

PREDIKSI NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI  
RATA-RATA ( NIR ) TANAH PADA ZONA NILAI TANAH ( ZNT )  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE LINIER DAN NON LINIER  
PADA KECAMATAN RUNGKUT

TUGAS AKHIR

Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh  
Gelar sarjana teknik ( S-1 )

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL



Oleh :

A NUGROHO BUDIYONO  
0853010068

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2012

LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR

PREDIKSI NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI  
RATA-RATA (NIR) TANAH PADA ZONA NILAI TANAH (ZNT)  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE LINIER DAN NON  
LINIER PADA KECAMATAN RUNGKUT

Disusun Oleh :  
A Nugroho Budiyo  
0853010068

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Teknik Sipil FTSP UPN "Veteran" Jawa Timur  
pada tanggal, 22 Mei 2012

Dosen Pembimbing :  
Pembimbing Utama

Tim Penguji :  
1. Penguji I

N Dita Pahang Putra, ST.,MT.  
NPT. 3 7003 00 0175 1

Pembimbing Pendamping

Drs.Ir. Made Dharma Astawa, MT.  
NIP. 19530919 198601 1 00 1

2. Penguji II

Dra. Anna Rumintang, MT.  
NIP. 19620630 198903 2 00 1

Ir. Siti Zainab, MT.  
NIP. 19600105 199303 2 00 1

3. Penguji III

Farida Rahmawati, ST., MT.

Mengetahui  
Dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Ir. Naniek Ratni JAR., M.Kes.  
NIP. 19590729 198603 2 00 1

## KATA PENGANTAR

Dengan segenap puji syukur Alhamdulillah kehadiran Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “ Prediksi Nilai tanah Berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata ( NIR ) Tanah Pada Zona Nilai Tanah (ZNT ) dengan Menggunakan Metode Linier dan Non Linier Pada Kecamatan Rungkut “. ini merupakan suatu syarat bagi mahasiswa dalam menempuh jenjang sarjana Strata 1 (S-1) di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UPN “Veteran” Jawa Timur.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis berusaha semaksimal mungkin menerapkan ilmu yang penulis dapatkan di bangku perkuliahan dan buku–buku literatur yang sesuai dengan judul Tugas Akhir ini. Disamping ini penulis juga menerapkan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh dosen pembimbing. Namun sebagai manusia biasa dengan keterbatasan yang ada pada penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun dari setiap pembaca akan penulis terima demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat, arahan serta berbagai macam bantuan baik berupa moral maupun spritual, terutama kepada :

1. Ir.Naniek Ratni JAR.,M.Kes. selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibnu Sholichin,ST.,MT. selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. N Dita P Putra , ST.,MT. selaku dosen pembimbing utama Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir sampai selesai.
4. Dra.Anna Rumintang,MT. selaku dosen pembimbing pendamping Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, waktu dan dorongan moril selama pengerjaan Tugas Akhir sampai selesai.
5. Ibu Ir. Siti Zainab,MT. yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Segenap dosen dan staff Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur.
7. Para tim penguji yang telah membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lebih baik.
8. Bapak, Ibu tersayang, dan kedua kakakku yang telah banyak memberikan dukungan lahir dan batin, material, spritual, dan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
9. Untuk teman-teman Holywood, Intan Timoer,ST Slamet Anang,SE. Endro Wicaksono,ST Bambang Palgunadi,S.Sos. Afon Satriyatama,SE. terimakasih atas bantuan dan kekompakannya.

10. Djoko sumarsono,Sadmay Gigid Handika,Jainudin,Rahmad Hidayat,Erwin Dwiyanto, Gely Septiandana,Bayu Tri, Tri Wijatmiko, Ambar, Yuda, Misbahc, Rani, Rudi, Reza.H, Sudian,Nur Fardiansyah, Fatih, Eko Prasetyo, Ferry, Rona, Arum, Febri, Metha, Arif Cahyono, Takrep, Koko, Rio Andriyanto, my little angel Intan Atikasari dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
11. Segenap keluarga besar Teknik Sipil UPN “Veteran” Jatim dan teman-teman Teknik Sipil khususnya angkatan 2007-2010 terima kasih atas dorongan dan semangatnya yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Surabaya, 8 Mei 2012

Penulis

PREDIKSI NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI RATA-RATA  
( NIR ) TANAH PADA ZONA NILAI TANAH ( ZNT ) DENGAN  
MENGUNAKAN METODE LINIER DAN NON LINIER PADA  
KECAMATAN RUNGKUT

Oleh :

A Nugroho Budiyo

ABSTRAK

Pesatnya pertumbuhan kota-kota besar banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan suatu kota atau daerah tersebut. Pertumbuhan pembangunan yang sangat pesat di kota-kota besar membuat kebutuhan lahan atau tanah sangat tinggi. Perkembangan suatu kota atau daerah akan selalu diikuti dengan meningkatnya permintaan tanah dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah.

Kebutuhan tanah yang sangat tinggi memiliki kecenderungan nilai tanah di kota-kota besar meningkat. Hal ini dipengaruhi oleh meningkatnya pembangunan di daerah atau kota tersebut. Dengan peningkatan nilai tanah yang terjadi diharapkan dapat diprediksi nilai tanah di daerah tersebut sehingga kenaikan nilai tanah yang terjadi tidak menghambat pembangunan di daerah tersebut.

