

No. Daftar FPIPS : 569/UN40.A2.4/PP/2017

**PEMETAAN ZONA NILAI LAHAN BERBASIS HARGA PASAR DI
KOTA CIMAHI DARI TAHUN 2006-2016**

SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar sarjana
Pendidikan Geografi*



**Oleh :
Reni Nurjanah
1006178**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN GEOGRAFI
FAKULTAS PENDIDIKAN ILMU PENGETAHUAN SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
BANDUNG
2017**

Reni Nurjanah , 2021

PEMETAAN ZONA NILAI LAHAN BERBASIS HARGA PASAR DI KOTA CIMAHI DARI TAHUN 2006-2016
Universitas Pendidikan Indonesia | Repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

LEMBAR PENGESAHAN

Reni Nurjanah

1006178

**PEMETAAN ZONA NILAI TANAH BERBASIS HARGA PASAR DI
KOTA CIMAHI DARI TAHUN 2006-2016**

DISETUJUI DAN DISAHKAN OLEH :

PEMBIMBING I



Drs. Jupri, M.T

NIP. 196006115 198803 1 003

PEMBIMBING II



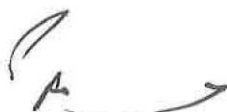
Nanin Trianawati S.S.T., M.T

NIP. 19830403 200801 2 013

Mengetahui,

Ketua Departemen Pendidikan Geografi

Universitas Pendidikan Indonesia



Dr. Ahmad Yani, M.Si

NIP.196708121997021 001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**PEMETAAN ZONA NILAI TANAH BERBASIS HARGA PASAR DI KOTA CIMAHI DARI TAHUN 2006-2016**” ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko yang dijatuhkan kepada saya apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya ini, atau ada klaim dari pihak lain terhadap karya saya.

Bandung, Juli 2017



ABSTRAK

Kota Cimahi merupakan sebuah wilayah administratif dengan luas 4.025 Ha dan memiliki kepadatan penduduk mencapai 14.521 jiwa/km². Perbandingan luas wilayah dan kepadatan penduduk di Kota Cimahi membuat kepemilikan lahan di wilayah ini menjadi kebutuhan utama bagi penduduk. Sehingga, informasi mengenai nilai lahan di Kota Cimahi menjadi hal yang cukup penting untuk diketahui. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis 1) perkembangan nilai lahan berbasis harga pasar di kota Cimahi tahun 2006 sampai tahun 2016, 2) faktor dominan apa yang mempengaruhi harga pasar di kota Cimahi, 3) zonasi nilai lahan berbasis harga pasar di kota Cimahi tahun 2016. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan dengan pendekatan survey. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh informasi yaitu 1) tahun 2006 nilai lahan tertinggi berada di kompleks perumahan Sentra Duta kelurahan Pasirkaliki kecamatan Cimahi Utara dengan nilai Rp. 2.776.000/m², sedangkan harga terendah berada di perkampungan Nyalindung kelurahan Citeureup kecamatan Cimahi Utara, dengan nilai Rp.135.000/m², tahun 2016, nilai lahan tertinggi berada di perumahan gunung batu dengan nilai mencapai Rp. 8.376.000/m², sedangkan harga terendah berada di Perkampungan Nyalindung dengan nilai mencapai Rp. 649.000/m². 2) faktor yang mendominasi dalam memberikan pengaruh terhadap perubahan harga lahan yaitu aksesibilitas. 3) Zona nilai lahan tertinggi di kelurahan pasir kaliki, dan terendah di sebagian Kelurahan Citeureup dan Kelurahan Cipageran. Penelitian ini memiliki keterbatasan dengan demikian maka saran untuk penelitian selanjutnya hendaknya menentukan zonasi dengan titik penelitian yang lebih rapat, sehingga dapat menghasilkan zona yang lebih akurat.

ABSTRACT

Cimahi City is an administrative area with an area of 4,025 Ha and has a population density of 14,521 people / km². Comparison of area and population density in Cimahi City makes land ownership in this area become the main requirement for every resident. Thus, information about the value of land in the City of Cimahi becomes important enough to be known. The objective of this research is to analyze 1) The development of land value based on market prices in the city of Cimahi from 2006 until 2016 2) which dominant factors affects the market price in Cimahi city, 3) Zoning of land value based on market price in Cimahi city 2016. The method used in this research is descriptive method and survey approaching method. Based on the research results obtained information such as In 2006 the highest land value was in the residential complex of sentra duta at North Cimahi with a value of Rp. 2.776.000 / m², while the lowest price is in Nyalindung villages at North Cimahi with a value of Rp.135.000 / m². Also in 2016, the highest value of land is in Gunung Batu with a value of Rp. 8.376.000 / m², while the lowest price is in Nyalindung Village with value reaching Rp. 649.000 / m². The dominant factor in influencing land price change is accessibility The highest land value zone in Kelurahan Pasir Kaliki, and the lowest in some Kelurahan Citeureup and Kelurahan Cipageran. This research has limitations, so further research is needed to determine zoning with more dense research point for more accurate zoning result.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya kepada kita selaku manusia yang diberi keistimewaan sebagai makhluk yang berfikir. Namun tiada daya serta upaya yang dapat melebihi dari kekuasaan ALLAH SWT. Sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan pada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabatnya dan kepada kita semua selaku umatnya

Skripsi ini membahas tentang pemetaan zona nilai tanah berbasis harga pasar di Kota Cimahi . Dalam penelitian ini menjabarkan dan mendeskripsikan perkembangan nilai tanah dari tahun 2006,2010,2016, faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai tanah dan analisis zonasi nilai tanah di Kota Cimahi. sebagai tugas akhir memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pendidikan Geografi, Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial, Universitas Pendidikan Indonesia.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kriteria penelitian yang sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca serta peneliti selanjutnya pada umumnya guna perkembangan ilmu pengetahuan terutama bidang ilmu geografi.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Bandung, Agustus 2017

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan rasa syukur kepada ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini. Skripsi ini tidak mungkin terwujud tanpa adanya dukungan dan do'a dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Soleh dan Juarsih serta kedua kakak laki-laki penulis Dedi Taryadi dan Yudi Cahyadi, serta keluarga besar cumi (cucu Ne Mimi)
2. Bapak Drs. Jupri MT selaku pembimbing pertama telah membantu atas pemberian pengarahan, dukungan dan motivasi dalam penulisan skripsi. Seluruh dosen-dosen Departemen Pendidikan Geografi, dan FPIPS
3. Ibu Nanin Trianawati S.S.T.M.T selaku pembimbing ke dua yang telah memberi bimbingan, masukan, arahan dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini serta kesabaran dalam meluangkan waktu selama bimbingan kepada penulis.
4. Seluruh dosen dan staff administrasi Jurusan Pendidikan Geografi yang telah membekali dan memperkaya penulis dengan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan. Juga kepada staff Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial yang telah membantu penulis perihal kelancaran administrasi dan perizinan.
5. Ibu Rina selaku Seksi Pelayanan Dinas Pemakaman Kota Bandung yang telah membantu penulis dalam memberikan data terkait penelitian, serta saran dan motifasinya kepada penulis
6. Semua sahabat penulis, Nadja, Ika, Ican, Taro, Putauw, fikriya, Dessy C.N, Sugiyanto Utomo, Doni Arie Wibowo, Yegi Perulama, Daniel Kasidi, Tina Nur Faidah, dll yang senantiasa memberikan perhatian dan dukungan baik moral maupun spiritual bagi penulis
7. Seluruh teman-teman seperjuangan Geografi 2010 yang selalu meberikan keceriaan dan bantuan kepada penulis.
8. Dan semua pihak lain yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.

