

HALAMAN SAMPUL

Kode>Nama Rumpun Ilmu :

BidangFokus :

USULAN

PENELITIAN DOSEN



**ANALISIS PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK IDENTIFIKASI
PERTUMBUHAN PASAR TANAH DI KOTA BOGOR TAHUN 2018**

TIM PENGUSUL

Dra. DIAH KIRANA KRESNAWATI, M.Sc

8860360017

DESSY APRIYANTI, ST., M.Eng

0422049201

UNIVERSITAS PAKUAN

JULI 2018

**HALAMAN PENGESAHAN
PENELITIAN DOSEN**

Judul Penelitian : Analisis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Identifikasi
Pertumbuhan Pasar Tanah Di Kota Bogor Tahun 2018

Bidang Fokus : Perencanaan

Kode/ Nama Rumpun Ilmu : 551/Teknik Geodesi

Ketua Peneliti

- a. Nama Lengkap : Diah Kirana Kresnawati
- b. NIDK : 8860360017
- c. Jabatan Fungsional : -
- d. Program Studi : Teknik Geodesi
- e. Nomor HP/Surel : 08121108907/dkwati0911@gmail.com

Anggota Peneliti (1)

- a. Nama Lengkap : Dessy Apriyanti
- b. NIDN : 0422049201
- c. Perguruan Tinggi : Universitas Pakuan

Biaya Penelitian : Rp 5.352.000,-

Biaya Luaran Tambahan : Rp 0.00,-

Mengetahui,

Bogor, 14 Mei 2018

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Peneliti

Ir. Singgih Irianto, M.Si
NIK : 1.0294 006 197

Dra. Diah Kirana Kresnawati, M.Sc
NIDK : 8860360017

IDENTITAS DAN URAIAN UMUM

1. Judul Penelitian : **ANALISIS PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK IDENTIFIKASI PERTUMBUHAN PASAR TANAH DI KOTA BOGOR**

2. Tim Peneliti

No	Nama	Jabatan	Bidang Keahlian	Instansi Asal	Alokasi Waktu (jam/minggu)
1	DIAH KIRANA KRESNAWATI	Ketua	<i>Geodecy Engineering</i>	UNIVERITAS PAKUAN	11
2	DESSY APRIYANTI	Anggota1	<i>Geodecy Engineering</i>	UNIVERITAS PAKUAN	8

3. Objek Penelitian (jenis material yang akan diteliti dan segi penelitian):

Objek penelitian ini adalah data transaksi jual beli bidang-bidang tanah di Kota Bogor dari tahun 2017 hingga 2018

4. Masa Pelaksanaan

Mulai : bulan: Februari

tahun: 2018

Berakhir : bulan: November

tahun: 2019

5. Usulan Biaya DRPM Ditjen Penguatan Risbang

Tahun ke-1 : Rp 5.352.000,-

6. Lokasi Penelitian (lab/studio/lapangan)

Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor dan Laboratorium Universitas Pakuan

7. Instansi lain yang terlibat (jika ada, dan uraikan apa kontribusinya)

-

8. Temuan yang ditargetkan (penjelasan gejala atau kaidah, metode, teori, produk, atau rekayasa)

Rekomendasi berupa Peta Zona Nilai Tanah untuk dilakukan analisis dan identifikasi bagi pertumbuhan pasar tanah di kota Bogor

9. Kontribusi mendasar pada suatu bidang ilmu (uraikan tidak lebih dari 50 kata, tekankan pada gagasan fundamental dan orisinal yang akan mendukung pengembangan iptek)

Berdasarkan prinsip ekonomi tersebut, permintaan akan tanah yang meningkat akan meningkatkan nilai tanah. Tanah di daerah yang mendekati pusat kota atau di pusat kota akan mengalami kenaikan harga. Perkembangan pembangunan fisik dan pertambahan jumlah penduduk di suatu kawasan akan meningkatkan kelas harga tanah dan nilai strategis dari lokasi tanah di kawasan setempat. Selain dari aspek permintaan akan tanah, harga tanah juga dipengaruhi oleh faktor-faktor kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, kesempatan kerja, pendapatan masyarakat, kapasitas sistem transportasi serta tingkat suku bunga (Sukanto R., 2001).

10. Jurnal ilmiah yang menjadi sasaran (tuliskan nama terbitan berkala ilmiah internasional bereputasi, nasional terakreditasi, atau nasional tidak terakreditasi dan tahun rencana publikasi) adalah published pada Jurnal Berskala Nasional tidak terakreditasi yaitu Jurnal Universitas Pakuan Tahun 2019

11. Rencana luaran HKI, buku, purwarupa atau luaran lainnya yang ditargetkan, tahun rencana perolehan atau penyelesaiannya

- Tingkat Kesiapan Teknologi (TKT), tahun ke-1 target : Skala 1

- Publikasi Ilmiah Jurnal Nasional Tidak Terakreditasi , tahun ke-1 target : accepted/published

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMBUNG.....	1
HALAMAN PENGESAHAN.....	2
IDENTITAS DAN URAIAN UMUM.....	3
DAFTAR ISI.....	4
RINGKASAN.....	6
BAB I PENDAHULUAN.....	7
1.1. Latar Belakang.....	7
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Target Luaran.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Nilai Tanah.....	10
2.1.1. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah.....	10
2.1.2. Penyesuaian terhadap data transaksi jual beli tanah.....	12
2.2. Pasar Tanah.....	13
2.3. Perencanaan Wilayah.....	15
2.4. Pertumbuhan Wilayah.....	17
BAB III METODE PENELITIAN.....	18
3.1. Lokasi Penelitian.....	18
3.2. Bagan Alir Penelitian.....	19
3.3. Data Teknis dan Alat Penelitian.....	21
3.4. Alat yang digunakan pada penelitian.....	22
3.4.1. Perangkat keras.....	22
3.4.2. Perangkat lunak.....	22
3.5. Pengumpulan Data.....	23
3.6. Pengolahan Data.....	23
3.6. Tahap Analisis Hasil dan Kesimpulan.....	26
3.6.1. Analisis hasil.....	26
3.6.2. Penarikan kesimpulan.....	27
BAB IV BIAYA DA JADWAL PENELITIAN.....	28
4.1. Anggaran Biaya.....	28
4.2. Jadwal Penelitian.....	29

