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	-2%	2%	4,619,067
	TA 94	4,416,519	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	3,930,701
SID 8	TA 98	6,136,095	-3%	-10%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-14%	14%	5,277,042
	TA 130	8,937,008	-1%	-5%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-7%	7%	8,311,417
SID 9	TA 131	7,322,535	-1%	-5%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	0%	-3%	3%	7,102,859
	TA 141	7,610,273	-3%	-10%	0%	4%	0%	0%	-2%	1%	0%	-10%	10%	6,849,245
SID 10	TA 24	12,332,083	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-13%	13%	10,728,913
	TA 25	9,631,833	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	0%	-11%	11%	8,572,332
SID 11	TA 44	7,286,889	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	0%	-13%	13%	6,339,593
	TA 57	5,109,167	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	-2%	1%	5%	-8%	8%	4,700,433
SID 12	TA 113	5,673,500	-3%	-11%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	5%	-10%	10%	5,106,150
	TA 114	4,605,000	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	-2%	1%	5%	-11%	11%	4,328,708
SID 13	TA 23	9,558,200	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	-9%	9%	8,506,798
	TA 42	8,732,000	-3%	-10%	0%	3%	0%	0%	0%	1%	0%	-9%	9%	7,946,120
SID 14	TA 43	9,982,574	-3%	-10%	0%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	-9%	9%	9,084,143
	TA 27	8,264,939	-1%	-5%	-10%	1%	0%	0%	-2%	1%	5%	-11%	11%	7,355,796
SID 15	TA 30	8,296,320	-3%	-10%	-10%	3%	0%	0%	-2%	1%	5%	-16%	16%	6,968,909
	TA 111	8,472,764	-3%	-10%	-10%	1%	0%	0%	-2%	1%	5%	-18%	18%	6,947,667

## Lampiran 6 Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Setiap Zona Surabaya dan Sidoarjo

KODE TITIK	KODE ZONA	INDIKASI NILAI PASAR TANAH (Rp/M <sup>2</sup> )	NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) (Rp/M <sup>2</sup> )
TA 2		13,226,635	
TA 3	SUB 2	11,705,005	11,775,252
TA 69		10,394,118	
TA 133		9,585,436	
TA 134	SUB 3	8,218,353	9,164,226
TA 135		9,688,889	
TA 63		9,928,124	
TA 64	SUB 5	10,088,933	9,620,548
TA 65		8,844,587	
TA 32		7,935,222	
TA 53	SUB 6	7,560,444	7,992,481
TA 60		8,481,778	
TA 51		8,108,452	
TA 52	SUB 7	8,734,583	7,619,739
TA 62		6,016,182	
TA 35		8,049,555	
TA 38	SUB 8	8,817,333	7,815,290
TA 40		6,578,983	
TA 104		9,369,249	
TA 105	SUB 9	10,859,680	10,069,746
TA 136		9,980,308	
TA 18		8,520,309	
TA 19	SUB 10	10,864,724	10,203,646
TA 137		11,225,906	
TA 106		7,190,430	
TA 107	SUB 11	6,677,133	7,731,375
TA 17		9,326,562	
TA 9		7,412,366	
TA 11	SUB 13	11,014,954	7,869,939
TA 12		5,182,497	
TA 8		8,620,240	
TA 10	SUB 14	7,942,215	8,187,675
TA 14		8,000,569	
TA 102		3,080,000	
TA 103	SUB 15	5,457,756	5,024,203
TA 108		6,534,853	
TA 66		6,790,788	
TA 67	SUB 16	7,485,813	7,128,102
TA 68		7,107,707	
TA 79		4,854,756	
TA 128	SUB 17	4,118,274	4,394,569
TA 129		4,210,677	
TA 75		8,004,889	
TA 77	SUB 18	8,677,803	7,949,848
TA 78		7,166,851	
TA 88		8,511,764	
TA 90	SUB 20	9,914,027	8,886,982
TA 138		8,235,156	

