

**PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI PEDOMAN
PENILAIAN TANAH DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR
(Studi Kasus Di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung
Selatan, Lampung)**

(Tugas Akhir)

Oleh

**RIZQI ADAMSYAH
NPM 1905061003**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2024

**PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI PEDOMAN
PENILAIAN TANAH DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR
(Studi Kasus Di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung
Selatan, Lampung)**

Oleh

RIZQI ADAMSYAH

Tugas Akhir

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
AHLI MADYA TEKNIK**

Pada

**Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika
Fakultas Teknik Universitas Lampung**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

ABSTRAK

PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI PEDOMAN PENILAIAN TANAH DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR (STUDI KASUS : DI DESA SUKADAMAI, KECAMATAN NATAR, KABUPATEN LAMPUNG SELATAN, LAMPUNG)

Oleh

RIZQI ADAMSYAH

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan yang turut juga berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan lahan dan bangunan. Tentunya peningkatan jumlah penduduk ini berbanding lurus dengan kenaikan nilai harga tanah di daerah tersebut. Untuk itu penilaian tanah diperlukan dengan tujuan untuk menentukan nilai harga tanah yang berubah tersebut.

ZNT (Zona Nilai Tanah) digunakan untuk menginformasikan nilai pasar tanah yang diperoleh melalui metode penilaian yang sama, yaitu dengan menganalisa data transaksi jual beli secara wajar. Informasi yang ditampilkan ZNT adalah nilai tanah dalam keadaan “kosong”, tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya. Dengan mengelompokkan beberapa bidang tanah yang berdekatan/berbatasan dan memiliki kemiripan karakteristik dalam hal seperti nilai pasar tanah, aksesibilitas, maupun fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Berdasarkan hasil penelitian ini, di Desa Sukadamai terbagi menjadi 4 zona dengan nilai tertinggi di zona Pemukiman dengan nilai Rp.400.000 per m² di Dusun 1, Dusun 3, Dusun 5, Dusun 6 dan Dusun 9. Sedangkan untuk zona terendah di zona Persawahan dengan nilai Rp.100.000 per m² di Dusun 3, Dusun 9.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah, Pendekatan Penilaian Massal, Metode Penilaian Tanah.

ABSTRACT

USE OF LAND VALUE ZONES AS A GUIDELINE FOR LAND VALUATION USING A MARKET DATA APPROACH (CASE STUDY: IN SUKADAMAI VILLAGE, NATAR DISTRICT, SOUTH LAMPUNG DISTRICT, LAMPUNG)

By

RIZQI ADAMSYAH

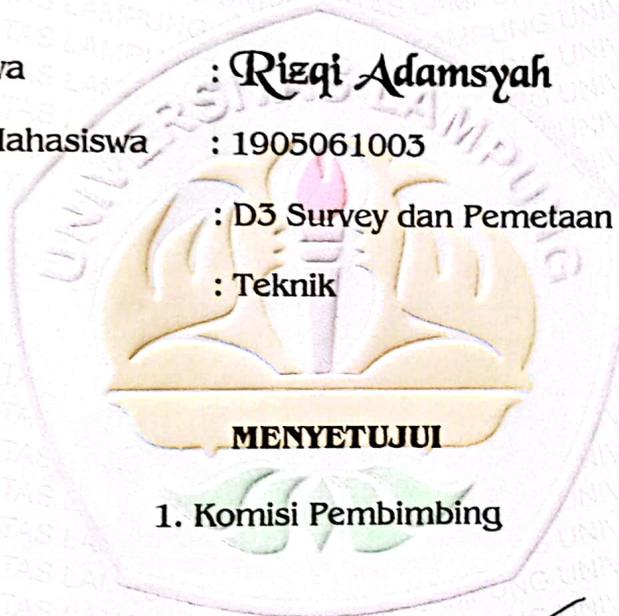
As the population increases in Sukadam Village, Natar District, South Lampung Regency, this also has an impact on the amount of land and building needed. Of course, this increase in population is directly proportional to the increase in land prices in the area. For this reason, a land appraisal is needed with the aim of determining changes in the value of land prices. ZNT is used to inform the market value of land obtained through the same valuation method, namely by analyzing fair purchase and sale transaction data. The information displayed by ZNT is the value of land in a "vacant" state, excluding the value of objects attached to it. By grouping together several plots of land that are adjacent/bordering and have similar characteristics in terms of land market value, accessibility, and social and public facilities. Based on the results of this research, Sukadam Village is divided into 4 zones with the highest value of IDR. 400,000 per m² Meanwhile for the lowest zone it is IDR. 100,000 per m².

Keywords : Land Value Zone, Mass Appraisal Approach, Land Appraisal Method.

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : **PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH
SEBAGAI PEDOMAN PENILAIAN
TANAH DENGAN PENDEKATAN
DATA PASAR
(Studi Kasus Di Desa Sukadamai,
Kecamatan Natar, Kabupaten
Lampung Selatan, Lampung)**

Nama Mahasiswa : **Rizqi Adamsyah**
Nomor Pokok Mahasiswa : 1905061003
Program Studi : D3 Survey dan Pemetaan
Fakultas : Teknik



Dr. Fajriyanto, S.T., M.T.
NIP 19720302 200604 1 002

Atika Sari, S.T., M.T.
NIP 19920406 202203 2 007

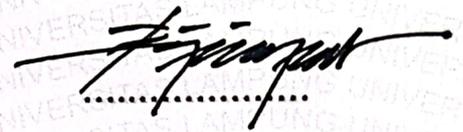
2. Ketua Jurusan Teknik Geodesi Geomatika

Ir. Fauzan Murdapa, M.T., IPM.
NIP 19641012 199203 1 002

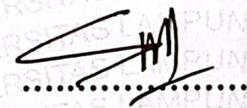
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

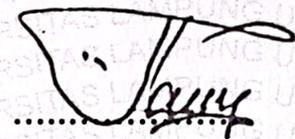
Ketua : **Dr. Fajriyanto, S.T., M.T.**



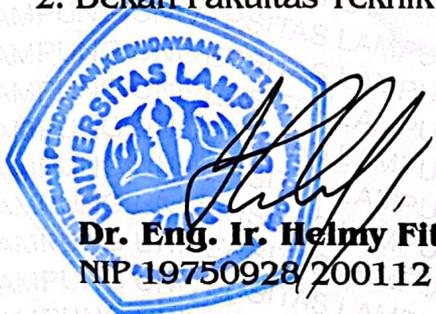
Sekretaris : **Atika Sari, S.T., M.T.**



Penguji : **Eko Rahmadi, S.T., M.T.**



2. Dekan Fakultas Teknik



Dr. Eng. Ir. Helmy Fitriawan, S.T., M.Sc. }
NIP 19750928 200112 1 002

Tanggal Lulus Ujian : 12 Juni 2024

PERNYATAAN KEASLIAN ASLI KARYA

Penulis adalah **Rizqi Adamsyah** dengan NPM 1905061003 dengan ini menyatakan bahwa semua yang tertulis dalam Tugas Akhir ini adalah hasil karya penulis berdasarkan pengetahuan dan informasi yang telah penulis dapatkan. Karya ilmiah ini berisi material yang dibuat sendiri dengan hasil yang menunjuk pada beberapa sumber seperti buku, jurnal, dan lain-lain yang telah dipublikasi sebelumnya dengan kata lain bukan hasil plagiat karya orang lain. Demikian pernyataan ini penulis buat dengan keadaan sadar dan tidak dalam keterpaksaan, dan dapat dipertanggung jawabkan apabila di kemudian hari terdapat kecurangan dalam karya ini, maka penulis siap mempertanggung jawabkannya.

Bandar Lampung, Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Rizqi Adamsyah

NPM 1905061003

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Kotabumi, Lampung Utara pada tanggal 24 Maret 2001, penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara putra dari Bapak Ali Mansadir dan Ibu Juwita Maria

Penulis menempuh pendidikan pertama di Taman Kanak-Kanak (TK) Dharma Wanita pada tahun 2005 sampai dengan 2006. Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di SDN 1 Tanjung Waras pada tahun 2007 sampai dengan 2013. Sekolah Menengah Pertama (SMP) di tempuh di SMPN 1 Bukit Kemuning pada tahun 2013 sampai dengan 2016. Sekolah Menengah Atas (SMA) dilanjutkan di SMAN 1 Kebun Tebu pada tahun 2016 sampai dengan 2019.

