

**ANALISIS PERKEMBANGAN *VACANT LAND* TERHADAP NILAI TANAH  
BERDASARKAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) PADA ZONA NILAI  
TANAH (ZNT) DI KELURAHAN MEDOKAN AYU**

**TUGAS AKHIR**

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana**

**Teknik sipil (S-1)**



**Oleh:**

**AULIA AZIZAH**

**1653010056**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2021**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**ANALISIS PERKEMBANGAN *VACANT LAND* TERHADAP  
NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI RATA-RATA  
(NIR) PADA ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI KELURAHAN  
MEDOKAN AYU**

Disusun oleh:

Aulia Azizah  
NPM. 1653010056

Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Hari Senin, 04 Januari 2021

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

  
DR. I Nyoman Dita Pahang Putra, S.T., M.T.  
NPT. 3 7003 00 0175 1

  
Ir. Hendrata Wibisana, M.T.  
NIP. 19651208 199103 1 00 1

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Teknik

  
Dr. Dra. Jarivah, MP.  
NIP. 19650403 199103 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS PERKEMBANGAN VACANT LAND TERHADAP  
NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI RATA-RATA  
(NIR) PADA ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI KELURAHAN  
MEDOKAN AYU**

Disusun oleh:

Aulia Azizah  
NPM. 1653010056

Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Hari Senin, 04 Januari 2021

Pembimbing:

1. Pembimbing Utama

  
DR. I Nyoman Dita Pahang Putra, S.T., M.T  
NPT. 3 7003 00 0175 1

2. Pembimbing Pendamping

  
Ir. Hendrata Wibisana, M.T.  
NIP. 19651208 199103 1 00 1

Tim Penguji:

1. Penguji I

  
Dra. Anna Rumintang Nauli, M.T  
NIP. 19620630 198903 2 00 1

2. Penguji II

  
DR. Anik Ratnaningsih, S.T., M.T.  
NIP. 19700530 199803 2 00 1

3. Penguji III

  
DR. Farida Rachmawati, S.T., M.T.  
NIP. 19811014 200812 2 00 1

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Teknik

  
Dr. Dra. Jariyah, M.P.  
NIP. 19650403 199103 2 00 1

# ANALISIS PERKEMBANGAN VACANT LAND TERHADAP NILAI TANAH BERDASARKAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) PADA ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI KELURAHAN MEDOKAN AYU

**Oleh: Aulia Azizah**

Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya, Surabaya 60243, Telp: (031) 870 6369, Fax: 031-8706372  
Email: [auliazch@gmail.com](mailto:auliazch@gmail.com)

**Abstrak:** Salah satu fenomena yang sering terjadi pada suatu wilayah adalah adanya tanah kosong (*vacant land*). Tanah kosong (*vacant land*) di Kelurahan Medokan Ayu mengalami perkembangan dan perubahan penggunaan setiap tahun. Sebagian besar tanah selain menjadi lahan pemukiman, telah dioptimalkan menjadi fasilitas umum yang menunjang kegiatan lingkungan sekitar. Sehingga, ketersediaan tanah kosong (*vacant land*) di Kelurahan Medokan Ayu semakin berkurang, namun permintaan (*demand*) akan tanah terus bertambah seiring dengan kebutuhan manusia dalam memanfaatkan tanah itu sendiri begitu besar. Prinsip *supply* dan *demand* saling berinteraksi mempengaruhi harga tanah yang mencerminkan kualitas nilai tanah tersebut. Hal inilah yang dapat mengakibatkan nilai tanah cenderung mengalami kenaikan. Maka, perlu dilakukan analisis dengan menggunakan metode regresi linier berdasarkan perhitungan nilai tanah tiap tahun. Setiap daerah memiliki nilai tanah yang beragam sehingga perlu dilakukan rata-rata pada masing-masing zona untuk memudahkan analisis. Perhitungan kenaikan nilai tanah didasarkan pada Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang mewakili Zona Nilai Tanah (ZNT), kemudian diolah hingga menghasilkan korelasi yang baik sesuai dengan dasar-dasar dilakukannya penelitian. Setelah itu dapat ditentukan besar kenaikan nilai tanah pada tahun penelitian dalam bentuk persentase. Kenaikan nilai tanah berdasarkan rata-rata keseluruhan zona di Kelurahan Medokan Ayu pada tahun penelitian yakni tahun 2015-2018 yaitu sebesar 15%, adapun kenaikan nilai tanah sebesar 16% berdasarkan pada rata-rata keseluruhan tahun. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa hubungan perkembangan *vacant land* terhadap nilai tanah memiliki korelasi yang bermakna dan variatif. Ketersediaan *vacant land* dapat mempengaruhi perubahan (kenaikan) nilai tanah, dengan demikian berarti semakin kecil nilai *vacant land* pada suatu zona maka nilai tanah akan semakin naik.

**Kata kunci:** tanah kosong, nilai tanah, zona nilai tanah.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan hidayah dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Perkembangan *Vacant Land* Terhadap Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Pada Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kelurahan Medokan Ayu” dapat terselesaikan dengan baik seperti yang diharapkan.

Selama proses penyusunan proposal Tugas Akhir, penulis mendapat banyak bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ir. Minarni Nur Trilita, MT. selaku Koordinator Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra S.T., M.T., selaku dosen pembimbing I Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan banyak sekali ilmu bermanfaat, motivasi dan keteladanan.
3. Bapak Ir. Hendrata Wibisana, MT., selaku dosen pembimbing II Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah tekun membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat.
4. Kedua Orang Tua, Ayah dan Mama yang telah memberikan doa dengan tiada putus dan segala dukungan lahir batin, moral maupun materi serta sudah sangat pengertian selama ini.
5. Teman-teman serta sahabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi bermanfaat selama ini.