DAFTAR PUSTAKA	30
Lampiran I. Justifikasi Anggaran Penelitian (Lampiran B)	32
Lampiran II. Format Susunan Organisasi Tim Pengusul dan Pembagian Tugas	34
Lampiran III. Biodata Ketua dan Anggota Tim Pengusul	Error! Bookmark not defined.
Lampiran IV. Surat Pernyataan Ketua Peneliti	41

RINGKASAN

Tanah merupakan sumber daya yang berperan penting dalam mendukung kebutuhan dasar manusia. Tanah perlu dikelola dengan baik sehingga dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran manusia tanpa merusak kelestarian dari tanah itu sendiri dan lingkungan sekitarnya. Peningkatan jumlah penduduk mengindikasikan bahwa kebutuhan akan tanah juga mengalami peningkatan, sehingga mendorong peningkatan permintaan akan tanah yang kemudian akibatnya meningkatkan penawaran harga tanah yang semakin tinggi. Transaksi jual beli tanah juga ikut meningkat. Karena jumlah tanah sifatnya tetap maka adanya peraturan tentang penggunaan tanah di dalam perencanaan wilayah sangat diperlukan. Distribusi transaksi jual beli tanah dapat digambarkan dalam bentuk peta pasar tanah. Pasar tanah dapat menunjukkan kawasan yang memiliki jumlah transaksi yang tinggi. Dari pasar tanah di Kota Bogor dapat dianalisis arah dan tingkat pertumbuhan wilayah di Kota Bogor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pasar tanah di Kota Bogor untuk mengidentifikasi pertumbuhan wilayah Kota Bogor.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data transaksi jual beli tanah yang dilaporkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor pada tahun 2017 dan 2018. Data disesuaikan berdasarkan sumber data dan waktu. Kemudian data diolah dalam bentuk tabel, grafik, dan peta untuk menggambarkan pasar tanah yang terbentuk. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis deskriptif. Analisis dilakukan berdasarkan fakta-fakta yang ada yaitu fakta yang diperoleh dari distribusi transaksi jual beli tanah yang digambarkan dalam peta pasar tanah. Analisis pertumbuhan wilayah dilakukan dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah di Kota Bogor tahun 2017 s.d. 2018.

Pasar tanah dapat diidentifikasi dari data transaksi jual beli tanah. Pasar tanah yang digambarkan berdasarkan jumlah transaksi, luas tanah, ada dan tidaknya bangunan, harga tanah saat transaksi, dan Nilai Jual Objek Pajak menunjukkan bahwa transaksi banyak terjadi pada kawasan strategis yang dilewati akses jalan arteri primer dan jalan kolektor. Hal ini menunjukkan bahwa faktor eksternal berupa aksesibilitas dan infrastruktur kota memegang peranan penting dalam menentukan arah pertumbuhan wilayah di Kota Bogor.

Kata kunci : Kota Bogor, Zona Nilai Tanah, Pasar Tanah, Pertumbuhan Wilayah

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya yang berperan penting dalam mendukung kebutuhan dasar manusia. Dalam bukunya yang berjudul “ *Land Administration for Sustainable Development* ”, Williamson (2009) menuliskan bahwa tanah sebagai ruang dan tanah sebagai modal. Tanah sebagai ruang, maksudnya tanah sebagai sesuatu dimana manusia bisa meletakkan benda dan melakukan kegiatan dalam mencukupi kebutuhan hidup. Tanah sebagai modal, maksudnya tanah digunakan sebagai obyek transaksi, misalnya sewa-menyewa. Tanah dapat digunakan untuk berbagai penggunaan lahan, seperti penggunaan lahan untuk pemukiman, industri, pertanian, perkebunan, dan sebagainya. Tanah perlu dikelola dengan baik sehingga dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran manusia tanpa merusak kelestarian dari tanah itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.

Peningkatan jumlah penduduk mengindikasikan bahwa kebutuhan akan tempat tinggal juga mengalami peningkatan. Peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal berhubungan dengan peningkatan permintaan akan tanah. Sesuai dengan prinsip ekonomi bahwa jika permintaan tinggi maka harga yang ditawarkan juga akan tinggi (Sukanto R., 2001). Berdasarkan prinsip ekonomi tersebut, permintaan akan tanah yang meningkat akan meningkatkan nilai tanah. Tanah di daerah yang mendekati pusat kota atau di pusat kota akan mengalami kenaikan harga. Perkembangan pembangunan fisik dan penambahan jumlah penduduk di suatu kawasan akan meningkatkan kelas harga tanah dan nilai strategis dari lokasi tanah di kawasan setempat. Selain dari aspek permintaan akan tanah, harga tanah juga dipengaruhi oleh faktor-faktor kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, kesempatan kerja, pendapatan masyarakat, kapasitas sistem transportasi serta tingkat suku bunga (Eckert, 1990).

Oleh karena itu dapat diperkirakan bahwa penambahan jumlah penduduk berpengaruh pada peningkatan kebutuhan akan tanah, sehingga mendorong peningkatan permintaan akan tanah yang kemudian akibatnya meningkatkan penawaran harga tanah yang semakin tinggi. Transaksi jual beli tanah juga ikut meningkat. Distribusi transaksi jual beli tanah dapat digambarkan dalam bentuk peta pasar tanah. Pasar tanah tidak berwujud seperti pasar pada umumnya. Pasar tanah terjadi pada lokasi tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli tanah, walaupun kesepakatan jual beli antara subjek transaksi jual beli tanah (penjual dan pembeli) terjadi pada lokasi yang berbeda dengan lokasi objek transaksi. Pasar tanah tersebut dapat menunjukkan kawasan yang memiliki jumlah transaksi yang tinggi. Dari pasar tanah tersebut dapat dianalisis arah dan tingkat pertumbuhan wilayah di Kota

Bogor. Penelitian ini memetakan jumlah transaksi jual beli tanah di Kota Bogor selama kurun waktu satu tahun yaitu pada tahun 2017 sampai dengan 2018.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat ditarik rumusan masalah dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana hasil transaksi jual beli tanah di Kota Bogor selama satu tahun dari tahun 2017 s.d 2018?
2. Bagaimana hasil pembuatan peta zona nilai tanah di Kota Bogor dari tahun 2017 s.d 2018?
3. Bagaimana pertumbuhan wilayah di Kota Bogor dari tahun 2017 s.d 2018?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah menganalisis pasar tanah di Kota Bogor selama satu tahun dari tahun 2017 s.d 2018, untuk mengidentifikasi pertumbuhan wilayah di Kota Bogor.

1.4 Target Luaran

Target luaran yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Diperoleh hasil penelitian berupa analisis pasar tanah dari transaksi jual beli tanah
- b) Peta zona nilai tanah di Kota Bogor dari tahun 2017-2018

Selain target yang akan dicapai di atas juga akan ada target luaran seperti terlihat pada

Tabel 1.1. berikut ini :

Tabel 1.1. Rencana Target Capaian Tahunan

No	Jenis Luaran				Indikator Capaian		
	Kategori	Sub Kategori	Wajib	Tambahan	TS ¹⁾	TS+ 1	TS+2
1	Aritkel ilmiah dimuat di jurnal ²⁾	Internasional bereputasi					
		Nasional Terakreditasi		√	Draf		
		Nasional tidak Terakreditasi	√		Published		
2	Aritkel ilmiah dimuat di prosiding ³⁾	Internasional Terindeks					
		Nasional		√	Draf		
3	Invited speaker dalam temu ilmiah ⁴⁾	Internasional					
		Nasional					
4	Visiting Lecturer ⁵⁾	Internasional					

No	Jenis Luaran				Indikator Capaian		
	Kategori	Sub Kategori	Wajib	Tambahan	TS ¹⁾	TS+ 1	TS+2
5	Hak Rekayasa Intelektual (HKI) ⁶⁾	Paten					
		Paten sederhana					
		Hak Cipta					
		Merek dagang					
		Rahasia dagang					
		Desain Produk Industri					
		Indikasi Geografis					
		Perlindungan Varietas Tanaman					
		Perlindungan Topografi Sirkuit Terpadu					
6	Teknologi Tepat Guna ⁷⁾						
7	Model/Purwarupa/Desain/ Karya seni/ Rekayasa Sosial ⁸⁾						
8	Buku Ajar (ISBN) ⁹⁾						
9	Tingkat Kesiapan Teknologi (TKT) ¹⁰⁾						

BAB II

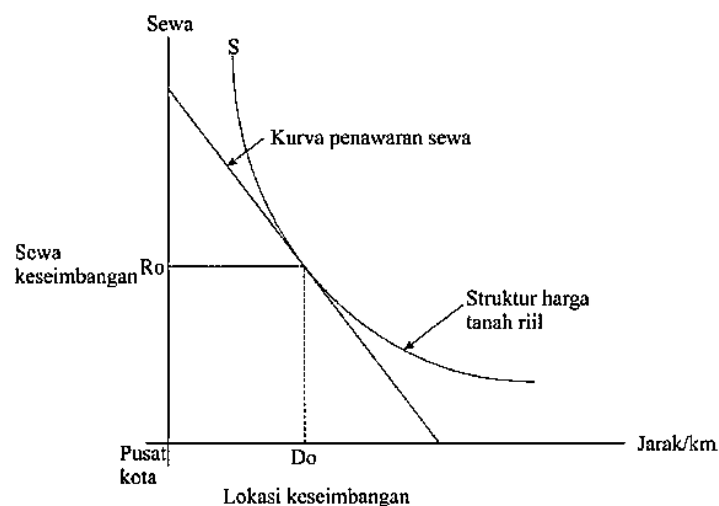
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Nilai Tanah

Nilai tanah (*Land value*) merupakan suatu pengukuran nilai tanah yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya (Abd. Rahman, 1992). Nilai tanah dapat diukur secara langsung maupun tidak langsung. Nilai tanah yang diukur secara langsung merupakan suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti tanah yang mempunyai kesuburan sehingga secara langsung tanah tersebut dapat berproduksi sebagai tanah pertanian atau tanah perkebunan. Nilai tanah yang diukur secara tidak langsung dari kemampuan fisiknya tetapi berdasarkan kemampuan ekonomisnya dan produktifitasnya dari segi “letak” yang strategis ekonomis. Jadi secara ekonomis suatu letak tanah dapat sesuai dengan penempatan fungsi kegiatan pusat perdagangan, industri, perkantoran, pelabuhan, perumahan, tempat rekreasi, dan lain-lain.

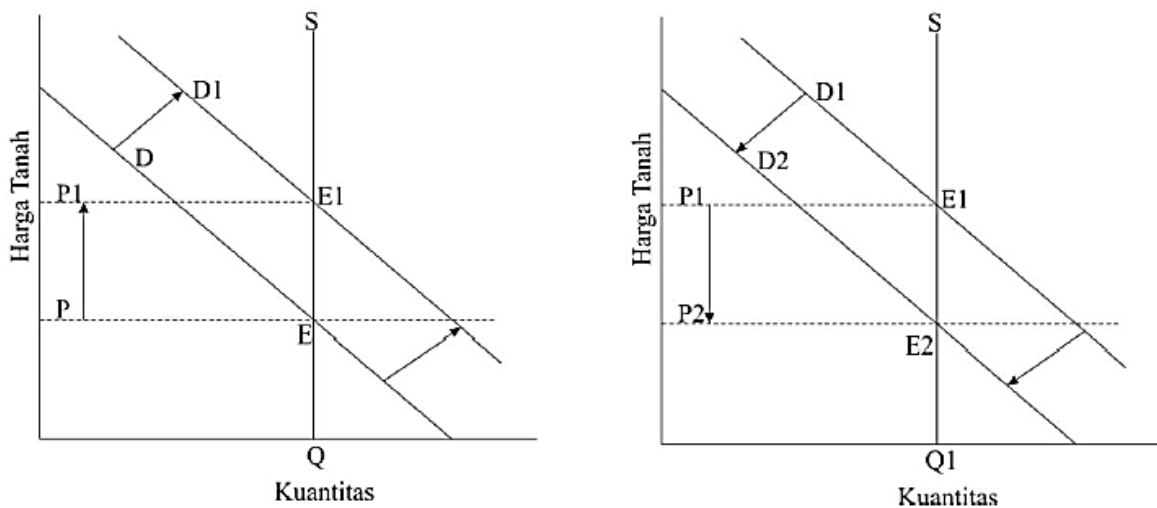
2.1.1. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah.

Pola harga tanah cenderung mengikuti pola keruangan penggunaan tanah. Fakta tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat model tentang sewa tanah dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga sewa tanah.



Gambar 2.1. Hubungan antara struktur harga tanah riil, kurva penawaran sewa dan lokasi
(Sumber : Sukanto, 2001.)

Pada teori Neo Klasik, pertumbuhan ekonomi tergantung pada penambahan penyediaan faktor-faktor produksi (penduduk, tenaga kerja, dan akumulasi modal) dan tingkat kemajuan teknologi. Pasar bebas mengalokasikan sumber daya terbatas untuk kepentingan, keperluan, dan keinginan masyarakat melalui kekuatan pasar, yaitu permintaan dan penawaran. Permintaan barang ditentukan oleh kegunaan maksimum dari barang itu sendiri, sedangkan penawaran barang ditentukan oleh keuntungan maksimum yang bisa diperoleh dari barang tersebut. Pada pertumbuhan wilayah berdasarkan pasar tanah, pendekatan Neo Klasik fokus terhadap permintaan dan penawaran kepada tanah. Harga yang terbentuk dalam transaksi jual beli merupakan interaksi antar permintaan dan penawaran, yang bertemu pada titik seimbang, seperti yang tertera pada Gambar 2.2.



(a) Penawaran tetap, permintaan naik

(b) Penawaran tetap, permintaan turun

Gambar 2.2. Penawaran dan harga tanah menurut teori tradisional

(Sumber: Prijono, Nugroho D., 2008)

Teori tradisional tentang harga tanah menerangkan kecenderungan interaksi penawaran dan permintaan menentukan harga pada sebagian tanah tertentu dan pada waktu tertentu (Bramley *et al.*, 1995:52 dalam Ismail, 1999). Kuantitas tanah yang ditawarkan adalah tetap di Q yang digambarkan pada kurva S. Penawaran tetap pada kuantitas yang tidak berubah ketika harga berubah dari P ke P1. Permintaan naik dari D ke D1 dan penawaran tetap pada kurva penawaran (S), mengakibatkan harga naik dari P ke P1 dan membentuk titik seimbang dari E ke E1 (Gambar 2.2.(a)). Pada saat permintaan turun dari D1 ke D2 dan penawaran tetap, mengakibatkan harga turun dari P1 ke P2 dan membentuk titik seimbang baru pada E2 (Gambar

2.2.(b)). Sukanto dan Karseno (2001) mengemukakan ada 4 faktor yang mempengaruhi nilai tanah, yaitu:

1. Faktor ekonomi

Faktor ekonomi berkaitan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal.

2. Faktor sosial

Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan memiliki (daerah bergengsi) adalah faktor – faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.

3. Faktor politik dan kebijakan pemerintah

Kebijakan pemerintah dibidang hukum dan politik mempengaruhi nilai tanah.

4. Faktor fisik dan lingkungan

Aspek yang mempengaruhi yaitu aspek internal dan eksternal. Aspek internal (*site*) yaitu semua sifat atau karakter yang dimiliki suatu wilayah tertentu, elemen – elemennya antara lain kondisi fisik persil yang berupa luas, ukuran, bentuk, topografi, legalitas hukum (hak penggunaan dan penggunaannya), kesesuaian dengan permintaan, dan sebagainya. Aspek eksternal (*situation*) yaitu keadaan atau karakteristik lingkungan yang mempengaruhi “*site*”-nya, antara lain aksesibilitas (kemudahan menuju lokasi atau *site* yang lainnya), tersedianya jaringan infrastruktur kota, dan lain-lain.

2.1.2. Penyesuaian terhadap data transaksi jual beli tanah

Data transaksi jual beli tanah yang telah diperoleh dari PPAT tidak langsung diolah, karena data harus disesuaikan terlebih dahulu. Penyesuaian yang digunakan adalah penyesuaian terhadap waktu dan sumber data. Besarnya nilai penyesuaian mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis dan Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Penyesuaian waktu digunakan karena adanya perbedaan waktu antara waktu terjadinya transaksi dengan waktu pelaksanaan penelitian. Penyesuaian terhadap waktu dapat dilihat pada Tabel 2.1. Penyesuaian waktu dilakukan dengan menyesuaikan waktu transaksi ke waktu penelitian, yaitu Januari 2017 s.d Desember 2018. Selain disesuaikan berdasar waktu, data transaksi jual beli tanah yang telah diperoleh juga disesuaikan berdasarkan sumber data. Penyesuaian terhadap sumber data dapat dilihat pada Tabel 2.2.

Tabel 2.1. Penyesuaian terhadap waktu transaksi

No	Waktu Transaksi	Penyesuaian
1	1 s.d 3 bulan	2%
2	>3 s.d 6 bulan	3%
3	>6 s.d 9 bulan	4%
4	>9 s.d 12 bulan	5%
5	>1 s.d 2 tahun	12%
6	>2 s.d 3 tahun	20%
7	>3 s.d 6 tahun	28%
8	>6 tahun	57%

Tabel 2.2. Penyesuaian terhadap sumber data

No	Sumber Data	Penyesuaian
1	Jual beli	0%
2	Penawaran	-20%
3	Camat (PPAT)	40%
4	Notaris (PPAT)	20%
5	Data lapangan	0%

Dengan melihat Tabel 2.1. dan Tabel 2.2., maka dapat dihitung Nilai Tanah Penyesuaian (NTP) dengan rumus sebagai berikut :

$$NTP = HT + \{(PW \times HT) + (PJT \times HT)\} \dots\dots\dots (1)$$

Dimana

HT : Harga Tanah (harga tanah dari sumber data (Rupiah))

PW : Penyesuaian Waktu (besar penyesuaian terhadap faktor waktu)

PJT : Penyesuaian Jenis Transaksi (besar penyesuaian terhadap faktor sumber data)

2.2. Pasar Tanah

Pasar tanah merupakan tempat terjadinya transaksi jual beli tanah. Pasar tanah tidak berwujud seperti pasar pada umumnya, namun di mana terjadinya transaksi jual beli tanah maka disitulah terjadi pasar tanah (Abd. Rahman, 1992). Pasar tanah tidak bergedung, tidak seperti pasar barang di toko-toko atau pasar tradisional. Lokasi dimana tanah dijadikan objek transaksi

merupakan lokasi terjadinya pasar tanah, meskipun pelaku atau subjek transaksi (penjual dan pembeli) dalam melakukan transaksi tidak dalam satu lokasi dengan objek tanah. Dalam melakukan proses jual beli tanah, harus mendapatkan persetujuan pihak pembeli dan penjual. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran terhadap tanah yaitu: (Abd. Rahman, 1992)

1. Pertambahan atau pengurangan jumlah penduduk.

Penduduk yang lebih banyak sudah pasti akan memerlukan tempat tinggal yang lebih banyak pula dan juga akan semakin banyak tempat yang dibutuhkan untuk bekerja atau untuk berbagai aktifitas lainnya.

2. Kemampuan pembeli di pasaran.

Perubahan jumlah uang yang biasa digunakan untuk membeli tanah yang meningkat akan menyebabkan meningkatnya permintaan dan tentu akan menyebabkan perubahan harga di pasar tanah. Sebaliknya jika terjadi kekurangan uang, menyebabkan semakin berkurangnya pembeli sehingga menyebabkan harga tanah turun juga.

3. Aksesibilitas terhadap berbagai fasilitas.

Jarak yang dekat atau kemudahan untuk mencapai berbagai fasilitas. Pencapaian yang mudah dengan adanya jalan yang dapat dilalui kendaraan bermotor, atau jalan kereta api biasanya mempunyai harga yang lebih tinggi daripada yang terletak di daerah terpencil. Tanah yang terletak dekat dengan pusat keramaian (strategis) tentu akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi.

4. Peruntukan tanah.

Peruntukan tanah dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk zoning yang mengatur penggunaan tanah yang ada. Adanya peruntukan tanah ini mempunyai kesan yang lebih besar pada nilai tanah dibandingkan dengan faktor lain. Tanah perlu ditentukan jenis penggunaannya karena dapat menghindari penggunaan tanah yang tidak optimal dan untuk menghindari adanya ketidakteraturan bangunan. Itu semua tentunya memerlukan suatu penelitian dan perencanaan yang matang untuk mendapatkan hasil yang sebaik mungkin. Kawasan yang diperuntukan menjadi kawasan yang lebih baik, lebih aktif, dan lebih produktif biasanya akan menaikkan nilai tanah.

5. Perubahan komposisi umur penduduk.

Perubahan dalam komposisi umur akan memberi kesan terhadap jenis permintaan, misalnya orang-orang yang tua meminta lebih banyak dibangun komplek-komplek perumahan, sedangkan yang muda mungkin lebih senang untuk tinggal di rumah yang biasa-biasa saja.

6. Perubahan dalam *trend* dan cita rasa.

Rumah-rumah pada jaman dulu, meskipun dapat memberikan tempat tinggal yang baik namun dari arsitektur dan bentuknya sudah ketinggalan jaman apabila dibandingkan dengan rumah-rumah pada jaman sekarang. Banyak orang menginginkan trend yang terbaru bahkan yang akan datang, meskipun memerlukan biaya mahal. Manusia cenderung untuk mewujudkan keinginannya untuk memperoleh sesuatu yang modern.