KODE TITIK	KODE ZONA	INDIKASI NILAI PASAR TANAH (Rp/M <sup>2</sup> )	NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) (Rp/M <sup>2</sup> )
TA 92		2,483,333	
TA 95	SID 1	2,575,758	2,519,697
TA 97		2,500,000	
TA 54		3,208,879	
TA 71	SID 2	2,408,577	3,008,568
TA 112		3,408,247	
TA 121		5,142,177	
TA 122	SID 3	2,220,027	3,838,068
TA 87		4,152,000	
TA 96		5,873,750	
ta 139	SID 4	7,866,042	6,192,121
TA 140		4,836,571	
TA 93		4,571,933	
TA 94	SID 5	3,886,536	4,558,050
TA 98		5,215,681	
TA 130		8,222,047	
TA 131	SID 7	7,029,634	7,341,608
TA 141		6,773,143	
TA 24		10,605,592	
TA 25	SID 8	8,476,013	8,449,443
TA 44		6,266,724	
TA 57		4,649,342	
TA 113	SID 9	5,049,415	4,660,469
TA 114		4,282,650	
TA 23		8,411,216	
TA 42	SID 12	7,858,800	8,418,111
TA 43		8,984,317	
TA 27		7,273,146	
TA 30	SID 13	6,885,946	7,007,344
TA 111		6,862,939	

Lampiran 7 Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)  
dari NIR Zona Lain

Kode Zona	Zona Perbanding	NIR Zona Perbanding	Penyesuaian				Nilai Indikasi Pasar Tanah/M <sup>2</sup>	Nilai Indikasi Rata- rata (NIR) Tanah (Rp/M <sup>2</sup> )
			Jenis Penggunaan (%)	Kedudukan Tanah (%)	Jumlah Penyesuaia n (%)	Jumlah Penyesuaian Absolut (%)		
SID6	SUB3	Rp 9,164,226	0%	0%	0%	0%	Rp9,164,226	Rp9,139,356
	SID7	Rp 7,341,608	10%	10%	20%	20%	Rp8,809,930	
	SID13	Rp 7,869,928	0%	20%	20%	20%	Rp9,443,914	
SUB19	SUB3	Rp 8,897,559	-15%	-10%	-25%	25%	Rp6,673,170	Rp6,668,535
	SUB8	Rp 7,815,290	-5%	-10%	-15%	15%	Rp6,642,997	
	SID13	Rp 7,869,928	-10%	-5%	-15%	15%	Rp6,689,439	
	SUB17	Rp 4,394,569	5%	10%	15%	15%	Rp5,053,755	
SUB1	SUB20	Rp 8,886,982	-10%	5%	-5%	5%	Rp8,442,633	Rp6,666,038
	SID4	Rp 6,192,121	0%	5%	5%	5%	Rp6,501,727	
	SUB18	Rp 7,949,848	0%	15%	15%	15%	Rp9,142,325	
	SID1	Rp 2,519,697	0%	50%	50%	50%	Rp3,779,545	
SID15	SID5	Rp 4,558,050	0%	40%	40%	40%	Rp6,381,270	Rp6,434,380

## BIODATA PENULIS



**Kartika Tamara Maharani**, lahir di Jakarta pada tanggal 20 Mei 1997. Anak pertama dari tiga bersaudara. Pada tahun 2003, penulis memulai Pendidikan formal di sekolah dasar yaitu SD Harapan Bangsa, kemudian pada tahun 2009 melanjutkan Pendidikan ke sekolah menengah pertama di SMP Harapan Bangsa dan melanjutkan Pendidikan ke sekolah menengah atas di Insan Cendikia Madani, penulis mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan sekolah di wilayah timur Pulau Jawa, yaitu Kota Surabaya, tepatnya di Institut Teknologi Sepuluh Nopember, sebagai mahasiswi S1 Departemen Teknik Geomatika pada tahun 2015. Selama mejalani proses perkuliahan, penulis aktif dalam Organisasi Mahasiswa dalam lingkup kampus sebagai Staff Badan Perwalian Mahasiswa HIMAGE-ITS periode(2015/2016) dan (2016/2017) serta penulis juga mendapatkan beberapa kesempatan untuk menjadi panitia di acara BEM ITS. Untuk menyelesaikan studi S1 penulis memilih bidang keahlian Kadaster, yaitu Penilaian Tanah dengan judul tugas akhir “Analisis Perbedaan Nilai Tanah di Wilayah Kota Penyangga (Studi Kasus: Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo)”.