

Nomor Daftar FPIPS : 3220/UN40.F2.11/PT/2022

**MODEL NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE HARGA
PASAR DAN KAPITALISASI PENDAPATAN DI KOTA BANDUNG**

TUGAS AKHIR

diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya dari
Universitas Pendidikan Indonesia



Oleh

LINGGA TASYA APLILIANI MUHARAM

NIM: 1902477

**PROGRAM STUDI SURVEI PEMETAAN DAN INFORMASI GEOGRAFIS
FAKULTAS PENDIDIKAN ILMU PENGETAHUAN SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
2022**

MODEL NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE HARGA PASAR DAN KAPITALISASI PENDAPATAN DI KOTA BANDUNG

Oleh
LINGGA TASYA APLILIANI MUHARAM
NIM: 1902477

diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya dari
Universitas Pendidikan Indonesia

© Lingga Tasya Apliliani Muharam 2022
Universitas Pendidikan Indonesia
Juni 2022

Hak Cipta dilindungi undang-undang.

Laporan ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, di fotokopi, atau cara lainnya tanpa izin dari penulis.

MODEL NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE HARGA
PASAR DAN KAPITALISASI PENDAPATAN DI KOTA BANDUNG

disetujui dan disahkan oleh:

Pembimbing Tugas Akhir



Dr. Nanin Trianawati Sugito, M.T
NIP. 19830403 2008001 2 013

Dosen Penguji I



Drs. Jupri, M.T
NIP. 196006151988031003

Dosen Penguji II



Asri Ria Affriani, S.T., M.Eng
NIP. 920171219920411201

Mengetahui,
Ketua Program Studi Survei Pemetaan dan Informasi Geografis



Dr. Nanin Trianawati Sugito, M.T
NIP. 19830403 2008001 2 013

ABSTRAK

MODEL NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE HARGA PASAR DAN KAPITALISASI PENDAPATAN DI KOTA BANDUNG

Oleh

LINGGA TASYA APLILIANI MUHARAM

NIM: 1902477

(Program Studi Survei Pemetaan dan Informasi Geografis)

Penilaian tanah dengan metode pendekatan harga pasar berguna untuk nilai objek pembandingan mencirikan ekonomi pasar/transaksi di pasar, lebih efisien, ketersediaan data pembandingan untuk properti-properti tertentu mudah didapatkan. Kemudian metode pendekatan kapitalisasi pendapatan sangat relevan untuk analisis aset terhadap kegunaan dari suatu bidang tanah kosong ataupun properti yang mendatangkan pendapatan.

Tugas akhir ini bertujuan untuk menganalisis pola spasial peta model nilai tanah dan perbandingan visualisasi pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode harga pasar dan kapitalisasi pendapatan di Kota Bandung. Pemodelan nilai tanah menggunakan teknik analisis geostatistik untuk proses interpolasi, dilakukan perhitungan pertimbangan nilai tanah dengan tipe model stable, gaussian, spherical dan exponential.

Hasil penelitian menunjukkan tipe model exponential model yang baik karena hasil perhitungan standar deviasi terendah dibandingkan dengan tipe model stable, spherical, dan gaussian pada semua data harga pasar juga kapitalisasi pendapatan. Visualisasi peta model nilai tanah di Kota Bandung dari setiap arah wilayah tidak sama, nilai tanah tertinggi berada pada pusat kota dibandingkan dengan nilai tanah di daerah pinggiran kota. Nilai tanah pada bagian utara lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah bagian timur Kota Bandung. Faktor yang memengaruhi fasilitas, keadaan wilayah dan peluang investasi yang ditawarkan.

Kata kunci: Model Nilai Tanah, Harga Pasar, Kapitalisasi Pendapatan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
Bab I Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
Bab II Tinjauan Pustaka	5
2.1 Tanah	5
2.2 Nilai Tanah	6
2.3 Penilaian Tanah	7
2.3.1 Metode Harga Pasar	8
2.3.2 Metode Kapitalisasi Pendapatan	9
2.4 Teknik Analisis Geostatistika.....	11
Bab III Data dan Pengolahan Data	13
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	13
3.2 Bahan dan Alat	15
3.3 Langkah Penelitian	16
3.3.1 Perolehan Data	16
3.3.2 Variabel Penelitian	17
3.3.3 Pengolahan Data.....	18
3.3.4 Analisis Data	29
3.4 Alur Penelitian.....	30
Bab IV Hasil dan Pembahasan	33
4.1 Kondisi Fisiografis dan Sosial Lokasi Penelitian.....	33
4.1.1 Kondisi Fisiografis Kota Bandung	33