Pada tahun 2019, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan Teknik Geodesi Geomatika, Program Studi D3 Teknik Survey dan Pemetaan, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.

Penulis juga aktif dalam organisasi MAPALA, pada tahun 2020 menjadi bagian dari kepengurusan Mahasiswa Teknik Cinta Alam (MATALAM).

Pada tahun 2022, penulis melakukan kegiatan Kerja Praktik (KP) di BPN/ATR Lampung Selatan, Provinsi Lampung.

MOTTO

“Tidak ada kata menyerah di dalam hati pejuang”

“Kalau pendekar terjatuh dia tidak akan sedih, dia tidak akan kecewa, dia tidak akan nangis, dia akan berdiri lagi“

“Kalau kau didalam hatimu berfikir bahwa kau mungkin kalah sesungguhnya kau sudah kalah, jangan kau berfikir bahwa kau akan gagal, jangan berfikir bahwa kau mungkin kalah, kalau kau kalah jangan mengakui kalau kau kalah, kau kalah anggap saja itu kemenangan yang tertunda“

“Prabowo Subianto”

SANWACANA

Puji dan syukur kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya berupa kesehatan dan pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI PEDOMAN PENILAIAN TANAH DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR” yang berguna untuk melengkapi salah satu syarat dalam mata kuliah Tugas Akhir bagi mahasiswa Program Studi D3 Survey dan Pemetaan Fakultas Teknik Universitas Lampung.

Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat berguna untuk menambah pengetahuan dan wawasan bagi para pembaca, serta penulis berharap agar Tugas Akhir ini dapat dipraktikkan dalam kehidupan sehari-hari bagi pembaca.

Dengan selesainya Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak yang telah memberikan masukan kepada penulis. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kepada Dr.Eng.Ir Helmy Fitriawan, S.T., M.Sc. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Lampung.
2. Bapak Ir.Fauzan Murdapa, M.T.,IPM. selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi Geomatika dan Program Studi D3 Survey dan Pemetaan, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
3. Bapak Dr. Fajriyanto, S.T., M.T. selaku Dosen pembimbing 1
4. Ibu Atika Sari, S.T.,M.T. selaku Dosen pembimbing 2.
5. Bapak Eko Rahmadi, S.T.,M.T selaku Dosen Penguji.
6. Orang tua dan keluarga yang telah banyak memberikan semangat dan motivasi sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

7. Bapak Aqil. yang telah membimbing dan memberi masukan dalam pembuatan Tugas Akhir ini.
8. Segenap jajaran kepegawaian ATR/BPN Lampung Selatan.
9. Serta teman-teman D3 Survey dan Pemetaan dan S1 Teknik Geodesi 2019 Universitas Lampung yang telah memberikan dukungan dan segala bantuan kepada penulis.

Penulis merasa masih banyak kekurangan dalam menyusun Tugas Akhir ini karena terbatasnya informasi dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan masukan dan masukan dari para pembaca demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Bandar Lampung, 22 Januari 2024

Rizqi Adamsyah
NPM 1905061003

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	viii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan.....	4
1.5 Manfaat Kegiatan Tugas Akhir	4
1.6 Sistematika Penulisan Laporan Tugas Akhir	4
II. TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pengertian ZNT	5
2.2 Peta ZNT (Zona Nilai Tanah)	6
2.3 Pengertian Harga, Biaya, dan Nilai Tanah.....	7
2.4 Pengertian Nilai Tanah dan Nilai Pasar Wajar.....	8
2.5 Metode Penilaian Tanah.....	8
III. PELAKSANAAN TUGAS AKHIR	10
3.1. Waktu Dan Tempat Tugas Akhir	10
3.2. Data dan Peralatan.....	11
3.2.1. Data non spasial	11
3.2.2. Data Spasial.....	12
3.2.3. Peralatan	12
3.3. Diagram Alir.....	14
3.4. Tahap Persiapan	14
3.5. Tahap Pengumpulan Contoh Data.....	14
3.6. Data Yang Digunakan	14
3.7. Pengolahan Data Tekstual	14
3.7.1. Pengolahan Data Tekstual.....	12
3.7.2. Pengolahan Data Spasial Zona Nilai Tanah.....	12
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	23
4.1. Hasil Gambar Peta Zona Nilai Tanah.....	23
4.2. Pembahasan Hasil Gambar Zona Nilai Tanah	23

4.3. Zonasi Zona Nilai Tanah.....	25
4.4. Analisa Zona Nilai Tanah.....	30
V. KESIMPULAN.....	31
5.1. Kesimpulan.....	31
5.2. Saran.....	31

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Peta Lokasi Penelitian.....	10
2. Peta Zona Nilai Tanah.....	12
3. Diagram Alir Kegiatan.....	14
4. <i>Input</i> Citra	18
5. Pembuatan <i>New Layer</i>	19
6. Nama Layer dan Koordinat Sistem	19
7. <i>Open Data Source</i>	20
8. Proses Penginputan Data Koordinat	20
9. Memunculkan Koordinat	21
10. Penggabungan Titik Koordinat	21
11. <i>Symbology</i>	22
12. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Desa Sukadamai	23
13. Grafik Kenaikan Zona Nilai Tanah.....	24
14. Zona Pemukiman	25
15. Zona Perkebunan.....	26
16. Zona Ladang.....	27
17. Zona Persawahan	29
18. Peta Zona Nilai Tanah.....	30

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Data Yang Digunakan.....	16
2. Analisis Hasil Zona Nilai Tanah.....	24
3. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2022 Sampai Dengan 2023.....	25
4. Data Akta Jual Beli Tanah di Zona Pemukiman.....	26
5. Data Akta Jual Beli Tanah di Zona Perkebunan.....	27
6. Data Akta Jual Beli Tanah di Zona Ladang.....	28
7. Data Akta Jual Beli Tanah di Zona Persawahan.....	29
8. Deskripsi Zona Nilai Tanah.....	30

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Desa Sukadamai pada awalnya adalah bagian dari Desa Margototo Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. Karena wilayah Margototo sangat luas, maka Sekitar tahun 1960 Desa ini kemudian membentuk wilayah teritorial seperti sekarang ini dengan kepala Desa yang pertama bapak Sutris. Luas Desa Sukadamai secara keseluruhan adalah 1.560 Ha. Sedangkan letak geografi Desa Sukadamai berada di sebelah timur ibu kota Kecamatan Natar.

Sebelah utara berbatasan dengan Desa Kibang Kecamatan Metro Kibang sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Rejomulyo Kecamatan Jati Agung. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Karangrejo Kecamatan Jati Agung. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Bandarejo Kecamatan Natar. Jumlah penduduk 6.524 jiwa, yang terdiri dari laki-laki : 3.210 jiwa, perempuan : 3.314 orang dan 2.066 KK, yang terbagi dalam 9(Sembilan) wilayah dusun. (Sekretaris desa : 2023)

Kondisi ekonomi masyarakat sebagian besar di sektor non formal seperti buruh bangunan, buruh tani, petani sayur, buruh perkebunan kelapa sawit dan sebagian kecil di sektor formal seperti PNS pemda, Honorer, guru, tenaga medis, dan TNI/Polri.

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang mempunyai peranan penting dalam keberadaan makhluk hidup. Tanah merupakan sumber daya yang penting bagi manusia untuk ketahanan pangan. Keberadaan tanah hendaknya bersifat biasa dalam penataan, pembagian, penggunaan, penguasaan dan

pemeliharaannya. Evaluasi tanah adalah rangkaian siklus untuk mensurvei sebidang sumber daya tanah yang tiada habisnya termasuk pengaturan, perencanaan, studi pengumpulan informasi, penanganan informasi, pembentukan hasil, perencanaan. ZNT (Zona Nilai Tanah) merupakan kumpulan wilayah yang terdiri dari beberapa bidang tanah yang mempunyai nilai tanah yang cukup sama dan batas-batas aslinya sesuai dengan penggunaan lahannya.

Restorasi ZNT terus dilakukan satu kali dalam setahun. Standar penilaian tanah menurut Joseph K Eckert (1990) adalah pasar organik, penggunaan yang paling penting dan terbaik, *efisiensi surplus*, dan aturan kemajuan dan harapan. Bahwa jaminan ZNT merencanakan pembedaan nilai tanah dengan menetapkan batasan-batasan kepemilikan tanah sebagai pedoman atau sketsa dan kemudian diterapkan sebagai penentu penerimaan Negara bukan Pajak. Permasalahan yang umumnya terjadi dalam proses evaluasi tanah adalah belum adanya kerangka data mengenai nilai pasar tanah yang menggambarkan kondisi pasar tanah yang menggambarkan status tanah pada suatu ruang saat ini. (Deviantri, dkk, 2016)

Kerangka data harus dapat menjadi tolok ukur bagi pihak-pihak yang terlibat erat dalam berinvestasi sumber daya di lahan. Sementara itu, penilai tanah mempunyai keunggulan, khususnya bahwa data nilai tanah yang tersedia diharapkan dapat memberikan informasi mendasar yang tepat dalam menyelesaikan evaluasi kawasan. Memutuskan nilai tanah akan hilang dalam jangka panjang, sehingga penting untuk mengembangkan kerangka kerja untuk menyegarkan nilai tersebut, khususnya mengembangkan sistem nilai indeks.

Dalam strategi pendekatan pemeriksaan informasi pasar, penilai memberikan penilaian atau tolok ukur suatu nilai yang signifikan dengan cara membedah properti-properti yang setara dan membandingkannya dengan properti subjek yang akan dievaluasi. Pendekatan penilaian ini lebih menekankan pada pemeriksaan dan strategi perubahan untuk properti serupa. Dalam strategi ini, penilaian harga pasar dilakukan dengan membandingkan properti subjek dan

properti serupa yang baru-baru ini telah dijual, sedang ditawarkan, atau sedang dalam proses penawaran (misalnya sedang terjadi tawar-menawar). Hal utama dalam pendekatan korelasi informasi pasar adalah bahwa harga pasar suatu properti dihubungkan dengan biaya properti yang praktis identik.

Seharusnya sistem informasi dapat menjadi tolak ukur untuk pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan investasi bidang tanah. Sedangkan, petugas penilai tanah mempunyai kepentingan yaitu informasi nilai pasar tanah diperlukan untuk menjadi data dasar yang akurat dalam melakukan penilaian tanah. Penentuan nilai tanah kadaluarsa dengan berjalannya waktu, maka dibutuhkan pengembangan sistem untuk memperbarui nilai yaitu mengembangkan sistem nilai indeks.

Pada penelitian ini akan membahas bagaimana memilih informasi serupa untuk penilaian tanah dengan menggunakan strategi korelasi informasi pasar dengan memanfaatkan zona nilai tanah (ZNT) sebagai semacam perspektif.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk merangkum pembahasan dalam Tugas Akhir, maka ditentukan batasan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tahapan pengambilan data lapangan untuk pembuatan peta zona nilai tanah?
2. Bagaimana proses pengolahan kegiatan pembuatan peta zona nilai tanah ini hingga menjadi hasil peta?

1.3 Batasan masalah

Untuk membuat urutan terstruktur dari penelitian, maka ditetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Kegiatan penelitian ini di lakukan di Desa Sukadamai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.
2. Hasil dari Tugas Akhir ini adalah peta Nilai Pendekatan data pasar.

1.4 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dari Tugas Akhir ini adalah:

Untuk mengetahui harga jual nilai tanah di Desa Sukadamai pada tahun 2023.

1.5 Manfaat Kegiatan Tugas Akhir

Kegiatan Tugas Akhir ini memiliki manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan referensi dalam penilaian harga tanah di Wilayah setempat.
2. Memonitor nilai tanah dan pasar tanah.

1.6 Sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir

Sistematika penulisan laporan Tugas Akhir ini sebagai berikut:

1. Bab 1 pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan, batasan masalah dan lokasi Tugas Akhir.
2. Bab 2 menjelaskan teori yang dasar yang berhubungan dengan laporan Tugas Akhir.
3. Bab 3 menjelaskan pelaksanaan kegiatan dalam Tugas Akhir.
4. Bab 4 menjelaskan tentang hasil dan pembahasan Tugas Akhir.
5. Bab 5 berisi penutup dan kesimpulan dari laporan Tugas Akhir.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian ZNT (Zona Nilai Tanah)

ZNT merupakan zona geografis yang terdiri dari kumpulan objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batasan penguasaan/tanggung jawab atas objek pajak dalam satu kesatuan wilayah pengelolaan pemerintah kota/daerah tanpa terikat pada batas penghalang. Data yang berhubungan dengan wilayah geografis dikomunikasikan dalam bentuk peta atau sketsa.

ZNT sebagai komponen utama dalam mengenali nilai objek harga tanah mempunyai permasalahan yang krusial, yaitu kesulitan dalam menentukan titik batasnya karena pada umumnya bersifat *imagine*. Selanjutnya, sebenarnya penetapan batas ZNT mengacu pada penggunaan lahan (*drafting*) atau penggunaan dan ketersediaan lahan. Satu lagi kebutuhan yang harus dipertimbangkan adalah perbedaan harga tanah antar zona. Perbedaan ini dapat berfluktuasi, misalnya 10%. Namun dalam praktiknya, penentuan suatu ZNT dapat didasarkan pada tersedianya informasi pendukung (informasi pasar) yang dianggap cocok untuk menyikapi objek pajak nilai tanah pada ZNT.

Penentuan nilai kesepakatan tanah sebagai alasan pemaksaan Biaya Luas dan Bangunan pada umumnya akan didasarkan pada pendekatan informasi pasar. Oleh karena itu, perlu dipikirkan keselarasan antar zona pelapisan dalam suatu wilayah administrasi dari tingkat yang paling rendah sampai dengan tingkat yang paling tinggi. Data yang berhubungan dengan wilayah geografis dikomunikasikan dalam bentuk peta atau sket. Salah satu yang

utama adalah menurunkan kode ke setiap ZNT. Hal ini diharapkan dapat memudahkan dalam menentukan luas obyek penilaian secara umum di lapangan dan untuk tujuan yang berbeda-beda dalam beban retribusi tanah dan bangunan. Setiap ZNT diberi kode menggunakan kombinasi dua huruf mulai dari AA sampai ZZ. Standar untuk membagikan kode ke peta ZNT mempertahankan tugas nomor blok pada peta desa atau Nomor Objek Pajak (NOP) pada peta blok (secara spiral). (Surur, 2017)

2.2 Peta ZNT (Zona Nilai Tanah)

Peta Zona Nilai Tanah adalah peta yang menyajikan data harga tanah sesuai dengan prinsip-prinsip harga tanah yang berlaku secara lokal dan dapat memberikan data mutakhir mengenai transaksi di pasar tanah, serta memberikan garis besar singkat mengenai perbaikan keuangan tanah. suatu kabupaten atau daerah dengan menunjukkannya melalui pembuatan model arsip biaya tanah yang ditunjukkan dalam suatu model peta tematik.

ZNT adalah kumpulan wilayah yang terdiri atas beberapa bidang tanah yang mempunyai nilai tanah yang agak sama dan batas-batasnya tertentu atau asli sesuai dengan penggunaan tanahnya. Setiap wilayah ZNT memiliki nilai yang berbeda berdasarkan analisis harga dan pengeluaran pasar yang serupa. ZNT bergantung pada harga pasar, ZNT dapat digunakan untuk menentukan tarif dalam pelayanan pertanahan, sebagai semacam perspektif bagi masyarakat umum dalam transaksi, untuk menentukan remunerasi, untuk menyimpan nilai sumber daya publik dan sumber daya daerah, untuk menyaring nilai tanah dan pasar tanah, serta sebagai sumber perspektif dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), agar lebih adil dan lugas.

ZNT yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan suatu poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari kumpulan bidang-bidang tanah yang ada di dalamnya, yang batas-batasnya bisa saja tidak ada

atau asli sesuai dengan penggunaan tanah. Perbedaan harga tanah yang satu dengan tanah yang lain tergantung pada pemeriksaan yang menggunakan strategi korelasi biaya dan harga pasar. Data yang ditunjukkan ZNT adalah nilai tanah dalam keadaan kosong, kecuali nilai barang yang dilampirkan.

2.3 Pengertian Harga, Biaya, dan Nilai Tanah

Pengertiannya dijelaskan dibawah sebagai berikut :

1. Harga adalah berapa banyak uang tunai yang disebutkan, ditawarkan atau dibayar untuk suatu pelayanan atau administrasi. Sebanding dengan penilaian, harga merupakan kenyataan yang dapat diverifikasi, baik dilaporkan secara langsung atau dirahasiakan. Biaya yang dibayarkan untuk suatu kelayakan atau administrasi mungkin terkait dengan nilai tenaga kerja dan produk yang bersangkutan. Harga berarti nilai keseluruhan tenaga kerja dan produk oleh pembeli tertentu serta pedagang tertentu dalam keadaan tertentu.
2. Biaya adalah jumlah uang tunai yang dikeluarkan untuk tenaga kerja dan produk, atau jumlah yang diharapkan untuk menghasilkan atau menciptakan tenaga kerja dan produk tersebut. Dengan asumsi tenaga kerja dan produk telah selesai, biaya menjadi kenyataan yang dapat diverifikasi. Biaya yang dikeluarkan untuk suatu kelayakan atau administrasi berubah menjadi beban bagi pembeli.
3. Nilai adalah gagasan moneter yang mengacu pada nilai yang mungkin akan diterima oleh pembeli dan vendor dari suatu layanan atau layanan yang dapat diakses untuk pengadaan. Nilai bukan merupakan fakta, melainkan nilai yang mungkin akan dibayarkan untuk suatu barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan arti tertentu yang bernilai signifikan. (Anggraini dan Setyo, 2010)

2.4 Pengertian Nilai Tanah dan Nilai Pasar Wajar

Pengertian Nilai Tanah dan Nilai Pasar wajar dapat dilihat seperti penjelasan dibawah :

1. Nilai tanah adalah Nilai tanah mempunyai definisi atau implikasi yang berbeda-beda tergantung pada situasi, alasan dan sudut pandang yang unik. Nilai tanah dicirikan sebagai kekuatan nilai tanah yang akan diperdagangkan dengan berbagai barang dagangan. Misalnya, lahan yang mempunyai efisiensi rendah, misalnya lahan ladang, mempunyai harga yang cukup rendah karena adanya pembatasan dalam pemanfaatannya. Sementara itu, nilai pasar tanah dicirikan sebagai biaya (diperkirakan dalam satuan uang tunai) yang diinginkan oleh pedagang dan pembeli.
 - a) Selain itu, ada dua pengertian harga tanah, secara spesifik: Harga tanah adalah harga pasar, khususnya biaya perdagangan tanah yang terjadi pada waktu tertentu.
 - b) Nilai tanah adalah harga yang disurvei, khususnya nilai yang dinilai oleh penilai. *Market value* adalah informasi penting untuk harga yang disurvei.
2. Nilai pasar wajar adalah penilaian pasar yang pada dasarnya mencerminkan harga terbaik suatu properti pada waktu, tempat dan kondisi atau situasi ekonomi tertentu. Hal ini sesuai dengan arti nilai signifikan yang menyatakan bahwa nilai adalah suatu waktu yang menggambarkan harga tanah yang serupa.

2.5 Metode Penilaian Tanah

Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah direvisi dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, ada 3 cara dalam menangani penilaian harta benda.

Berikut adalah ke 3 strategi tersebut ialah teknik pendekatan korelasi biaya pasar (*Sales Comparative*), strategi pendekatan biaya (*cost approach*), dan

teknik pendekatan gaji (*income approach*). Adapun pengertiannya dijelaskan dibawah sebagai berikut :

1. Pendekatan Perbandingan Penjualan (*Sales Comparative*)

Pendekatan pemeriksaan penawaran merupakan suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan melihat pada harta benda yang dievaluasi (*subject property*) yang mempunyai sifat sejenis yang diketahui mutu dan nilainya.

2. Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk mengevaluasi suatu struktur. Metode pendekatan biaya merupakan suatu siklus evaluasi dengan membedakan suatu struktur kemudian mengkaji biaya pembangunannya yang baru (*reproduction cost new*) dengan melihat biaya standar pada dasarnya pada saat penilaian dilakukan dan setelahnya devaluasi selesai. (Hidayati, W., Harjanto, B.,2003).

3. Metode Pendekatan Pendapat

Metode pendekatan pembayaran merupakan suatu teknik penilaian dengan melihat besarnya keuntungan yang dapat dihasilkan suatu properti saat ini dan di kemudian hari, kemudian dilakukan kapitalisasi untuk mengubah aliran pendapatan menjadi estimasi properti. (Hidayati, W., Harjanto, B.,2003).

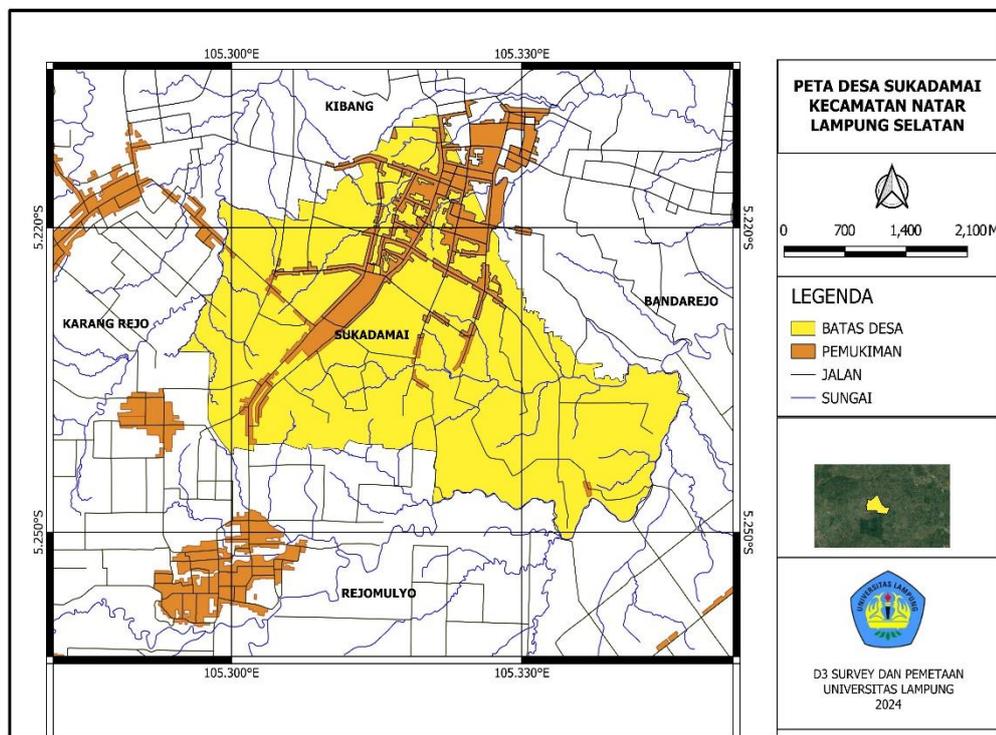
4. Pendekatan Data Pasar

Metode analisis pasar merupakan suatu metode evaluasi yang dilakukan dengan cara membandingkan barang-barang berharga dengan barang sejenis yang diketahui ciri-cirinya. Analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kemiripan dan ke tidak miripan untuk mengetahui perubahan apa saja yang dilakukan pada objek yang dianalisis. Penyesuaian dilakukan dengan memberikan nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai tanah. (Anonim,2015)

III. PELAKSANAAN TUGAS AKHIR

3.1 Waktu Dan Tempat Tugas Akhir

Tugas Akhir dilakukan bulan November tahun 2023. Tempat pelaksanaan Tugas Akhir berada di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Provinsi Lampung. Berikut adalah gambaran dari lokasi kegiatan Tugas Akhir.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian.

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data non spasial

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

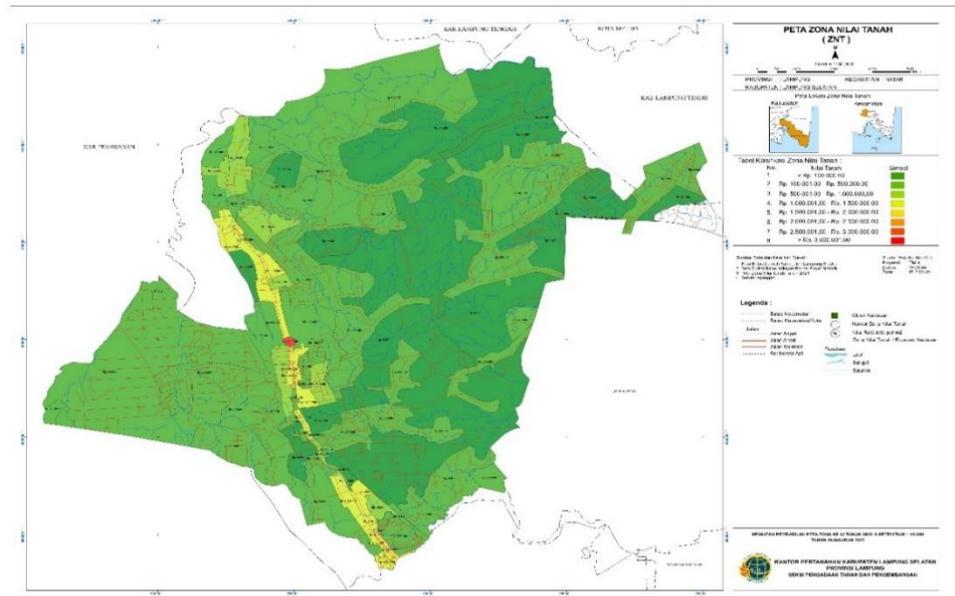
1. Data primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari lapangan, dalam hal ini penulis memperoleh informasi atau data primer yang diambil dari survei lapangan berupa:

- a. Pemetaan kerangka desa/kelurahan sebagai peta dasar dalam pembentukan peta tematik Zona Nilai Tanah (ZNT).
- b. Survei untuk deskripsi setiap wilayah zona tanah.
- c. Surat keterangan jual beli tanah di desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah informasi yang dapat diakses dalam berbagai struktur. Sumber informasi yang lebih terukur atau informasi yang sedang ditangani untuk dimanfaatkan. Dalam penelitian ini data sekunder didapat dari Kementerian ATR/BPN Lampung Selatan. Data sekunder yang di dapat ini ialah (ZNT) Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung.



Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah.

(Sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Lampung Selatan tahun 2022).

3.2.2 Data Spasial

Adapun data spasial yang digunakan dalam Tugas Akhir ini sebagai berikut :

1. Peta administrasi Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan tahun 2023. (Sumber : <https://www.indonesia-geospasial.com/>)
2. *Shapefile* (shp) batas desa tahun 2023. (Sumber : <https://www.indonesia-geospasial.com/>)
3. Citra *Google Earth*.

3.2.3 Peralatan

Adapun peralatan yang digunakan dalam penelitian Tugas Akhir ini sebagai berikut :

1. Perangkat keras (*hardware*).

Adapun perangkat keras yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

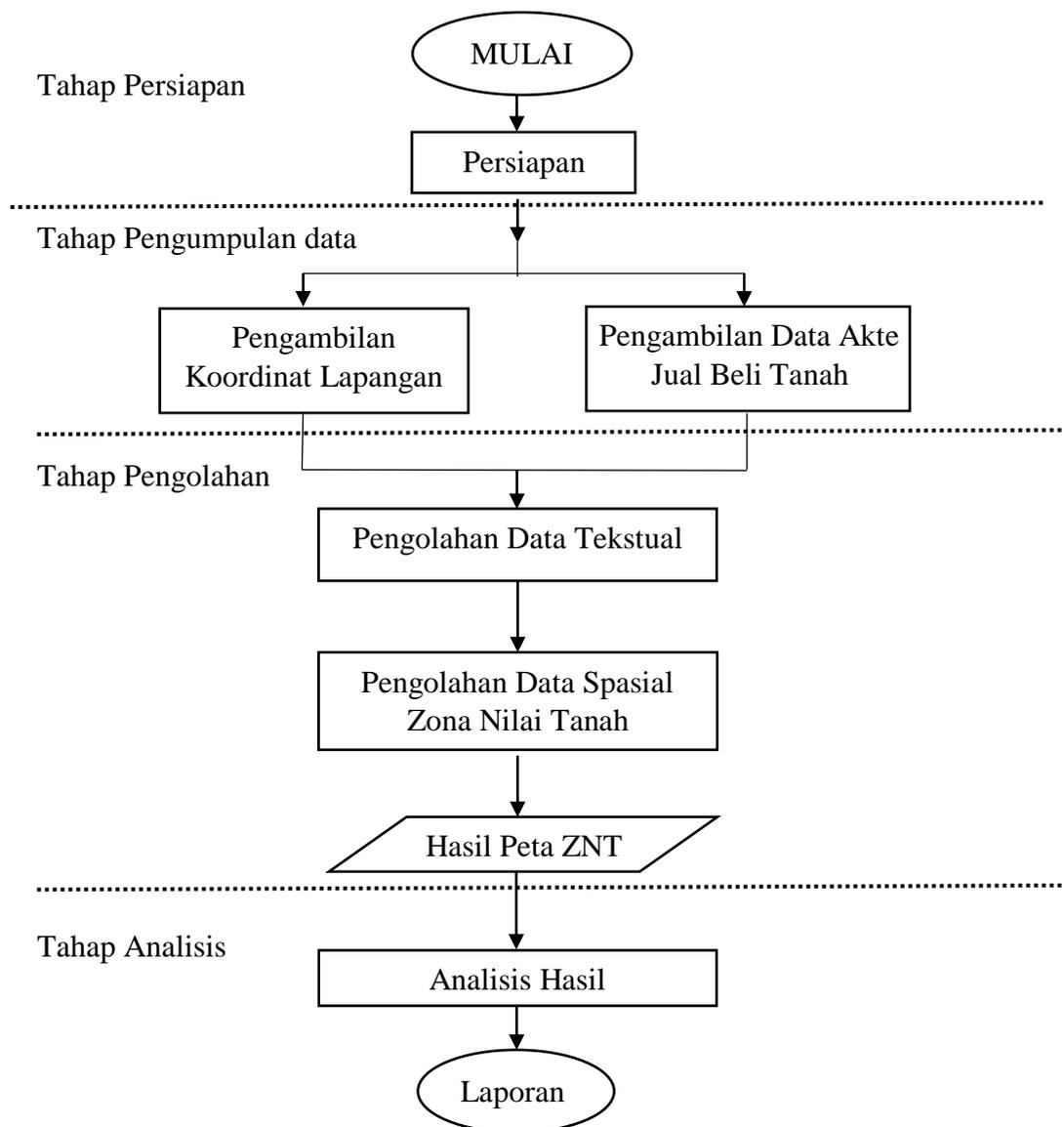
- a. Laptop Acer Aspire E1-471|Core i3-2348 Spesifikasi Intel Core i3 2348M.
 - b. 1 unit kamera *handphone*.
2. Perangkat lunak (*software*).

Adapun perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. *QGIS* Versi 3.30. digunakan untuk membuat peta.
- b. *Microsoft Word* 2010 digunakan untuk proses pembuatan laporan.
- c. *Microsoft Excel* 2010 digunakan untuk mengolah data.

3.3 Diagram Alir

Diagram alir penelitian ini merupakan proses penelitian yang diselesaikan oleh penulis untuk mengumpulkan data fundamental. Cara yang ditempuh penulis adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Diagram Alir Kegiatan.

3.4 Tahap Persiapan

Tahap persiapan yang dilakukan dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian pendahuluan dan penyusunan rencana kerja.
2. Pengadaan peta wilayah dan data pendukung.
3. Koordinasi dengan pihak terkait (Sosialisasi dan Koordinasi).

3.5 Tahap Pengumpulan Contoh Data

Berikut ada beberapa contoh data dan penentuan sampel dalam Zona Nilai Tanah dijelaskan dibawah sebagai berikut :

1. Contoh Data/Sampel

Sampel yang dimaksud dalam survei dan pemetaan nilai tanah adalah bidang tanah yang terdaftar/tanah yang memberikan informasi harga transaksi atau penawaran bidang tanah tersebut pada kurun waktu 1 tahun terakhir untuk tanah non pertanian dan tanah pertanian. Diupayakan harga transaksi atau penawaran yang dimaksud adalah harga jual-beli.

2. Penentuan Sampel Responden

Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga transaksi atau harga penawaran baik untuk jual beli ataupun sewa bidang tanah.

Responden yang dapat dipilih adalah :

a. Harga transaksi yaitu meliputi :

- 1) Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi.
- 2) Penyewa bidang tanah atau *property*.

b. Harga penawaran :

- 1) Pemilik tanah yang berniat menjual/menyewakan tanahnya.
- 2) lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya informasi harga pasar jika seluruh responden yang dipersyaratkan tidak tersedia.

3.6 Data Yang Digunakan

Data yang digunakan yaitu data yang didapat dari akta jual beli tanah (AJB) dan titik koordinat lapangan.

Tabel 1. Data Yang Digunakan

Ressponnden	Alamat	Kelurahan	Lintang (°)	Bujur (°)	Jenis Data	Tanggal Transaksi	Harga Transaksi (Rp.)	Luas	kategori
HERIYANTO	Dusun 1	Sukadamai	-5,215938	105,32013	Transaksi	14/09/2023	35.000.000	100 M ²	Pemukiman
HERIYANTO	Dusun 1	Sukadamai	-5,226901	105,32723	Transaksi	14/07/2023	90.000.000	235 M ²	Pemukiman
RIO FITRIADI	Dusun 1	Sukadamai	-5,228363	105,32815	Transaksi	24/10/2023	200.000.000	606 M ²	Pemukiman
DEVIYANTO	Dusun 2	Sukadamai	-5,237591	105,302382	Transaksi	15/08/2023	40.000.000	200 M ²	Perkebunan
ISWANTO	Dusun 2	Sukadamai	-5,223586	105,313124	Transaksi	2/4/2023	70.000.000	389 M ²	Ladang
RATNA SARI	Dusun 2	Sukadamai	-5,213876	105,320994	Transaksi	15/09/2023	150.000.000	770 M ²	Ladang
FADILA	Dusun 3	Sukadamai	-5,214086	105,324042	Transaksi	16/10/2023	75.000.000	750 M ²	Sawah
ARIYANTO	Dusun 3	Sukadamai	-5,209004	105,321028	Transaksi	5/10/2023	35.000.000	233 M ²	Ladang
SUPIYAH	Dusun 3	Sukadamai	-5,233309	105,323065	Transaksi	30/05/2023	35.000.000	117 M ²	Pemukiman
KOSAM	Dusun 3	Sukadamai	-5,235469	105,32043	Transaksi	30/05/2023	25.000.000	164 M ²	Ladang
NURUL FAUJIATI	Dusun 3	Sukadamai	-5,236197	105,320088	Transaksi	20/09/2023	80.000.000	471 M ²	Ladang
BANU KUSWOYO	Dusun 3	Sukadamai	-5,228363	105,32815	Transaksi	15/08/2022	100.000.000	595 M ²	Ladang
YOSY HERLINA	Dusun 4	Sukadamai	-5,226738	105,31471	Transaksi	7/11/2023	23.000.000	131 M ²	Ladang
SARJONO	Dusun 4	Sukadamai	-5,22874	105,320627	Transaksi	13/08/2023	50.000.000	333 M ²	Ladang
ANDI	Dusun 4	Sukadamai	-5,220139	105,3271	Transaksi	7/9/2023	180.000.000	1.161 M ²	Ladang
EDI SUTAJI	Dusun 5	Sukadamai	-5,241196	105,301252	Transaksi	15/08/2023	35.000.000	233 M ²	Ladang
JOKO SUWARNO	Dusun 5	Sukadamai	-5,237066	105,301358	Transaksi	13/08/2023	100.000.000	250 M ²	Pemukiman
MUHAIMIN	Dusun 6	Sukadamai	-5,212662	105,314584	Transaksi	14/07/2023	65.000.000	399 M ²	Ladang
EMANUEL, S.TH	Dusun 6	Sukadamai	-5,234842	105,318261	Transaksi	07/10/2023	50.000.000	182 M ²	Perkebunan
DEDI SUSILO	Dusun 6	Sukadamai	-5,223313	105,31963	Transaksi	7/10/2023	50.000.000	134 M ²	Pemukiman
ZAENAL ASYARI	Dusun 7	Sukadamai	-5,223104	105,313855	Transaksi	2/8/2023	195.000.000	1.182 M ²	Ladang
BUDI WIBOWO	Dusun 7	Sukadamai	-5,21348	105,314396	Transaksi	5/9/2023	40.000.000	211 M ²	Ladang
TEGUH SANTOSO	Dusun 8	Sukadamai	-5,24117	105,302039	Transaksi	18/08/2023	90.000.000	500 M ²	Ladang
MIDA	Dusun 8	Sukadamai	-5,224035	105,321035	Transaksi	29/08/2023	40.000.000	216 M ²	Ladang
SUPREHATEN	Dusun 9	Sukadamai	-5,208934	105,321317	Transaksi	19/10/2023	150.000.000	400 M ²	Pemukiman
SUPARNO	Dusun 9	Sukadamai	-5,233642	105,323994	Transaksi	24/05/2023	120.000.000	421 M ²	Pemukiman
SUKASNO	Dusun 9	Sukadamai	-5,234617	105,319299	Transaksi	13/08/2023	20.000.000	134 M ²	Ladang
WADINAR	Dusun 9	Sukadamai	-5,214370	105,631153	Transaksi	24/01/2023	100.000.000	690 M ²	Sawah

3.7 Pengolahan Data Tekstual dan Pengolahan Data Spasial Zona Nilai Tanah

3.7.1 Pengolahan Data Tekstual

Pengolahan data tekstual dijelaskan dibawah sebagai berikut :

1. Validasi data
 - a. Data hasil survey divalidasi melalui verifikasi terhadap Jenis data harga (transaksi atau penawaran)
 - b. Status hak
 - c. Waktu transaksi
2. Perhitungan *Land Extraction* :
 - a. Untuk sampel tanah yang terdapat bangunan/benda di atasnya, maka nilai bangunan harus dikeluarkan/dikurangkan untuk mendapatkan nilai tanah.
 - b. Nilai bangunan diperoleh dengan cara mengurangkan Biaya Reproduksi Baru (BRP) dengan besarnya penyusutan.
3. Penyusutan adalah pengurangan nilai yang terjadi atas suatu benda/ barang yang telah terpakai, atau telah usang yang disebabkan karena keusangan, penurunan kemampuan bangunan, kemunduran ekonomis, kekurangan, serta faktor lainnya yang mengakibatkan berkurangnya daya guna.

Terdapat 3 jenis penyusutan :

- a. Penyusutan Fisik :

Adalah penyusutan yang diakibatkan karena pengaruh usia bangunan, pemeliharaan dan intensitas pemakaiannya, seperti kondisi bangunan yang sudah rapuh rusak retak lapuk mengeras atau kerusakan pada strukturnya.
- b. Penyusutan Fungsi :

Adalah penyusutan yang diakibatkan karena struktur bangunan yang tidak benar, kekurangan atau kelebihan desain/rancangan, perencanaan yang kurang baik, serta kemunduran teknologi.

c. Penyusutan Ekonomis

Adalah penyusutan yang diakibatkan faktor luar seperti kebijakan Pemerintah, kondisi lingkungan, aspek sosial, dan lain-lain.

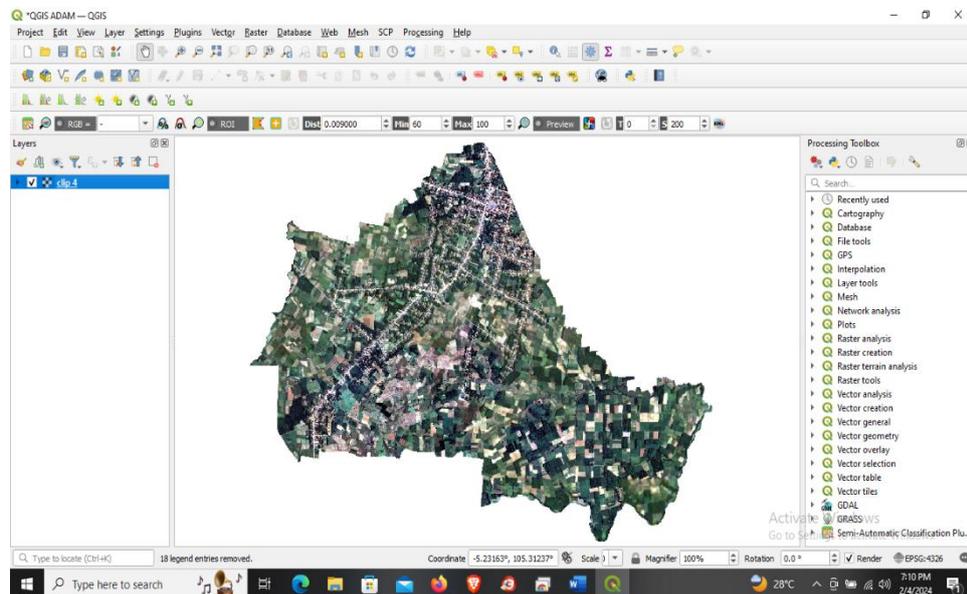
3.7.2 Pengolahan Data Spasial Zona Nilai Tanah

Pengolahan data spasial ini menggunakan data dari akta jual beli tanah (AJB), deskripsi setiap zona tanah dan titik koordinat.