Semoga setiap amal baik yang telah diberikan kepada penulis, mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Akhir kata semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak terkhusus bagi penulis sendiri. Amin

Bandung, 18 Agustus 2017

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah	5
C. Tujuan penelitian	5
D. Manfaat penellitan	5
E. Struktur organisasi skripsi	6
F. Penelitian terdahulu	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
A. Lahan	10
1. Pengertian Lahan	10
2. Penggunaan Lahan	10
3. Perubahan Penggunaan Lahan	11
4. Nilai Lahan	12
5. Harga Lahan	13
6. Faktor Penentu Nilai dan Harga Lahan	14
B. Zona Nilai Tanah dan NIR	17
1. Pengertian Zona Nilai Tanah	17
2. NIR	17
3. Peta Zona Nilai Tanah	18
4. Petunjuk Teknik Penentuan NIR dan ZNT	18
C. Harga Pasar	23

BAB III	24
A. Lokasi Penelitian	24
B. Populasi dan Sampel	24
1. Populasi Penelitian	24
2. Sampel Penelitian	25
C. Metode Penelitian	26
D. Pendekatan	26
E. Definisi Operasioal	27
F. Variabel Penelitian	28
G. Teknik Pengumpulan Data	28
H. Teknik Pengolahan Data	31
I. Teknik Analisis Data	32
J. Kerangka Berfikir	35
BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Gambaran Umum Kondisi Georafis Daerah Penelitian	36
1. Kondisi Fisik Kota Cimahi	36
2. Kondisi Sosial Kota Cimahi	53
B. Temuan	57
1. Identitas Responden	57
2. Membuat Titik Titik Penelitian	60
3. Survei Nilai Lahan	63
4. Menghitung Koreksi Penyesuaian Nilai	65
5. Plotting Data Harga	65
6. Pembuatan Zonasi	67
C. Pembahasan	73
1. Perkembangan Nilai Lahan Di Kota Cimahi	73
2. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan	82
3. Zonasi Nilai Lahan di Kota Cimahi	91
 BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	 109
A. Kesimpulan	109
B. Rekomendasi	111
 DAFTAR PUSTAKA	 112

DAFTAR TABEL

1.1 Jumlah Penduduk Kota Cimahi	2
1.2 Luas Lahan (Ha) Menurut Penggunaannya Di Kota Cimahi	3
1.3 Penelitian Terdahulu	7
3.1 Variabel Penelitian	28
3.2 Kisi-Kisi Instrumen Penelitian	29
3.3 Kriteria Penilaian Presentase	33
4.1 Klasifikasi Iklim Menurut Scchmidt - Ferguson	41
4.2 Data Curah Hujan Stasiun Cipeusing Tahun 2004-2008	42
4.3 Klasifikasi Iklim Menurut F. Junghun	44
4.4 Luas Wilayah Berdasarkan Kemiringan Lereng Kota Cimahi	46
4.5 Jenis Tanah Di Kota Cimahi	47
4.6 Inventarisasi Sungai Kota Cimahi	49
4.7 Luas Penggunaan Lahan Di Kota Cimahi Dalam Ha	50
4.8 Jumlah Penduduk Kota Cimahi Tahun 2006,2010,2015	53
4.9 Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan Di Kota Cimahi Tahun 2015	54
4.10 Persentase Pendduk Usia 10 Tahun Ke Atas Menurut Tingkat Pendikan Yang Ditamatkan Di Kota Cimahi Tahun 2003-2015	55
4.11 Proyeksi Penduduk Menurut Umur Di Kota Cimahi	55
4.12 Penduduk Kota Cimahi Berumur >15 Tahun Yang Bekerja Tahun 2013-2015	56
4.13 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	57
4.14 Jumlah Responden Berdasarkan Usia	58
4.15 Jumlah Responden Berdasarkan Status Kependudukan	58
4.16 Jumlah Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	59
4.17 Jumlah Responden Berdasarkan Tingkat Mata Pencaharian	59
4.18 Pembagian Titik Sampel Berdasarkan Jarak Terhadap Mata Angin	61
4.19 Persentase Penyesuaian Jarak Terhadap Fasilitas	64