4.1.2	Kondisi Sosial Kota Bandung	35
4.2	Hasil dan Pembahasan Penelitian	37
4.2.1	Basis Data Metode Harga Pasar	37
4.2.2	Basis Data Metode Kapitalisasi Pendapatan	41
4.2.3	Pola Spasial Peta Model Nilai Tanah Menggunakan Metode Harga Pasar	46
4.2.4	Pola Spasial Peta Model Nilai Tanah Menggunakan Metode Kapitalisasi Pendapatan	55
4.2.5	Gabungan Data Nilai Tanah dari Metode Harga Pasar dan Kapitalisasi Pendapatan,,,,,.....	64
4.2.6	Perbandingan Visualisasi Model Nilai Tanah menggunakan Metode Harga Pasar dan Kapitalisasi Pendapatan.....	72
4.2.7	Validasi Data	73
Bab V	Kesimpulan dan Saran	75
5.1	Kesimpulan.....	75
5.2	Saran.....	76
	DAFTAR PUSTAKA.....	78
	LAMPIRAN	81
	<i>CURRICULUM VITAE</i>	83

DAFTAR PUSTAKA

Artikel/Buku/Jurnal/Kebijakan/Skripsi:

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Penerbit Balai Pustaka.
- Direktorat Survei dan Potensi Tanah. 2007. Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah. Deputi Survei. Pengukuran dan Pemetaan BPN RI. Jakarta
- Ernawati, Ririn. (2005). Studi Keandalan Luas persil Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis di Perkotaan dan Pedesaan, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Malang. Skripsi.
- Fauzi, I., & Hariyadi, E. S. (2018). Analisis Geostatistik dalam Menentukan Keseragaman Nilai Kepadatan Tanah Dasar. *Jurnal Teknik Sipil*, 25(3), 195. <https://doi.org/10.5614/jts.2018.25.3.4>
- Hayu, B, S., Suporayogi, A., & Hani'ah. (2014). Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan lahan Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang. *Jurnal Geodesi Universitas Diponegoro*. 3(1), ISSN: 2337-845X
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2003). Konsep dasar penilaian properti. *BPFE, Yogyakarta*, 255-267.
- Harjanto, B., & Hidayati, W. (2014). Konsep Dasar Penilaian Properti. *BPFE: Yogyakarta*.
- Indarto. (2013). *Analisis Geostatistik*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- L. Geofisika, P. S. Fisika, dan U. Mulawarman. (2016). Analisis Persebaran Lapisan Batubara Dengan Menggunakan Metode Ordinary Kriging Di Pit S11gn Pt . Kitadin Desa Embalut Kabupaten Kutai Kartanegara Kalimantan Timur.
- Leksono, B.E. (2011). Modul Perkuliahan Kadaster Fiskal: Metode Penilaian Tanah. *Bandung*: Institut Teknologi Bandung.
- Lestari, A, M., Lepong, P., & Natalisanto, I, A. (2021). Penerapan Geostatistika Ordinary Kriging Dalam Estimasi Harga Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda). 2(2), ISSN2722-7707.
- Pearce, David W., and Turner Kerry R. (1990). *Economics Of Natural Resources and The Enviroment*, The John Hopkins University, Baltimore.p. 78.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor /POJK.04/ Tentang

Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

- Presylia, Lazirosa (2002). Studi Kajian Nilai Lahan. Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Respatti, E., Goejantoro, R., Wahyuningsih, S., Program, M., Statistika, S., Program, S. P., & Unmul, F. (2014). Perbandingan Metode Ordinary Kriging dan Inverse Distance Weighted untuk Estimasi Elevasi Pada Data Topografi (Studi Kasus: Topografi Wilayah FMIPA Universitas Mulawarman) Comparison of Ordinary Kriging and Inverse Distance Weighted Methods for Estimation. *Jurnal EKSPONENSIAL*, 5(2), 163–170.
- Rianto, R. E., & Jaya, W. K., (2000). Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT. KA (PERSERO) DAOP VI Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Sari, D. K., Nugroho, H., & Hendriawaty, S. (2010). Pemodelan Harga Tanah Perkotaan Menggunakan Metode Geostatistika. *Jurnal Rekayasa*, XIV(2), 60–71.
- Sudibyanung & Dewi, R. A. (2019). Modul Praktik Penilaian Tanah. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sugito, N. T., Soemarto, I., Hendriatiningsih, S., & Leksono, B. E. (2019). Model Estimasi Nilai Tanah Menggunakan Analisis Geostatistika. *Geomatika*, 25(2), 85. <https://doi.org/10.24895/jig.2019.25-2.955>
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Journal Ekonomi Pembangunan*, 9, 65–78.
- Uyan, M. (2016). *Determination of agricultural soil index using geostatistical analysis and GIS on land consolidation projects : A case study in Konya / Turkey*. *Computers and Electronics in Agriculture*, 123, 402–409.

Situs Internet:

Jumlah Penduduk (Jiwa) 2018-2020, diperoleh melalui situs internet: <https://bandungkota.bps.go.id/indicator/12/32/1/jumlah-penduduk.html>.

Diunduh pada tanggal 11 Februari 2022.

Kebijakan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020, diperoleh melalui situs:

