



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI TAHUN
2018-2023 KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG**

TUGAS AKHIR

**RAMA ARYADIPA
21110117140001**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2023**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI TAHUN
2018-2023 KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata-1)

**RAMA ARYADIPA
21110117140001**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG
DESEMBER 2023**

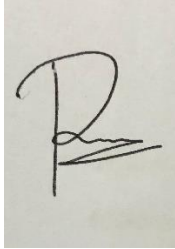
HALAMAN PERNYATAAN

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar.

Nama : RAMA ARYADIPA

NIM : 21110117120001

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized, starting with a large, bold letter 'R' followed by several horizontal strokes and a final flourish.

Tanggal : 22 Desember 2023

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : RAMA ARYADIPA

NIM : 21110117140001


Departemen : Teknik Geodesi


Judul Tugas Akhir :


**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI TAHUN 2018-2023
KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG**

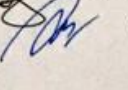
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Departemen/Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing 1 : Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T. ()

Pembimbing 2 : Shofiyatul Qoyimah S.T., M.S. ()

Penguji 1 : Dr. Ir. Yasser Wahyudin, ST, M.Sc, IPP ()

Penguji 2 : Muhammad Adnan Yusuf, S.T., M.Eng ()

Semarang, Desember 2023

Departemen Teknik Geodesi

Fakultas Teknik

Universitas Diponegoro



Dr. L. M. Sabri, S.T., M.T

NIP : 197703092008121001

HALAMAN PERSEMBAHAN

Pertama-tama Saya ucapkan terima kasih penuh dengan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat yang diberikan sehingga saya bisa menyelesaikan Tugas Akhir saya dengan baik. Pencapaian Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada orang tua tercinta saya dan saudara saya, bapak,ibu dan kakak Perempuan saya dan juga kakak ipar laki laki saya, yang senantiasa memberikan dukungan secara material, mental dan do'a tanpa batas yang menjadi sumber semangat dan kekuatan saya untuk menjalani perjalanan hidup saya selama ini. Saya berharap dengan selesainya Tugas Akhir saya, dapat memberkan sedikit kebahagiaan bagi orang tua saya dan saudara saya sebagai wujud cinta dan kasih saya kepada mereka,Saya juga tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada diri saya sendiri yang telah berjuang selama ini dan bisa melewati ini semua dengan senang santai sehingga terselesaikan tugas akhir ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, Segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT dan atas segala ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir. Dengan penuh rasa syukur penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan bimbingan, arahan, motivasi, semangat serta dukungan baik moril maupun materiil sehingga laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada :

1. Bapak Dr. L.M. Sabri, S.T., M.T., selaku Ketua Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T., selaku Dosen wali dan Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam proses penelitian dan penyelesaian laporan Tugas Akhir serta memberikan pegarahan dan motivasi selama perkuliahan
3. Ibu Shofiyatul Qoyimah, S.T., M.S., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam proses penelitian serta penyelesaian laporan Tugas Akhir ini
4. Bapak Dr. Ir. Yasser Wahyudin, ST, M.Sc, IPP dan Bapak Muhammad Adnan Yusuf, S.T., M.Eng selaku dosen penguji yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini
5. Seluruh Dosen Departemen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan pelajaran berharga selama proses perkuliahan hingga penyelesaian Tugas Akhir
6. Seluruh Karyawan Tata Usaha Teknik Geodesi Universitas Diponegoro yang telah banyak membantu memberikan informasi dan pengarahan dalam hal administrasi selama masa proses perkuliahan hingga penyelesaian Tugas Akhir
7. Kedua orang tua saya Bapak Alm.Ir. Wuryanto M.T. dan Ibu Suci Rahayu S.H. yang menjadi inspirasi saya dan juga penyemangat dan penunjang saya selama perkuliahan dan memberikan doa dan hal yang baik kepada saya
8. Kakak Perempuan saya Foundasita Rahawuryan S.T. dan Kakak ipar saya Aries Budi Setyawan S.T. yang selalu memberikan semangat dan motivasi

9. Keponakan saya Halinka Lituhayu Kawuryan dan Oshea Mawaspati Kawimar yang memberikan semangat dan hiburan bagi saya
10. Shevina dan Nisa yang selalu menemani dan memberi semangat kepada penulis dan menjadi tempat keluhkesah penulis
11. Bagas,Nanda,Marvian,Fandy,Arisiha Keluarga besar Pejantan Sukses yang selalu memberi semangat dan hiburan bagi penulis
12. Ayu meita dan Berliana adik geodesi saya yang selalu mengingatkan penulis untuk mengerjakan tugas akhir dan membantu penulis
13. Luthfi,Irfan,Aidil,Zezen,yang telah membantu penulis dalam proses pengerjaan tugas akhir
14. Keluarga besar Lemprak yang memberikan semangat dan motivasi penulis
15. Risma,Nesta,Reza,Fuad,Febi yang membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir
16. Keluarga besar Teknik Geodesi Undip 2017 yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan
17. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih telah tulus ikhlas memberikan doa dan dukungan selama perjalanan perkuliahan di Teknik Geodesi Undip hingga penyelesaian Tugas Akhir.

Penulis sadar bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, untuk itu penulis mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun supaya dapat memperbaiki Tugas Akhir ini agar memberikan manfaat bagi semua pihak, baik penulis maupun pembaca

Semarang, Desember 2023



Rama Aryadipa

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RAMA ARYADIPA
NIM : 21110117140001
Departemen/Program Studi : TEKNIK GEODESI/S1 TEKNIK GEODESI
Fakultas : TEKNIK
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Noneksklusif Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI TAHUN 2018-2023 KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan hak bebas royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta sebagai Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, Desember 2023

Yang Menyatakan,



Rama Aryadipa

NIM. 21110117120021

ABSTRAK

Kecamatan Gunem merupakan salah satu kecamatan yang masuk dalam lingkup wilayah administrasi Kabupaten Rembang. Luas wilayah kecamatan ini adalah 80,2 km² diantaranya merupakan hutan yang dikelola oleh Perhutani. Secara administratif, Kecamatan Gunem mencakup beberapa desa dengan total desa 16 Desa. Kecamatan Gunem juga terdapat sebuah pabrik yaitu pabrik semen, salah satu faktor yang mempengaruhi didirikannya pabrik tersebut di Kecamatan Gunem adalah banyaknya sumber daya bahan baku yang digunakan untuk pembuatan semen dengan adanya berdirinya pabrik semen tersebut di Kecamatan Gunem menjadikan beberapa munculnya faktor perubahan dan pertumbuhan yang terjadi di daerah kecamatan tersebut, Kegiatan manusia erat juga berkaitannya dengan tanah, sehingga kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat dari waktu ke waktu. Baik pemerintah maupun masyarakat untuk dijadikan sebuah rumah, Dalam hal ini membutuhkan pengetahuan tentang harga tanah. Harga tanah tentunya akan memiliki perbedaan antara lokasi yang strategis dan yang kurang strategis, bahkan tanah di kota dan desa akan memiliki harga yang berbeda, Menentukan harga tanah juga terdapat dua metode yaitu dengan menggunakan metode harga pasar wajar dan satunya adalah menggunakan metode NJOP yang digunakan untuk membayar pajak. Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang tahun 2023 diperoleh sebanyak 95 zona didapatkan zona dengan nilai indikasi rata-rata (NIR) tertinggi yaitu zona 14 yang memiliki harga tanah Rp 1.327.000 . Sedangkan untuk zona yang memiliki nilai indikasi rata-rata (NIR) terendah adalah zona 491 yaitu dengan harga Rp 23.000. NJOP tahun 2022 diketahui bahwa nilai NJOP tertinggi berada di Desa Gunem dengan nilai NJOP sebesar Rp.20.966 untuk nilai NJOP terendah berada di Desa Kajar dengan nilai NJOP sebesar Rp.12.270

Kata kunci : NJOP,Zona nilai tanah,Kecamatan Gunem

ABSTRACT

Gunem District is one of the sub-districts within the administrative area of Rembang Regency. The area of this sub-district is 80.2 km², including forests managed by Perhutani. Administratively, Gunem District includes several villages with a total of 16 villages. Gunem District also has a factory, namely a cement factory. One of the factors that influenced the establishment of this factory in Gunem District was the large number of raw material resources used to make cement. The existence of this cement factory in Gunem District resulted in several factors of change and growth occurring. In this sub-district area, human activities are closely related to land, so the need for land will increase over time. Both the government and the community to use it as a house, in this case requires knowledge of land prices. Land prices will of course have differences between strategic and less strategic locations, even land in cities and villages will have different prices. There are also two methods for determining land prices, namely using the fair market price method and the other is using the NJOP method which is used for pay taxes. In Gunem District, Rembang Regency, in 2023, 95 zones were obtained, the zone with the highest average indicative value (NIR), namely zone 14, which had a land price of IDR 1,327,000. Meanwhile, the zone that has the lowest average indication value (NIR) is zone 491, namely with a price of IDR 23,000. NJOP in 2022, it is known that the highest NJOP value is in Gunem Village with an NJOP value of IDR 20,966 while the lowest NJOP value is in Kajar Village with an NJOP value of IDR 12,270

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Rumusan Masalah	3
I.3 Tujuan Penelitian.....	3
I.4 Batasan Penelitian	3
I.5 Kerangka Pikir Penelitian.....	4
I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
II.1 Penelitian Terdahulu.....	6
II.2 Gambaran Wilayah Studi	10
II.3 Tanah Secara Agraria	11
II.4 Penilaian Tanah	12
II.5 Nilai Tanah	13
II.6 Faktor Pengaruh Nilai Tanah.....	14
II.7 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	15
II.8 Harga Tanah Pasar.....	16
II.9 Zona Nilai Tanah.....	17
II.10 Penentuan Sampel.....	18
II.11 Nilai Indikasi Rata-rata.....	19
II.12 Pengolahan Data Nilai Tanah	19
II.13 Data Tebular	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21

III.1	Metodologi Penelitian.....	21
III.2	Alat dan Data Penelitian:	21
III.2.1	Alat.....	21
III.2.2	Bahan.....	22
III.3	Diagram Alir Penelitian	22
III.4	Tahap Penelitian	23
III.4.1	Studi Literatur	23
III.4.2	Pengumpulan Data	23
III.4.3	Penentuan Zona Awal	24
III.4.4	Survey Lapangan.....	24
III.4.5	Koreksi Harga Tanah	24
III.4.6	Analisis.....	24
III.4.7	Kesimpulan	24
III.5	Pembuatan Zona Nilai Tanah	24
III.5.1	Pembuatan Zona Awal	24
III.5.2	Pengumpulan Sampel.....	25
III.5.3	Perhitungan Zona Nilai Tanah	28
III.5.4	Menghitung koreksi status hak.....	29
III.5.5	Menghitung koreksi waktu.....	30
III.5.6	Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		39
IV.1	Hasil Perubahan Zona Nilai Tanah 2018-2023.....	39
IV.1.1	Hasil Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2018 Kecamatan Gunem .	39
IV.1.2	Hasil Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2023 Kecamatan Gunem .	41
IV.1.3	Hasil Analisis perubahan ZNT 2018 dan ZNT 2023	45
IV.2	Hasil Perubahan NJOP 2018-2022	47

IV.2.1	Nilai NJOP 2018	47
IV.2.2	Nilai NJOP 2022	49
IV.2.3	Perubahan NJOP 2018-2022	51
IV.3	Perbandingan NIR 2023 dengan NJOP 2022	54
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	56
V.1	Kesimpulan.....	56
V.2	Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA		vii

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian.....	4
Gambar II-1 Peta Administrasi Gunem.....	11
Gambar III-1 Bagan Alur Penelitian.....	23
Gambar III-2 Peta Persebaran ZNT.....	25
Gambar III-3 Proses Wawancara dengan Warga.....	26
Gambar III-4 Pengambilan Koordinat.....	27
Gambar III-5 Peta Persebaran Titik.....	27
Gambar III-6 SHP Zona.....	34
Gambar III-7 <i>Open Attribute Table</i>	34
Gambar III-8 <i>Attribute Table Layer Zona Nilai Tanah</i>	35
Gambar III-9 <i>Add Field</i>	35
Gambar III-10 NIR.....	36
Gambar III-11 Klasifikasi Nilai.....	37
Gambar III-12 Tampilan Zona Nilai Tanah.....	37
Gambar IV-1 ZNT 2018.....	40
Gambar IV-2 Sebaran Titik Sampel.....	41
Gambar IV-3 ZNT 2023.....	43
Gambar IV-4 Contoh Zona 489.....	47
Gambar IV-5 Contoh Zona 14.....	47

DAFTAR TABEL

Tabel II-1 Penelitian Terdahulu	6
Tabel III-1 Data Survey Lapangan.....	28
Tabel III-4 Data Koreksi Jenis Data.....	29
Tabel III-2 Koreksi Status Hak	30
Tabel III-3 Data Koreksi Waktu	31
Tabel III-5 Data Nilai Tanah Meter Persegi	32
Tabel III-6 Data NIR.....	32
Tabel III-7 Data Standart Deviasi	33
Tabel III-8 Interval ZNT	36
Tabel IV-1 Tabel ZNT 2018	40
Tabel IV-2 Tabel NIR 2023	42
Tabel IV-3 Perbandingan NIR 2022 dan 2023	44
Tabel IV-4 Perubahan ZNT Tahun 2018- Tahun 2023.....	46
Tabel IV-5 Nilai NJOP 2018.....	48
Tabel IV-6 Nilai NJOP 2022.....	49
Tabel IV-7 Nilai Perubahan NJOP.....	51
Tabel IV-8 NIR 2023 dan NJOP 2022.....	54