7. Perubahan teknologi.

Rumah yang didalamnya mempunyai peralatan teknologi yang lebih canggih tentu akan mempunyai nilai yang lebih tinggi daripada rumah yang memiliki peralatan dengan teknologi biasa, meskipun dari segi bentuknya yang serupa atau sama. Perbedaan nilai ini agak berkurang dengan adanya teknik-teknik pemasangan yang lebih cepat dan membutuhkan biaya yang relatif rendah.

2.3. Perencanaan Wilayah

Perencanaan wilayah adalah mengetahui dan menganalisis kondisi saat ini, meramalkan perkembangan berbagai faktor *non-controllable* yang relevan, memperkirakan faktor-faktor pembatas, menetapkan tujuan dan sasaran yang diperkirakan dapat dicapai, menetapkan langkah-langkah untuk mencapai tujuan tersebut serta menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang akan dilaksanakan (Robinson Tarigan, 2005). Perencanaan merupakan bagian dari pengambilan keputusan, yaitu memilih tindakan untuk menyelesaikan permasalahan.

Perencanaan berkaitan dengan faktor sumber daya yang terbatas untuk dimanfaatkan hasilnya secara optimal sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Pentingnya perencanaan wilayah dikuatkan oleh beberapa faktor yang dikemukakan sebagai berikut: (Robinson Tarigan, 2005)

1. Potensi wilayah terbatas, kemungkinan tidak dapat diperbanyak atau diperbaharui lagi.
2. Kemampuan teknologi dan cepatnya perubahan dalam kehidupan manusia.
3. Kesalahan perencanaan yang sudah dieksekusi di lapangan sering tidak dapat diubah atau diperbaiki kembali

4. Lahan dibutuhkan oleh setiap manusia untuk menopang kehidupannya. Disisi lain kemampuan manusia untuk mendapatkan lahan tidak sama sehingga penggunaan atau kepemilikan lahan tidak dapat sepenuhnya diserahkan pada mekanisme pasar.
5. Tatanan wilayah sekaligus menggambarkan kepribadian masyarakat, dimana kedua hal tersebut saling mempengaruhi.
6. Potensi wilayah sebagai aset yang harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat secara lestari, berkelanjutan.

Tujuan perencanaan wilayah adalah menciptakan kehidupan yang efisien, nyaman serta lestari dan pada tahap akhirnya menghasilkan rencana yang menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang direncanakan, baik oleh pemerintah maupun swasta. Lokasi yang dipilih memberikan efisiensi dan kelestarian lingkungan paling maksimal setelah memperhatikan benturan kepentingan dari berbagai pihak (Robinson Tarigan, 2005). Sifat perencanaan yang sekaligus menunjukkan manfaatnya adalah: (Robinson Tarigan, 2005)

- a. Perencanaan wilayah haruslah dapat menggambarkan proyeksi berbagai kegiatan ekonomi dan penggunaan lahan pada wilayah di masa yang akan datang. Sejak awal dapat dilihat arah lokasi yang disiapkan untuk dibangun dan yang dijadikan sebagai wilayah penyangga. Hal ini berarti sejak awal sudah dapat diantisipasi dampak positif dan negatif dari perubahan dan dipikirkan langkah-langkah yang ditempuh untuk mengurangi dampak negatif dan mengoptimalkan dampak positif.
- b. Panduan bagi pelaku ekonomi untuk memilih kegiatan yang perlu dikembangkan dan lokasi yang memungkinkan di masa akan datang. Hal ini mempercepat proses pembangunan karena investor mendapat kepastian hukum lokasi usaha dan menghindarkan benturan kepentingan.
- c. Acuan bagi pemerintah untuk mengendalikan arah pertumbuhan ekonomi dan arah penggunaan lahan.
- d. Landasan bagi rencana-rencana lain yang lebih sempit dan lebih detil. Misal: perencanaan sektoral dan perencanaan prasarana.
- e. Menjamin keserasian spasial, keselarasan antar sektor, optimalisasi investasi, terciptanya efisiensi dalam kehidupandan menjamin kelestarian lingkungan.
- f. Perencanaan wilayah diusahakan mencapai sasaran-sasaran tersebut secara maksimal berdasarkan hambatan dan keterbatasan yang ada.

Rencana tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan

peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan. Strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional. Pada tingkat kabupaten/kota sudah dapat menggambarkan rencana peruntukan lahan untuk masing-masing kawasan, langkah untuk mencapai rencana tersebut, serta cara pengendalian dan pengawasan.

2.4. Pertumbuhan Wilayah

Pertumbuhan wilayah secara umum dapat diartikan sebagai perubahan menyeluruh, yaitu yang menyangkut segala perubahan di dalam masyarakat secara menyeluruh, baik perubahan sosial ekonomi, sosial budaya, maupun perubahan fisik. Secara umum wilayah akan mengalami pertumbuhan dan perkembangan melalui keterlibatan aktivitas sumber daya manusia berupa peningkatan jumlah penduduk dan sumber daya alam dalam suatu wilayah yang bersangkutan (Hendarto, 1997).