6. Teman-teman Teknik Sipil angkatan 2016 yang senantiasa membantu dan memberikan semangat kepada penulis.
7. Segenap keluarga Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu kelancaran dalam penyusunan proposal tugas akhir.

Penulis berharap proposal tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan menambah pengetahuan bagi pembaca. Penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Surabaya, 04 Januari 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
1.6 Lokasi Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tanah .....	6
2.2 Tanah Kosong ( <i>Vacant Land</i> ) .....	8
2.3 Nilai Tanah .....	10
2.4 Harga Tanah .....	13
2.5 Zona Nilai Tanah.....	13
2.6 Nilai Indikasi Rata-Rata .....	14
2.7 Analisis Regresi.....	14
2.7.1 Fungsi Analisis Regresi .....	15
2.8 Regresi Linier .....	16

2.9	Koefisien Korelasi ( $r$ ) .....	17
2.10	Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	17
2.11	Koefisien Determinasi <i>Trend/Forecasting</i> .....	18

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

3.1	Objek Penelitian .....	19
3.2	Deskripsi Operasional .....	19
3.3	Metode .....	20
3.4	Diagram Alir .....	20
3.4.1	Rancangan Penelitian .....	22
3.4.2	Studi Literatur .....	22
3.4.3	Pengumpulan Data .....	23
3.4.4	Analisis Data .....	23
3.4.5	Hasil .....	23
3.4.6	Kesimpulan .....	24

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1	Data Kelurahan Medokan Ayu .....	25
4.1.1	Data Nilai Tanah .....	25
4.1.2	Data <i>Vacant Land</i> .....	26
4.2	Pengolahan Data .....	26
4.2.1	Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) .....	27
4.2.2	Perhitungan <i>Vacant Land</i> .....	38
4.3	Analisis Data .....	43

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1	Kesimpulan .....	68
-----	------------------	----



5.2	Saran.....	69
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>70</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kelurahan Medokan Ayu .....	5
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	21
Gambar 4.1	Peta Zona Nilai Tanah NJOP Tahun 2018 .....	26
Gambar 4.2	Zona Nilai Tanah A1 Tahun 2015.....	28
Gambar 4.3	Zona Nilai Tanah A2 Tahun 2015.....	29
Gambar 4.4	<i>Vacant Land</i> Tahun 2018 .....	39
Gambar 4.5	Peta NIR Tahun 2015 .....	44
Gambar 4.6	Peta NIR Tahun 2016 .....	44
Gambar 4.7	Peta NIR Tahun 2017 .....	45
Gambar 4.8	Peta NIR Tahun 2018 .....	45
Gambar 4.9	Diagram ZNT A1 .....	47
Gambar 4.10	Diagram ZNT A2 .....	47
Gambar 4.11	Diagram ZNT A3 .....	48
Gambar 4.12	Diagram ZNT A4 .....	48
Gambar 4.13	Diagram ZNT A5 .....	49
Gambar 4.14	Diagram ZNT A6 .....	49
Gambar 4.15	Diagram ZNT A7 .....	50
Gambar 4.16	Diagram ZNT A8 .....	50
Gambar 4.17	Diagram ZNT A9 .....	51
Gambar 4.18	Diagram ZNT A10 .....	51
Gambar 4.19	Diagram ZNT A11 .....	52
Gambar 4.20	Diagram ZNT A12 .....	52

Gambar 4.21	Diagram ZNT A13 .....	53
Gambar 4.22	Diagram ZNT A14 .....	53
Gambar 4.23	Diagram ZNT A15 .....	54
Gambar 4.24	Diagram ZNT A16 .....	54
Gambar 4.25	Diagram ZNT A17 .....	55
Gambar 4.26	Diagram ZNT A18 .....	55
Gambar 4.27	Diagram ZNT A19 .....	56
Gambar 4.28	Diagram ZNT A20 .....	56
Gambar 4.29	Diagram ZNT A21 .....	57
Gambar 4.30	Diagram ZNT A22 .....	57
Gambar 4.31	Diagram ZNT A23 .....	58
Gambar 4.32	Diagram ZNT A28 .....	58
Gambar 4.33	Diagram ZNT A29 .....	59
Gambar 4.34	Diagram ZNT A31 .....	59

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Istilah-Istilah Terkait Tanah Kosong.....	9
Tabel 3.1	Deskripsi Operasional .....	19
Tabel 4.1	Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata Tahun 2015 .....	31
Tabel 4.2	Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata Tahun 2016 .....	33
Tabel 4.3	Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata Tahun 2017 .....	35
Tabel 4.4	Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata Tahun 2018 .....	36
Tabel 4.5	Hasil Perhitungan <i>Vacant Land</i> Tahun 2015 .....	40
Tabel 4.6	Hasil Perhitungan <i>Vacant Land</i> Tahun 2016 .....	40
Tabel 4.7	Hasil Perhitungan <i>Vacant Land</i> Tahun 2017 .....	41
Tabel 4.8	Hasil Perhitungan <i>Vacant Land</i> Tahun 2018 .....	42
Tabel 4.9	Nilai Tanah Tiap Tahun .....	61
Tabel 4.10	Persentase Kenaikan Nilai Tanah .....	62