

**PENINGKATAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA DI KECAMATAN HARJAMUKTI, KOTA
CIREBON TAHUN 2021 HINGGA TAHUN 2026**

TUGAS AKHIR

Oleh :

**Zenobia Najwa Putri Rahmadhani
40030622650100**



**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2026

**PENINGKATAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA DI KECAMATAN HARJAMUKTI, KOTA
CIREBON TAHUN 2021 HINGGA TAHUN 2026**

Laporan Tugas Akhir diajukan kepada
Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Oleh :
Zenobia Najwa Putri Rahmadhani
40030622650100

Diajukan pada
Sidang Laporan Tugas Akhir
23 Juli 2026

Dinyatakan LULUS / ~~TIDAK LULUS~~
Laporan Tugas Akhir

Yoga Kencana Nugraha, S.T., M.Eng.

Pembimbing

: 

Dr. Ir. Intan Muning Harjanti, S.T., M.T

Penguji 1

: 

Pratamaningtyas Anggraini, S.T., M.T.

Penguji 2

: 

Disahkan untuk dikumpulkan pada
Semarang, 24 Juli 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Terapan
Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan



Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T.
NIP. 198101252012122001

**PENINGKATAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA DI KECAMATAN HARJAMUKTI, KOTA
CIREBON TAHUN 2021 DAN TAHUN 2026**

*Zenobia Najwa Putri Rahmadhani (40030622650100)
Program Studi Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan, Departemen Sipil dan
Perencanaan, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro
e-mail: zenobianajwa@students.undip.ac.id*

ABSTRAK

Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon mengalami perkembangan kawasan perdagangan dan jasa yang memengaruhi dinamika Zona Nilai Tanah (ZNT), terutama pada wilayah dengan aksesibilitas tinggi dan kedekatan terhadap pusat kegiatan ekonomi. Penelitian ini bertujuan memetakan Zona Nilai Tanah tahun 2021 dan 2026, menganalisis perubahan nilai tanah, mengidentifikasi faktor yang memengaruhi nilai tanah, serta memproyeksikan nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa pada tahun 2041 berdasarkan tren perubahan nilai tanah dan arahan RDTR. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif spasial melalui perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), pendekatan perbandingan harga pasar, dan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ZNT tahun 2026 terbagi menjadi empat kelas nilai tanah, dengan kelas terendah mendominasi wilayah seluas 1.065,31 Ha (67,12%) dan kelas tertinggi seluas 143,62 Ha (9,05%). Seluruh zona mengalami peningkatan NIR, dengan persentase kenaikan lebih besar pada zona bernilai rendah dibandingkan zona bernilai tinggi. Analisis regresi menghasilkan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,846, dengan jarak terhadap pusat ekonomi, kelas jalan, dan luas bidang tanah sebagai faktor yang berpengaruh signifikan, di mana jarak terhadap pusat ekonomi menjadi faktor paling dominan. Proyeksi menunjukkan nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa meningkat hingga sekitar Rp9.764.270/m² pada tahun 2041, dengan konsentrasi nilai tinggi tetap berada di sepanjang koridor jalan utama sesuai arahan RDTR.

Kata kunci: zona nilai tanah, perdagangan dan jasa, regresi linier berganda, proyeksi nilai tanah, RDTR

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Tugas Akhir yang berjudul **“Peningkatan Zona Nilai Tanah Akibat Perkembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Tahun 2021 Hingga Tahun 2026”** dapat diselesaikan dengan baik. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Program Studi Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, arahan, dukungan, dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, atas segala rahmat, nikmat, karunia, kemudahan, kesehatan, kekuatan, serta pertolongan-Nya yang tidak pernah terputus. Atas izin dan kehendak-Nya, penulis diberikan kemampuan untuk melalui berbagai proses, tantangan, dan hambatan selama masa perkuliahan hingga akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala kemudahan yang telah diberikan.
2. Kedua orang tua tersayang, yang selalu menjadi sumber kekuatan, dan alasan terbesar bagi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan pendidikan ini. Terima kasih atas setiap doa yang dipanjatkan, setiap dukungan yang diberikan, setiap pengorbanan yang tidak pernah diperhitungkan, serta kasih sayang yang selalu menyertai penulis dalam setiap langkah kehidupan. Tidak ada kata yang mampu menggambarkan besarnya rasa syukur penulis karena memiliki Ayah dan Mama yang selalu percaya dan mendukung penulis dalam kondisi apa pun. Semoga pencapaian ini dapat menjadi salah satu bentuk kebahagiaan dan kebanggaan untuk Ayah dan Mama atas segala perjuangan yang telah diberikan selama ini.
3. Ibu Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan.
4. Bapak Yoga Kencana Nugraha, S.T., M.Eng. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan selama proses penyusunan Tugas Akhir.

5. Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan bantuan selama masa perkuliahan.
6. Farah Risma Faadhillah Adha, Ariella Salsabilla, Dhita Qothifah Balqis, Anggie Hergiani, Putri Nur Rahma Alya, Laeda Hanifa Gumay, Inggit Liestyningrum selaku sahabat terdekat penulis yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan motivasi selama proses perkuliahan hingga penyusunan Tugas Akhir ini. Terima kasih karena selalu bersedia mendengarkan segala cerita, keluh kesah, kepanikan, dan kebingungan penulis selama proses penyusunan Tugas Akhir ini. Terima kasih juga atas setiap saran yang diberikan, meskipun sering kali tidak penulis dengarkan.
7. Muhammad Alhamdani Amin dan Achmad Zein Maulana, terima kasih karena selalu hadir dan memilih untuk tetap bertahan menemani penulis selama proses penyusunan Tugas Akhir ini. Terima kasih karena selalu bersedia mendengarkan setiap cerita, memberikan semangat, membantu ketika penulis mengalami kesulitan, serta menghadirkan tawa di tengah berbagai tekanan selama penyusunan Tugas Akhir. Kehadiran, dukungan, dan kebaikan kalian menjadi salah satu hal yang sangat berarti bagi penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Ayu Wahyuningtyas, Giovanni Cornelius Silitonga, Luay Malikha Danika Putra, Caren Gilbert Edward Mintalangi, dan Dhafin Ersya Saptoputratmo, selaku teman-teman KKN penulis, terima kasih karena telah menemani dan memberikan banyak dukungan selama proses penyusunan Tugas Akhir ini. Terima kasih karena selalu bersedia mendengarkan cerita, keluhan, overthinking, kepanikan, dan berbagai drama yang sering kali berulang dengan alur yang sama. Penulis juga memohon maaf karena cukup sering mengajak mengobrol hingga larut malam di Rockstar hanya untuk membahas hal yang mungkin sudah kalian hafal di luar kepala. Terima kasih karena tetap bertahan, tetap mendengarkan, dan tetap memberikan dukungan meskipun cerita yang disampaikan sering kali tidak jauh berbeda dari hari sebelumnya.
9. Aulia Wahyuningtyas, selaku teman kos penulis yang telah penulis anggap sebagai adik, terima kasih karena selalu ada, selalu sabar menemani, selalu bersedia mendengarkan setiap cerita, menghibur penulis di saat lelah, serta menjadi sosok yang selalu membawa semangat melalui perhatian dan kepedulian yang diberikan.
10. Mas Kennazar, Mas Priyo, Mas Imam, Mas Iman, Mba Opi, Mas Tata, Mas Nanang, Mas Isnani, Mas Fandi, dan Della selaku staf Kantor Pertanahan Kota Cirebon yang

telah membantu penulis selama proses penelitian. Terima kasih atas bantuan dalam penyediaan data, arahan, pengalaman, dukungan, serta semangat yang diberikan sehingga proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat berjalan dengan lebih lancar.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki berbagai keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sebagai bahan evaluasi dan perbaikan di masa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat serta menjadi referensi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang pertanian.

Semarang, 7 Juli 2026

Penulis,

Zenobia Najwa Putri Rahmadani

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan.....	5
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	6
1.4. Ruang Lingkup	6
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah	6
1.4.2. Ruang Lingkup Materi	8
1.5. Tahapan/Proses.....	10
1.6. Metode dan Hasil Akhir	15
1.7. Sistematika Pembahasan	18
BAB 2 KONSEP PERENCANAAN	20
2.1. Kerangka Berpikir	20
2.2. Kajian Teori.....	21
2.2.1. Penilaian Tanah.....	21
2.2.2. Pendekatan Nilai Tanah	21
2.2.3. Zona Nilai Tanah dan Klasifikasi Zona Nilai Tanah	22
2.2.4. Nilai Tanah dan Harga Tanah	23
2.2.5. Faktor – Faktor yang Memengaruhi Nilai Tanah.....	24
2.2.6. Model Penilaian Tanah Regresi Linier Berganda	24
2.2.7. Nilai Indikasi Rata-Rata.....	25
2.2.8. Perdagangan dan Jasa.....	25
2.2.9. Pemanfaatan Ruang	26
2.2.10. Rencana Detail Tata Ruang.....	27
2.2.11. Proyeksi Nilai Tanah.....	28
BAB 3 PROFIL KELURAHAN KECAMATAN HARJAMUKTI.....	30
3.1. Fisik Alam	30
3.1.1. Kemiringan Lereng	30
3.1.2. Topografi.....	32
3.1.3. Jenis Tanah.....	33

3.1.4. Jaringan Jalan.....	35
3.2. Sebaran Perdagangan dan Jasa	36
3.3. Pola Ruang RDTR.....	38
3.4 Penggunaan Lahan	41
BAB 4 ANALISIS PENINGKATAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERKEMBANGAN	
KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA DI KECAMATAN HARJAMUKTI, KOTA	
CIREBON TAHUN 2021 HINGGA TAHUN 2026.....	44
4.1. Analisis Zona Nilai Tanah Tahun.....	44
4.1.1 Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021	44
4.1.2 Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2026	47
4.2. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Tahun 2026	66
4.3. Analisis Faktor yang Memengaruhi Perubahan Zona Nilai Tanah	68
4.3.1 Uji Koefisien Determinasi	68
4.3.2 Uji Asumsi Klasik.....	69
4.3.3 Uji F	71
4.3.4 Uji T.....	72
4.4. Peningkatan Zona Nilai Tanah Akibat Perkembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di	
Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Tahun 2021 Hingga Tahun 2026.	74
BAB 5 PENUTUP.....	77
5.1. Kesimpulan.....	77
5.2. Rekomendasi	78
REFERENSI	80
LAMPIRAN.....	82