4.20 Persentase Penyesuaian Jumlah Fasilitas	64
4.21 Rata-Rata Nilai Lahan Berdasarkan Zona Mata Angin	74
4.22 Rata-Rata Nilai Lahan Berdasarkan Jarak Terhadap Kantor Pemkot Cimahi	75
4.23 Rata-Rata Nilai Lahan Perzona Mata Angin Berdasarkan Jarak Terhadap Kantor Pemerintahan Kota Cimahi	76
4.24 Jenis-Jenis Variable Dalam Analisis Regresi Linier Berganda	83
4.25 Nilai R (Koefisien Korelasi)	84
4.26 Anova	85
4.27 Koefisien Konstanta Dan Variable	85
4.28 Jumlah Fasilitas Umum Per Kelurahan Di Kota Cimahi	88
4.29 Rata-Rata Harga Lahan Per Kelurahan Berdasarkan Jumlah Fasilitas Umum Di Kota Cimahi	89
4.30 Rata-Rata Nilai Lahan Terhadap Jarak Jalan Utama	98
4.31 Rata-Rata Nilai Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan	100
4.32 Pembagian Sub Wilayah Kota Cimahi.....	101

DAFTAR GAMBAR

3.1 kerangka berfikir.....	35
4.1 Peta Administrasi Kota Cimahi	38
4.2 Peta Curah Hujan Kota Cimahi.....	40
4.3 Peta Kemiringan Lereng Kota Cimahi.....	45
4.4 Peta Jenis Tanah Kota Cimahi.....	48
4.5 Peta Penggunaan Lahan Kota Cimahi	52
4.6 Persebaran Titik Titik Penelitian.....	61
4.7 Rekapitulasi Data Harga Lahan.....	62
4.8 Perhitungan Nilai Bersih.....	65
4.9 Memasukan Data Koordinat	66
4.10 Memasukan File .xls	66
4.11 Memasukan Tabel Penelitian	67
4.12 Tampilan Awal Arcgis.....	68
4.13 Pemanggilan Data Koordinat	68
4.14 Memasukan Data	69
4.15 Menampilkan Titik Koordinat dan Nilai Lahan	69
4.16 Titik Penelitian Berlabel Nilai Lahan	70
4.17 Menu Environment Setting.....	70
4.18 Menu IDW	71
4.19 Memasukan Data Pada Menu IDW	71
4.2 Prosesing Data.....	72
4.21 Zonasi Nilai Lahan Kota Cimahi Tahun 2012 Menggunakan <i>Inverse Distance Weighting (IDW)</i>	72
4.22 Grafik Perkembangan Nilai Lahan di Kota Cimahi	73
4.23 Grafik Persentase Perubahan Nilai Lahan di Kota Cimahi.....	73
4.24 Persentase Perubahan Nilai Lahan Per Zona Mata Angin	74
4.25 Grafik Persentase Perubahan Nilai Lahan Berdasarkan Jarak Terhadap Pemkot Cimahi	76
4.26 Perubahan Harga Lahan Berdasarkan Kemiringan Lereng	82

x

4.27 Persentase Perubahan Harga Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan.....	88
4.28 Grafik Perubahan Nilai Lahan Berdasarkan Fasilitas Per Kelurahan.....	90
4.29 Peta Zona Nilai Lahan Tahun 2006	93
4.30 Peta Zona Nilai Lahan Tahun 2010	94
4.31 Peta Zona Nilai Lahan Tahun 2016	95
4.32 Peta Zona Nilai Lahan Tahun 2016 Berdasarkan Penggunaan Lahan.....	98
4.33 Peta RTRW Subwilayah Kota Cimahi	99
4.34 Peta Zona Nilai Lahan Terhadap Penggunaan Lahan dan RTRW Subwilayah Kota Cimahi	105