Tahap pengolahan data menggunakan aplikasi *QGIS* Versi 3.30 yaitu meliputi:

1. *Menginput citra.*

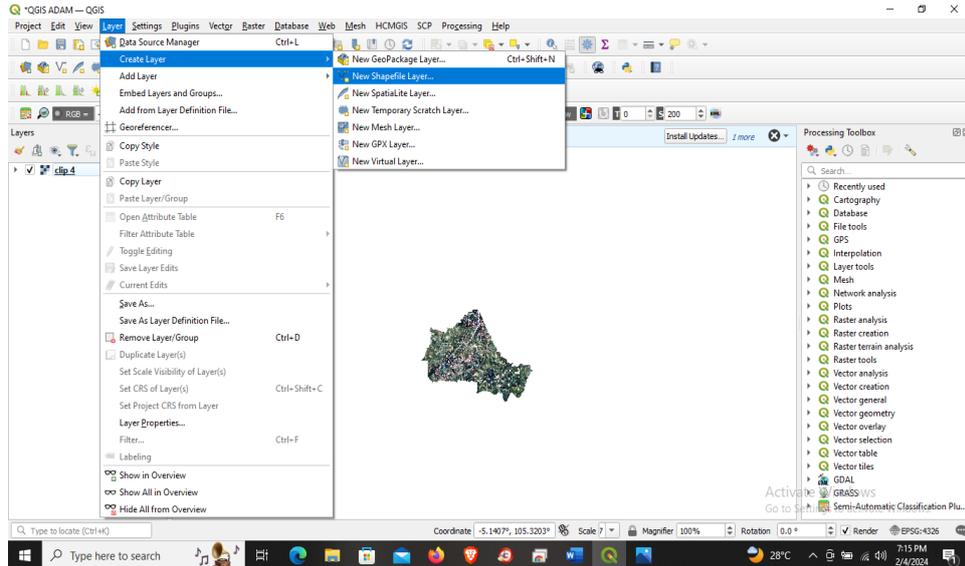
Menginput citra yang sudah dipotong sesuai dengan format data spasial *shapefile* (shp) batas Desa Sukadamai tahun 2023.



Gambar 4. *Input Citra*

2. *Buat New Layer.*

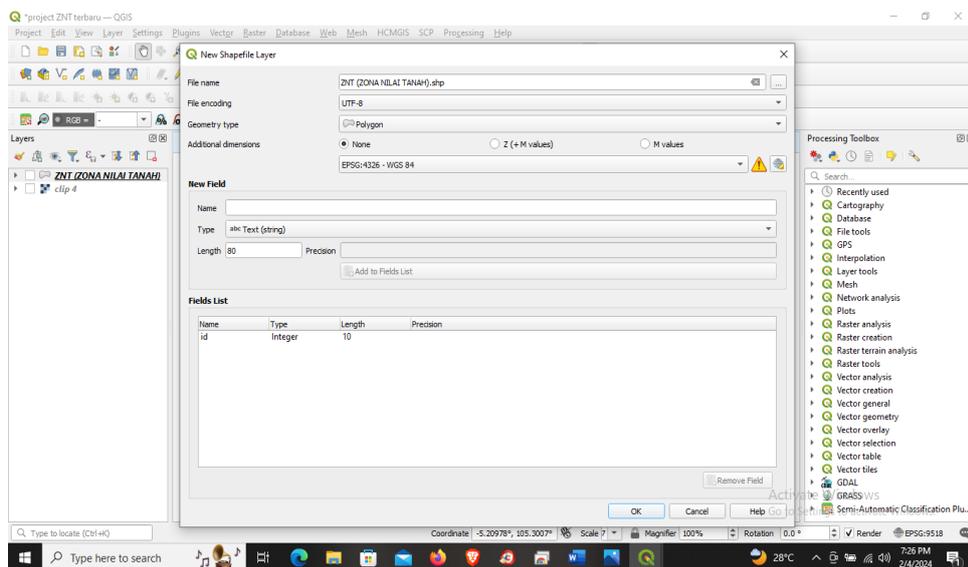
Proses ini untuk membuat *new* layer pada pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan.



Gambar 5. Pembuatan New Layer

3. Kemudian Pemberian Nama layer Dan Mengatur Koordinat Sistem.

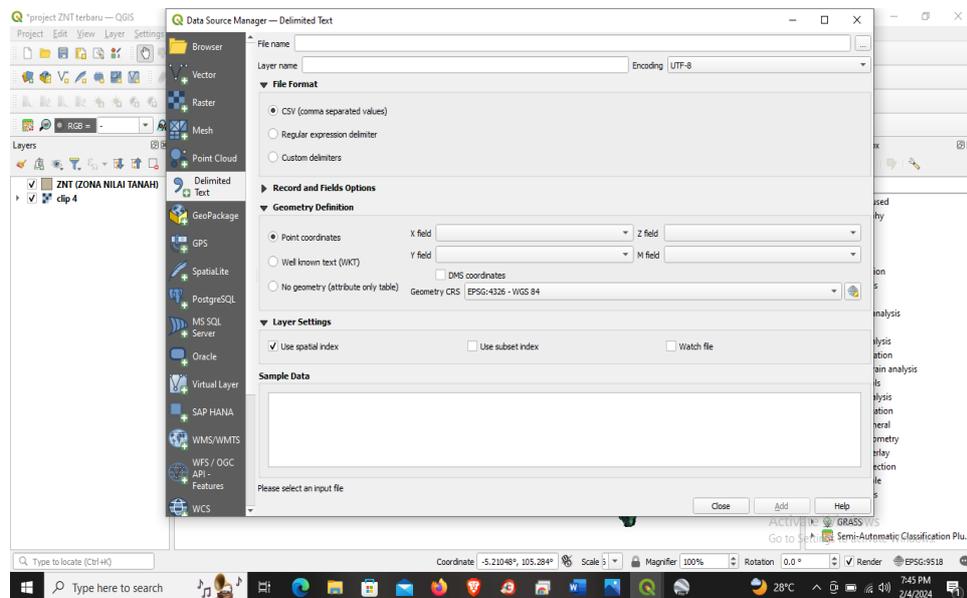
Proses ini untuk memberi nama layer dan mengatur koordinat sistem ke EPSG:4326 – WGS 84.



Gambar 6. Nama Layer dan Koordinat Sistem

4. Kemudian *Open Data Source*.

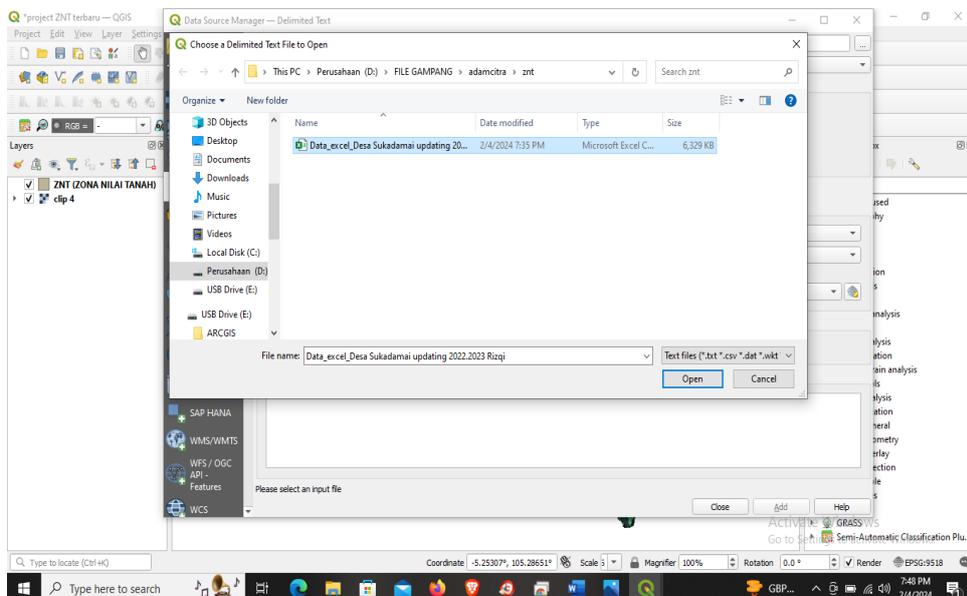
Proses ini untuk memasukan koordinat ke aplikasi QGIS.



