

**ANALISIS PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR LUAR
TIMUR SURABAYA TERHADAP NILAI TANAH DISEKITARNYA**

TUGAS AKHIR

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana
Teknik sipil (S-1)



Oleh:
GIGIH BAMBANG SUTARJI
1653010001

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

**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR
LUAR TIMUR SURABAYA TERHADAP NILAI TANAH
DISEKITARNYA**

Disusun oleh:

Gigih Bambang Sutarji
NPM. 1653010001

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



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

Tim Penguji:

1. Penguji I



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

2. Penguji II



DR. Jojok Widodo Soetjipto, S.T., M.T.
NIP. 19720527 200003 1 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 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

**ANALISIS PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR
LUAR TIMUR SURABAYA TERHADAP NILAI TANAH
DISEKITARNYA**

Disusun oleh:

Gigih Bambang Sutarji
NPM. 1653010001

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


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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik



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

ANALISIS PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR LUAR TIMUR SURABAYA TERHADAP NILAI TANAH DISEKITARNYA

Oleh:

Gigih Bambang Sutarji

1653010001

ABSTRAK

Peningkatan aktivitas Kota Surabaya menyebabkan peningkatan kebutuhan pada aksesibilitas transportasi, oleh karena itu Pemerintah Kota Surabaya menjawab tuntutan tersebut dengan pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT). Pembangunan akses jalan baru tersebut dinilai akan berpengaruh dan menyebabkan perubahan terhadap beberapa hal di wilayah sekitarnya. Tujuan utama penelitian ini untuk mengetahui besar pengaruh yang di akibatkan pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) terhadap nilai tanah di sekitarnya yang diharapkan dapat mencerminkan kondisi nilai tanah akibat dampak pembangunan. Wilayah yang menjadi subjek di penelitian ini terdiri dari 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Bulak, Tanah Kali Kedinding, Kedung Cowek, dan Tambak Wedi yang dirasa wilayahnya paling terpengaruh karena lokasi yang sangat dekat dengan lokasi pembangunan. Data nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya yang dirasa mewakili harga pasar dari tahun 2015 - 2019. Data nilai tanah selanjutnya diolah serta dipetakan sesuai zona nilai tanah (ZNT) untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata (NIR) tiap tahun sehingga siap untuk di analisis. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linier untuk mengetahui besar pengaruh pembangunan terhadap nilai tanah, sedangkan untuk melihat pola perubahannya menggunakan analisis grafik. Dari analisis regresi didapatkan besar pengaruh pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) sebesar 6,28% dan berpengaruh positif terhadap nilai tanah atau jika jarak lokasi tanah semakin besar maka nilai akan meningkat. Hasil ini berbanding terbalik dengan konsep dasar nilai tanah di mana seharusnya hubungan akses jalan berpengaruh negatif terhadap nilai tanah atau jika jarak lokasi tanah semakin besar maka nilai akan menurun.

Kata kunci: nilai tanah, aksesibilitas, ZNT, NIR.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan karunian-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas Akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Tugas akhir yang berjudul “Analisis Pengaruh Pembangunan Proyek Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya”. Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi tugas akademik dan memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S-1) di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Selama penyusunan tugas akhir ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan motivasi kepada penulis. Untuk semua itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Ibu Dr. Ir. Minarni Nur Trilita, MT., selaku Koordinator Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra ST. MT., selaku dosen pembimbing tugas akhir di Program Studi Teknik Sipil FT UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Anna Rumintang, MT., selaku dosen pembimbing tugas akhir di Program Studi Teknik Sipil FT UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Seluruh jajaran dosen dan staff pengajar di Program Studi Teknik Sipil FT UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah mendidik saya dengan baik.
5. Ibu Endang Sunarti, Bapak Sutarji, dan Bapak Kacung Saekoni selaku orang tua, serta adikku tersayang Galuh Endah Puspita Ningtyas yang telah memberikan dukungan morah dan finansial.

6. Putri Puput Nurdianti yang telah memberikan banyak bantuan dan dukungan hingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Seluruh Staff dan karyawan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Surabaya yang telah banyak memberikan informasi dan masukan yang bermanfaat untuk menyusun tugas akhir ini.
8. Rekan–rekan mahasiswa dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini.

Penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan laporan ini. Oleh karena itu penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca yang sifatnya membangun. Semoga laporan ini bermanfaat bagi pembaca dan khususnya bagi para generasi penerus Teknik Sipil Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Surabaya, Oktober 2020

Penyusun,

DAFTAR ISI

ABSTRAK	I
KATA PENGANTAR	II
DAFTAR ISI	IV
DAFTAR GAMBAR	VI
DAFTAR TABEL	VII
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Batasan Masalah.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pengertian Tanah.....	5
2.2 Karakteristik Fisik Tanah	5
2.3 Nilai Tanah dan Harga Tanah	7
2.3.1 Perbedaan Harga dan Nilai	7
2.3.2 Pengertian Nilai Tanah	7
2.3.3 Pengertian Harga Tanah.....	8
2.3.4 Metode Menentukan Nilai Tanah	8
2.3.5 Faktor – Faktor Penentu Nilai Tanah.....	9
2.4 Aksesibilitas	12
2.5 Hubungan Aksesibilitas dan Nilai Tanah.....	12
2.6 Regresi Linier	13
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	14
3.1 Umum.....	14
3.2 Data	15
3.3 Deskripsi Operasional	15
3.4 Metode Penelitian.....	16
3.4.1 Identifikasi dan Perumusan Masalah	17
3.4.2 Pengumpulan Data dan Studi Pustaka	17