Arah pertumbuhan wilayah bukanlah arah yang ditunjukkan dalam vektor. Arah pertumbuhan wilayah berbeda dengan arah yang bisa digambarkan dengan vektor, misalnya arah mata angin, arah aliran sungai, dan sebagainya. Pertumbuhan wilayah yang pesat yang terjadi pada suatu wilayah dapat menunjukkan arah dalam pertumbuhan wilayah. Pada umumnya terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi pertumbuhan wilayah, yaitu:

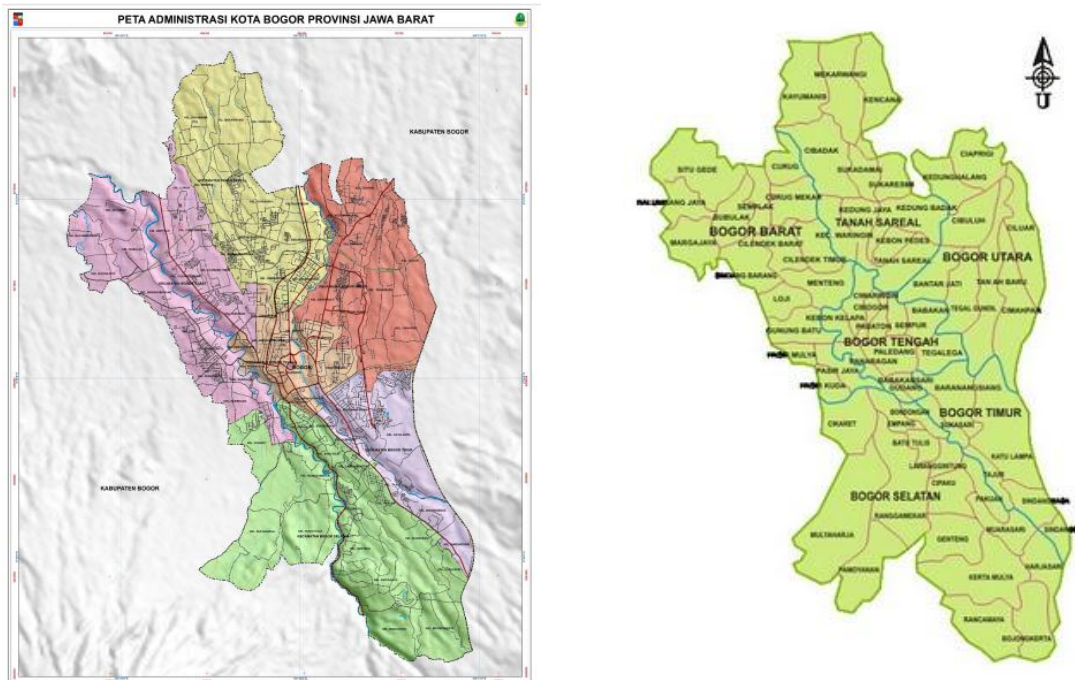
1. Faktor penduduk, yaitu adanya penambahan penduduk baik disebabkan karena pertumbuhan alami maupun karena migrasi.
2. Faktor sosial ekonomi, yaitu perkembangan kegiatan usaha masyarakat.
3. Faktor sosial budaya, yaitu adanya perubahan pola kehidupan dan tata cara masyarakat akibat pengaruh luar, komunikasi dan sistem informasi.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Secara geografis Kota Bogor terletak di antara 106° 48' BT dan 6° 26' LS, kedudukan geografis Kota Bogor di tengah-tengah wilayah Kabupaten Bogor serta lokasinya sangat dekat dengan Ibukota Negara, merupakan potensi yang strategis bagi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi dan jasa, pusat kegiatan nasional untuk industri, perdagangan, transportasi, komunikasi, dan pariwisata. Luas Wilayah Kota bogor sebesar 11.850 Ha terdiri dari 6 kecamatan dan 68 kelurahan. Kemudian Secara Administratif kota Bogor terdiri dari 6 wilayah kecamatan, 31 kelurahan dan 37 desa, 210 dusun, 623 RW, 2.712 RT dan dikelilingi oleh Wilayah Kabupaten Bogor yaitu sebagai berikut (jabarprov.go.id):

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kec. Kemang, Bojong Gede, dan Kec. Sukaraja Kabupaten Bogor.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kec. Sukaraja dan Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kec. Darmaga dan Kec. Ciomas, Kabupaten Bogor.
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kec. Cijeruk dan Kec. Caringin, Kabupaten Bogor.