Gambar 7. Open Data Source

5. Kemudian Masukan Koordinat.

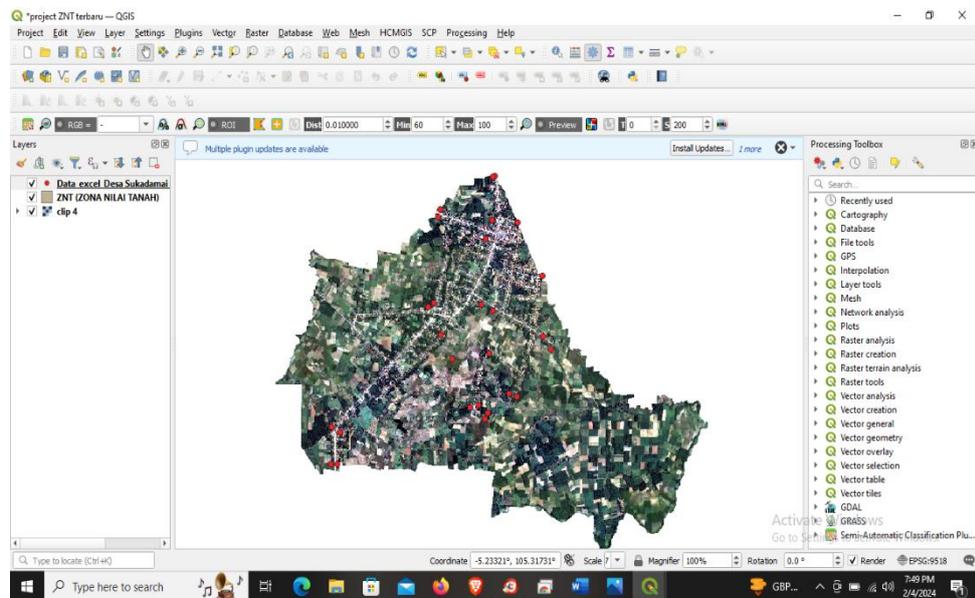
Proses ini untuk *input* data koordinat yang telah melakukan transaksi yang sudah digabungkan kedalam *microsoft excel*.



Gambar 8. Proses Penginputan Data Koordinat

6. Hasil *input* Koordinat

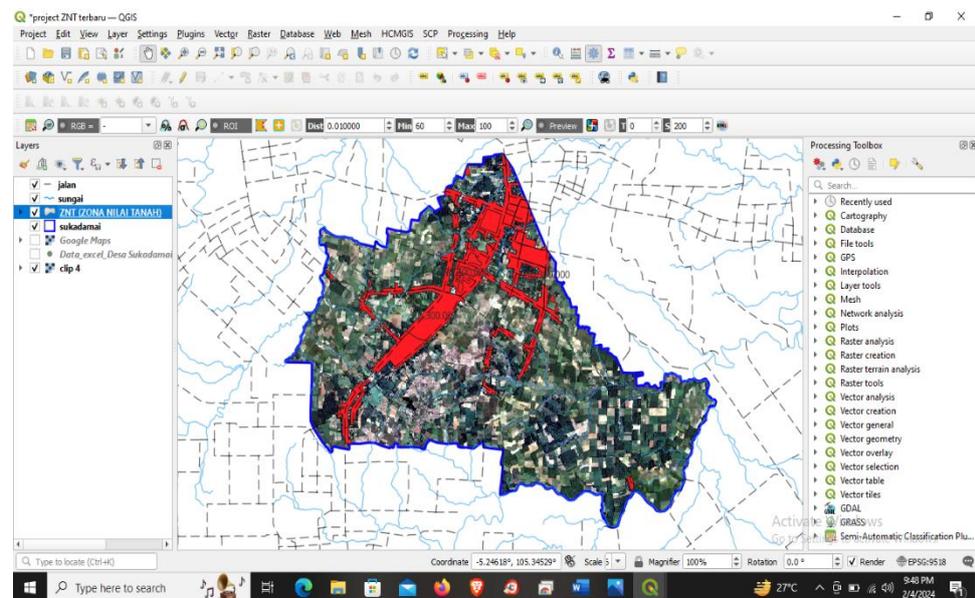
Proses ini untuk memunculkan koordinat.



Gambar 9. Memunculkan Koordinat

7. Penggabungan Titik Koordinat.

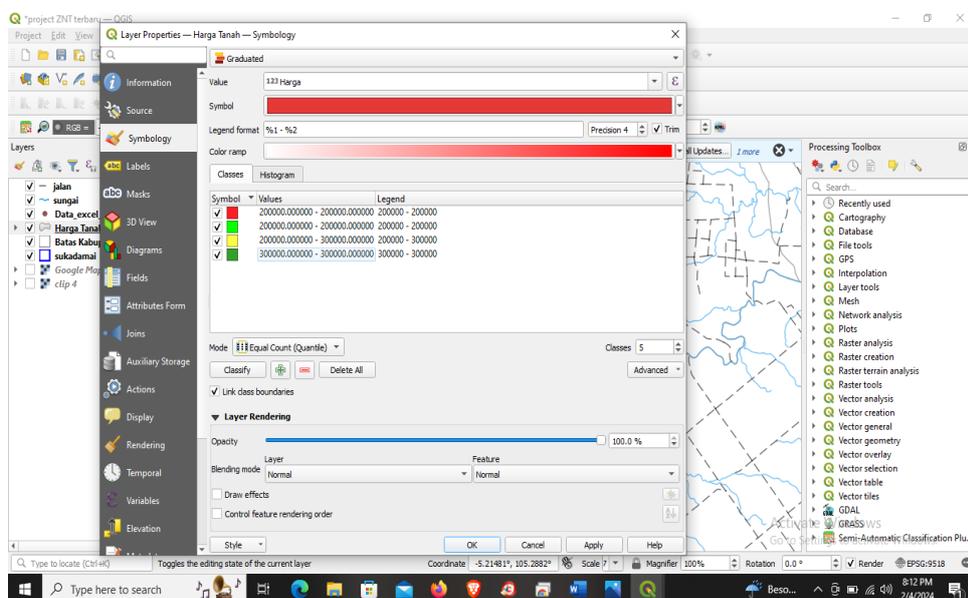
Proses ini untuk menggabungkan titik koordinat.



Gambar 10. Penggabungan Titik Koordinat

8. Symbology.

Proses ini adalah tahapan terakhir yaitu tahap pemrosesan ini untuk menampilkan informasi yang ada pada *symbology* sesuai dengan data Akta Jual Beli (AJB).



Gambar 11. Symbology

V. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik berdasarkan uraian sebelumnya adalah sebagai berikut :

Pada peta Zona Nilai Tanah Di Desa Sukadamai, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan tahun 2023 terbagi menjadi 4 zona dengan memiliki nilai tanah terendah di zona Persawahan sebesar Rp.100.000 per M² di Dusun (3), Dusun (9), dan nilai tanah tertinggi di zona Pemukiman sebesar Rp.400.000 per M² di Dusun (1), Dusun (3), Dusun (5). Dusun (6). dan Dusun (9).

5.2 Saran

Saran yang diberikan berdasarkan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Dalam pengumpulan sampel bidang tanah, semakin banyak sampel yang diambil maka semakin bagus, pengambilan sampel harus merata dan mewakili zona atau kawasan.
2. Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, Setyo. 2010. Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus : Kawasan Industri Pulo Gadung). Thesis. Universitas Indonesia.
- Anonim, 2015, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Panduan Pendidikan Dasar Penilaian II Properti*, Pengurus Daerah MAPPI Kaltimbaru, Kalimantan Timur.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., dan Arafah, F. 2016. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Mengetahui Perubahan Nilai Tanah Di Kecamatan Rungkut. *Geodesi*, 11(02), 122-132.
- Eckert, J.K, 1990, Property Appraisal and Assessment Administration, IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003, Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE, Yogyakarta.
- Prawoto, Agus, SH., MA., 2007. Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama, Yogyakarta. Teori dan Praktik Penilaian Properti Edisi Pertama, Yogyakarta. MAPPI Pusat, MEP UGM (*Management Asset dan Penilaian Properti-2010*) MAPPI, Standar Penilaian Indonesia (SPI), Indonesia.
- Surur, M. Z. 2017. Berbasis Bentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.
- Santoso, G. F., Suprayogi, A., dan Sasmito, B. 2017. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi SIG (Studi Kasus: Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga). *Jurnal Geodesi UNDIP*, 6(4), 18-25.

Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang
Undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.