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Sitanala. 2010. *Konservasi Tanah dan Air*. Penerbit IPB Press: Bogor.
- Astuti, Anastasia. 2014. *Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah*. Skripsi. Universitas Dipenogoro: Semarang.
- Bintarto, R dan surastopo Hadisumarno. 1979. *Metode Analisa Geografi*. Penerbit LP3ES: Jakarta.
- Dhani, Aninda Rizki.2016. *Pembuatan Peta Perbedaan Nilai Tanah Pada ZNT dan Harga Penawaran di Iklan Surat Kabar*. Skripsi.Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta.
- Ernawati, Ririn. 2005. *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung*. Malang : Skripsi. Universitas Brawijaya : Malang.
- Fahirah, F., Basong, A., & Tagala, H. (2010). *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*.
- Faujiah, Rahmi. 2013. *Pengaruh Konversi Lahan dan Nilai Lahan Terhadap Perubahan Struktur Mata Pencaharian Penduduk di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang*. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.
- Hariadi, Wahyu & Budi Harjanto, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Hartono, Mudji.2014. *Penentuan Nilai Tanah Dengan Analisis Spasial, Ahp Dan Regresi Di Sekitar Wilayah Bencana Banjir Lumpur Kabupaten Sidoarjo*. Universitas Negeri Yogyakarta: Yogyakarta.
- Jayadinata, JoharaT. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB

- Lazirosa, Presyilia. 2002. *Study Kajian Mengenai Nilai Tanah*. Surabaya
- Lestari, Anggi Ayu. 2013. *Perkembangan Nilai Lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung*. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.
- Pambudi, Andika. 2008. *Analisis Nilai Ekonomi Lahan (Land Rent) pada Lahan Pertanian dan Permukiman di Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor*.skripsi. Institut Pertanian Bogor: Bogor.
- Putri, Rulita Maharani. 2014. *Analisis Nilai Jual Obyek Pajak dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografi di Kecamatan Serengan Kota Surakarta*.skripsi.Universitas Gajah Mada. Semarang
- Reksohadiprojo, Sukanto dan A.R karseno, *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta : BPF, Edisi Ketiga, 1994
- Sabarudin, Saldy Fitrianda. 2007. *Pengaruh Keberadaan Universitas Parahyangan terhadap Perubahan Harga Lahan di Sekitarnya*. Institut Teknologi Bandung: Bandung.
- Sugiyono. 2011. *Statistika Untuk Penelitian*. Penerbit Alfabeta: Bandung.
- Sumaatmadja, Nursid. 1988. *Geografi Pembangunan*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi: Jakarta.
- Waljiyanto, Yandi Sumardi. 2002. *Aplikasi Sistem Informasi Geografik (Sig) untuk zona nilai tanah*.Universitas Gajah Mada: Yogyakarta.
- Winardi, Y., 2003. *Pengaruh Aksesibilitas dan Zoning Tanah terhadap Nilai Jual Tanah di Kota Yogyakarta*. Tesis Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Sumber internet:

- Ardian, Utari. 2012. *Teori Lokasi von Thunen*. Tersedia di <http://utariardian.wordpress.com/2012/09/28/teori-lokasi-von-thunen/> diakses pada 10 Desember 2016.

Ewintri. 2012. *Perubahan Penggunaan Lahan*. Tersedia di <http://ewintribengkulu.blogspot.com/2012/10/perubahan-penggunaan-lahan.html> diakses pada 10 Desember 2016.

Giawa, Ardy. 2013. *Teori Lokasi Kawasan Perumahan*. Tersedia di <http://plano-11.blogspot.com/2013/09/teori-lokasi-kawasan-perumahan.html> diakses pada 10 November 2016

Ridha Ramdani , Alwan. 2010. *Bandung kota terpadat di Jawa Barat*. Tersedia di <http://m.tempo.co/read/news/2010/09/01/178275625/bandung-kota-terpadat-di-jawa-barat> .diakses pada 9 november 2016.

Wardani, Laura Eka. 2015. *Populasi dan sample*. Tersedia di: <http://lauraerawardani.blogspot.co.id/2014/05/populasi-dan-sampel.html>. Diakses pada 14 Desember 2016.

Dokumen:

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi 2012-2032

Statistik kota Cimahi tahun 2015

Cimahi dalam angka 2010

Cimahi dalam angka 2011

Cimahi dalam angka 2012

Cimahi dalam angka 2013

Cimahi dalam angka 2014

Cimahi dalam angka 2015

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknik Analisa Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata)

Petunjuk teknis analisa penentuan NJOP di Wilayah-wilayah Kabupaten Bandung