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Cirebon Tahun 2021-2025	2
Tabel 1. 2 Tabel Kebutuhan Data.....	16
Tabel 2. 1 Interval Zona Nilai Tanah	23
Tabel 3. 1 Klasifikasi Kemiringan Kelerengan Kecamatan Harjamukti.....	31
Tabel 3. 2 Klasifikasi Topografi Ketinggian Kecamatan Harjamukti.....	33
Tabel 3. 3 Klasifikasi Jenis Tanah Kecamatan Harjamukti	34
Tabel 3. 4 Klasifikasi Sebaran Sarana Perdagangan dan Jasa.....	38
Tabel 3. 5 Klasifikasi Peruntukan Ruang Kecamatan Harjamukti.....	40
Tabel 3. 6 Klasifikasi Penggunaan Lahan Kecamatan Harjamukti.....	42
Tabel 4. 1 Rata Rata Nilai Tanah Per Zona 2021.....	47
Tabel 4. 2 Perhitungan Koreksi Jenis Data	49
Tabel 4. 3 Perhitungan Koreksi Waktu	52
Tabel 4. 4 Perhitungan Koreksi Status Hak	55
Tabel 4. 5 Perhitungan RCN	58
Tabel 4. 6 Perhitungan NIR.....	61
Tabel 4. 7 Luas Zona Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2026.....	63
Tabel 4. 8 Perubahan Nilai Tanah Per Persil di Kecamatan Harjamukti Tahun 2021-2026.....	67
Tabel 4. 9 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	68
Tabel 4. 10 Hasil Uji F	71
Tabel 4. 11 Hasil Uji T.....	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kota Cirebon.....	7
Gambar 1. 2 Peta Administrasi Kecamatan Harjamukti	8
Gambar 1. 3 Diagram Alir Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021	11
Gambar 1. 4 Diagram Alir Analisis Zona Nilai Tahun 2026	12
Gambar 1. 5 Diagram Alir Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Tahun 2026 ...	13
Gambar 1. 6 Diagram Alir Analisis Proyeksi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041	
Berdasarkan Tren Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Sesuai RDTR.....	14
Gambar 3. 1 Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Harjamukti.....	31
Gambar 3. 2 Peta Topografi Ketinggian Kecamatan Harjamukti	32
Gambar 3. 3 Peta Jenis Tanah Kecamatan Harjamukti	34
Gambar 3. 4 Peta Jaringan Jalan Kecamatan Harjamukti	35
Gambar 3. 5 Peta Sebaran Sarana Perdagangan dan Jasa	37
Gambar 3. 6 Peta Rencana Pola Ruang Kecamatan Harjamukti 2021-2041	39
Gambar 3. 7 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Harjamukti.....	41
Gambar 4. 1 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 Kecamatan Harjamukti.....	45
Gambar 4. 2 Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2021 Kecamatan Harjamukti	46
Gambar 4. 3 Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2026 Kecamatan Harjamukti	63
Gambar 4. 4 Peta Zona Awal Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti	64
Gambar 4. 4 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026 Kecamatan Harjamukti.....	65
Gambar 4. 5 Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021-2026 Kecamatan Harjamukti.....	66
Gambar 4. 6 Hasil Uji Normalitas.....	70
Gambar 4. 7 Hasil Uji heteroskedastisitas.....	71
Gambar 4. 8 Regresi Linier Sederhana Nilai Tanah Rata-rata Tahun 2021-2026	74
Gambar 4. 9 Peta Estimasi Nilai Tanah Tahun 2041 Kecamatan Harjamukti.	75

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Izin Pengambilan Data	82
Lampiran 2. Surat Permohonan Izin Observasi dan Wawancara	83
Lampiran 3. Data Variabel Penelitian pada Data Vies SPSS.....	84
Lampiran 4. Variabel Penelitian pada Variabel Vies SPSS	84
Lampiran 5. <i>Output Model Summary</i> Regresi Linier Berganda Nilai Tanah Tahun 2026.....	84
Lampiran 6. Hasil Uji F Regresi Linier Berganda	85
Lampiran 7. Hasil Uji T Regresi Linier Berganda	85
Lampiran 8. Hasil Uji Normalitas Menggunakan Normal P-P Plot.....	85
Lampiran 9. Hasil Uji Heteroskedastisitas menggunakan Scatterplot Regresi Linier Berganda	86
Lampiran 10. Grafik Regresi Linier Sederhana sebagai Dasar Proyeksi Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Tahun 2041.....	86
Lampiran 11. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 Kecamatan Harjamukti	87
Lampiran 12. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2026	89
Lampiran 13 Peta Zona Awal Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti.....	90
Lampiran 14. Peta Perubahan Zona Nilai Tahun 2021-2026 Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon	91
Lampiran 15. Peta Estimasi Nilai Tanah Tahun 2041 Kecamatan Harjamukti.....	92
Lampiran 16. Lembar asistensi	93
Lampiran 17 Berita Acara	94