Peningkatan nilai tanah berdasarkan pada data NIR pada tahun 2004-2010 di Kecamatan Rungkut, dapat di persentasikan kenaikan nilai tanah tahun 2004-2010 menurut ZNT di kecamatan Rungkut adalah berkisar antara 0,65% – 8,5% per tahun. Sedangkan nilai tanah yang mengalami peningkatan paling besar rata-rata persentasenya adalah zona BX yaitu kenaikannya 8.58 %, sedangkan zona nilai tanah yang paling kecil rata-rata persentasenya adalah zona AQ yaitu kenaikan setiap tahunnya 0,63 %, dan zona nilai tanah yang rata-rata kenaikannya hampir sama adalah zona AA dan AB yaitu kenaikan tiap tahunnya adalah 1,76% dan 1,74%.

Dengan menganalisa data NIR tanah pada tahun 2004-2010 dapat diprediksi NIR tahun 2011 di Kecamatan Rungkut untuk zona AA Jl. Kali Rungkut, sebesar Rp.2359077. dan dengan menggunakan data NIR dari tahun 2004-2010 dapat disimpulkan metode yang paling tepat untuk keseluruhan ZNT, untuk zona AA Jl. Kali Rungkut, metode yang paling tepat adalah metode Logaritmik.

Keyword : Tanah, Nilai Tanah, Regresi Linier dan Non Linier, NIR, ZNT.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan kota-kota besar banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan suatu kota atau daerah tersebut. Pertumbuhan pembangunan yang sangat pesat di kota-kota besar membuat kebutuhan lahan atau tanah sangat tinggi. Perkembangan suatu kota atau daerah akan selalu diikuti dengan meningkatnya permintaan tanah dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah. Karena tanah mempunyai sifat yang tetap baik dalam lokasi maupun jumlahnya.

Kebutuhan tanah yang sangat tinggi memiliki kecenderungan nilai tanah di kota-kota besar meningkat. Hal ini dipengaruhi oleh meningkatnya pembangunan di daerah atau kota tersebut. Selain itu meningkatnya nilai tanah disebabkan oleh beberapa factor yaitu faktor fisik dasar, faktor fisik geografis, faktor sarana dan prasarana, faktor fasilitas kebutuhan, dan faktor lingkungan. Penentuan nilai tanah diperlukan untuk mengetahui nilai tanah yang senantiasa berubah akibat berbagai kepentingan dalam penggunaan tanah, Karena sifat tanah yang bersifat dinamis atau berubah – ubah seiring dengan bertambahnya waktu.

Kecamatan Rungkut adalah salah satu daerah yang sedang berkembang, luas wilayah kecamatannya yang mencapai 2104,128 ha, yang terdiri dari 6 kelurahan yaitu Kelurahan Kalirungkut, kedung Baruk, Rungkut Kidul, Penjaringan Sari, Wonorejo, dan Medokan Ayu. (<http://rungkut-surabaya.org/peta-lokasi.html>)

Sehingga dengan luas wilayah yang cukup luas memungkinkan wilayah tersebut menjadi salah satu daerah yang berkembang. Banyaknya faktor – faktor yang mempengaruhi nilai tanah di daerah tersebut, antara lain adanya pusat perindustrian, universitas, dan akses jalan yang mudah dijangkau. Sehingga dapat menyebabkan naiknya nilai tanah di daerah Rungkut.

Dengan peningkatan nilai tanah yang terjadi diharapkan dapat diprediksi nilai tanah di daerah tersebut sehingga kenaikan nilai tanah yang terjadi tidak menghambat pembangunan di daerah tersebut.

## 1.2 Rumusan masalah

Permasalahan yang dapat di tulis dari latar belakang tersebut adalah.

1. Berapa besar persentase kenaikan nilai tanah tahun 2004-2010 menurut ZNT di Kecamatan Rungkut?
2. Bagaimana pola nilai tanah pada masing-masing ZNT pada tahun 2004-2010 di Kecamatan Rungkut?
3. Berapa NIR ditahun 2011 berdasarkan data NIR tahun 2004 – 2010 di Kecamatan Rungkut dengan metode linier dan non linier pada setiap ZNT ?
4. Metode regresi apakah yang paling tepat untuk memprediksi NIR tahun 2011 berdasarkan data NIR tahun 2004 – 2010 untuk keseluruhan ZNT di Kecamatan Rungkut ?



### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Menentukan persentase kenaikan nilai tanah tahun 2004-2010 menurut ZNT di Kecamatan Rungkut.
2. Mendeskripsikan pola nilai tanah pada masing-masing ZNT pada tahun 2004-2010 di Kecamatan Rungkut.
3. Memprediksi NIR ditahun 2011 berdasarkan data NIR tahun 2004 – 2010 di Kecamatan Rungkut dengan metode linier dan non linier pada setiap ZNT.
4. Menentukan metode regresi yang paling tepat untuk memprediksi NIR tahun 2011 berdasarkan data NIR tahun 2004 – 2010 untuk keseluruhan ZNT di Kecamatan Rungkut.

### 1.4 Batasan Masalah

1. Zona nilai tanah ditentukan berdasarkan laporan data NIR di tahun 2004 - 2010.
2. Tidak menghitung nilai jual objek pajak di tahun 2004 - 2010.
3. Tidak menghitung pajak bumi dan bangunan baik ditahun 2004 - 2010.
4. Tidak membahas NJOP.
5. NIR dari data sekunder yang diperoleh dari pemkot.

### 1.5 Manfaat Penelitian.

1. Dapat mengetahui persentase kenaikan tanah tiap tahunnya.
2. Dapat memprediksi nilai tanah ditahun 2011 di Kecamatan Rungkut.

3. Dapat mengetahui metode yang paling tepat dalam menganalisa nilai indikasi tanah
4. Dapat mengetahui pola nilai tanah.

### 1.6 Lokasi Penelitian



Gambar 1.1 Kecamatan Rungkut.