3.4.3 Penentuan Hipotesis	18
3.4.4 Pengolahan dan pemetaan data	18
3.4.5 Analisis Data	19
3.4.6 Hasil dan Kesimpulan	19
BAB IV PEMBAHASAN	20
4.1 Tinjauan Umum.....	20
4.2 Identifikasi Data	21
4.2.1 Data Nilai Tanah	21
4.2.2 Data Jalan.....	22
4.3 Pengolahan dan Pemetaan Data	22
4.3.1 Digitasi Data Nilai Tanah	23
4.3.2 Perhitungan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata).....	24
4.3.3 Kalibrasi Data Jalan	41
4.3.4 Penentuan Jarak ke Lokasi JLLT.....	41
4.3.5 Rekapitulasi Data	44
4.4 Analisis Data	49
4.4.1 Analisis Grafik	52
4.4.2 Analisis Regresi	55
BAB V KESIMPULAN	56
5.1 Kesimpulan.....	57
5.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. hubungan nilai tanah dan CBD	13
Gambar 3.1. Bagan alur Penelitian.....	17
Gambar 4.1. Lokasi penelitian	21
Gambar 4.2. Peta Zona Nilai Tanah	22
Gambar 4.3. Peta Jalan Kelurahan Tanah Kali Kedinding	23
Gambar 4.4. ZNT B3 tahun 2015.....	25
Gambar 4.5. Letak <i>Centroid</i>	42
Gambar 4.6. Penentuan dan Penggambaran Rute Terdekat	42
Gambar 4.7. Grafik Analisis Hubungan Nilai Tanah Tahun 2016.....	52
Gambar 4.8. Grafik Analisis Hubungan Nilai Tanah Tahun 2017.....	53
Gambar 4.9. Grafik Analisis Hubungan Nilai Tanah Tahun 2017.....	53
Gambar 4.10. Grafik Analisis Hubungan Nilai Tanah Tahun 2018.....	53
Gambar 4.11. Grafik Analisis Hubungan Nilai Tanah Tahun 2019.....	54
Gambar 4.12. Grafik Hubungan Nilai Tanah Rata-rata Tahun 2015-2019.....	54

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Deskripsi Operasional	16
Tabel 4.1. Perhitungan NIR Kelurahan Bulak Tahun 2015	27
Tabel 4.2. Perhitungan NIR Kelurahan Bulak Tahun 2016	28
Tabel 4.3. Perhitungan NIR Kelurahan Bulak Tahun 2017	29
Tabel 4.4. Perhitungan NIR Kelurahan Bulak Tahun 2018	30
Tabel 4.5. Perhitungan NIR Kelurahan Bulak Tahun 2019	31
Tabel 4.6. Perhitungan NIR Kelurahan Kedung Cowek Tahun 2015.....	32
Tabel 4.7. Perhitungan NIR Kelurahan Kedung Cowek Tahun 2016.....	32
Tabel 4.8. Perhitungan NIR Kelurahan Kedung Cowek Tahun 2017.....	33
Tabel 4.9. Perhitungan NIR Kelurahan Kedung Cowek Tahun 2018.....	33
Tabel 4.10. Perhitungan NIR Kelurahan Kedung Cowek Tahun 2019.....	34
Tabel 4.11. Perhitungan NIR Kelurahan Tambak Wedi Tahun 2015.....	35
Tabel 4.12. Perhitungan NIR Kelurahan Tambak Wedi Tahun 2016.....	35
Tabel 4.13. Perhitungan NIR Kelurahan Tambak Wedi Tahun 2017	36
Tabel 4.14. Perhitungan NIR Kelurahan Tambak Wedi Tahun 2018.....	36
Tabel 4.15. Perhitungan NIR Kelurahan Tambak Wedi Tahun 2019.....	36
Tabel 4.16. Perhitungan NIR Kelurahan Kali Kedinding Tahun 2015.....	37
Tabel 4.17. Perhitungan NIR Kelurahan Kali Kedinding Tahun 2016.....	38
Tabel 4.18. Perhitungan NIR Kelurahan Kali Kedinding Tahun 2017	39
Tabel 4.19. Perhitungan NIR Kelurahan Kali Kedinding Tahun 2018.....	40
Tabel 4.20. Perhitungan NIR Kelurahan Kali Kedinding Tahun 2019.....	41

Tabel 4.21. Koordinat dan Jarak Lokasi Tanah Kelurahan Bulak	43
Tabel 4.22. Koordinat dan Jarak Lokasi Tanah Kelurahan Kedung Cowek.....	43
Tabel 4.23. Koordinat dan Jarak Lokasi Tanah Kelurahan Kali Kedinding	44
Tabel 4.24. Koordinat dan Jarak Lokasi Tanah Kelurahan Tambak Wedi	44
Tabel 4.25. Rekapitulasi Data	46
Tabel 4.26. Cluster I JLLT (0-1 Km).....	49
Tabel 4.27. Cluster II JLLT (1-2 Km).....	50
Tabel 4.28. Cluster III JLLT (2-3 Km)	51
Tabel 4.29. Cluster IV JLLT (3-4 Km)	51
Tabel 4.30. Hasil Analisis Pengaruh JLLT Terhadap Nilai Tanah	55
Tabel 4.31. Hasil Analisis Pengaruh JL. Muhammad Noer Terhadap Nilai Tanah...	56