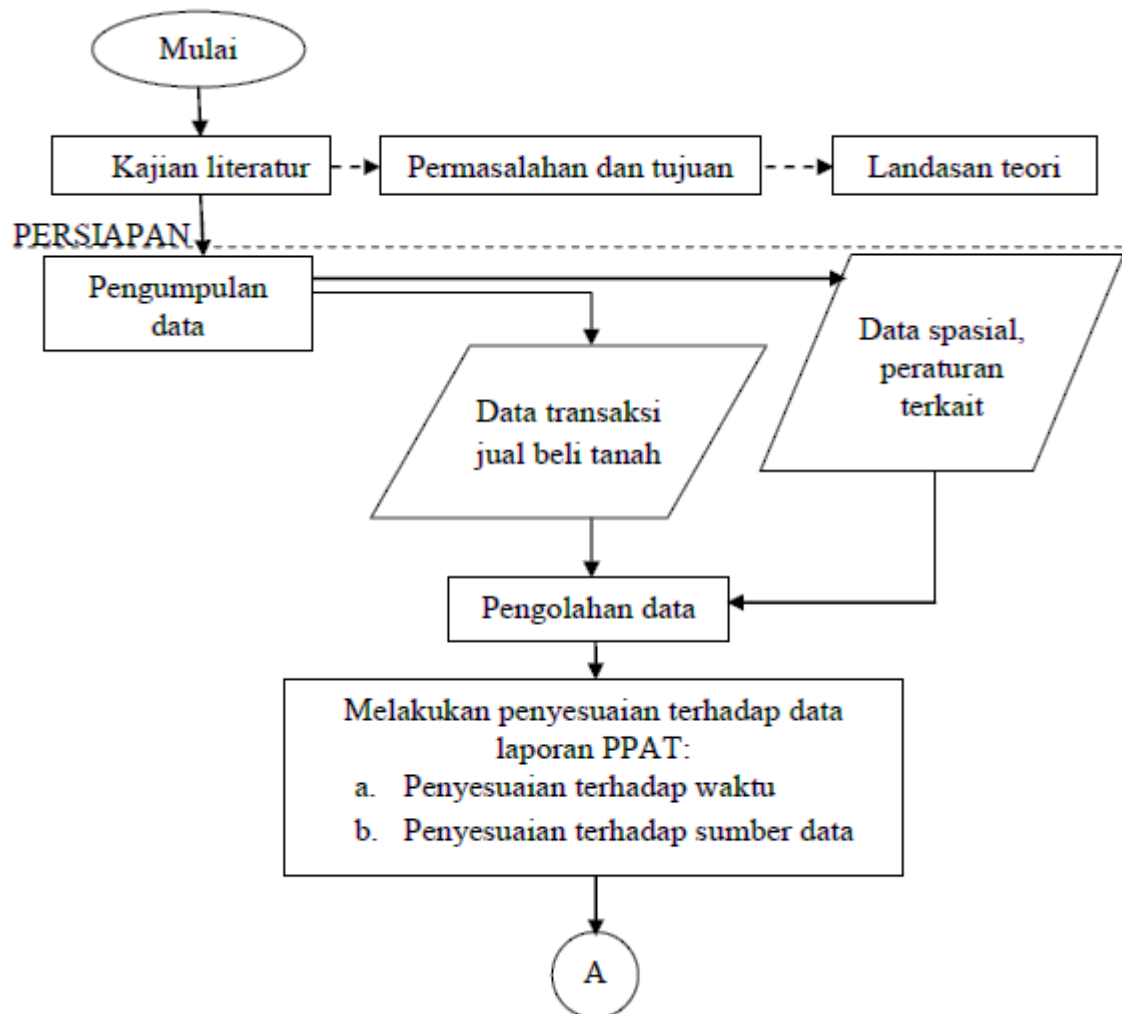


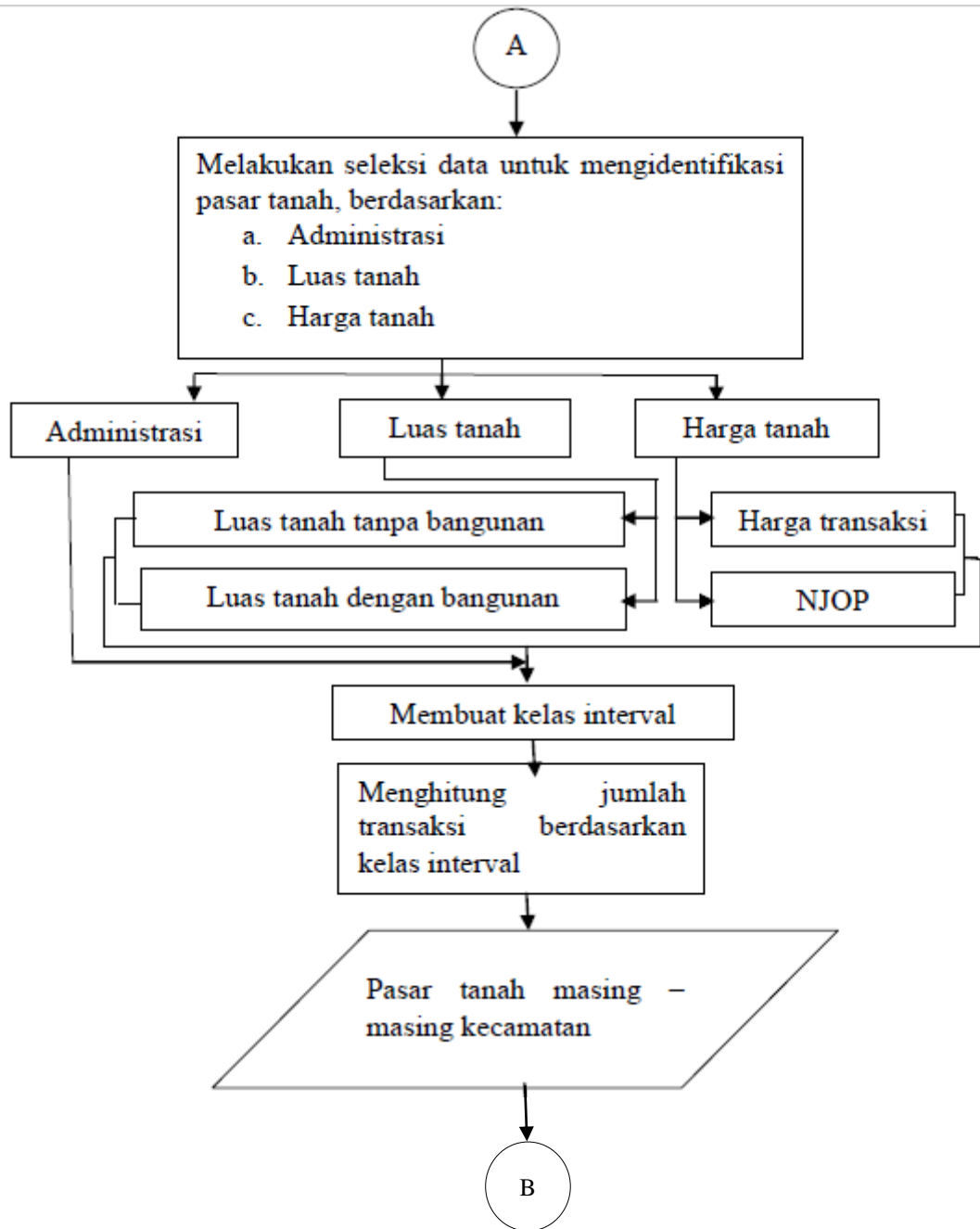
Gambar 3.1. Peta kota bogor

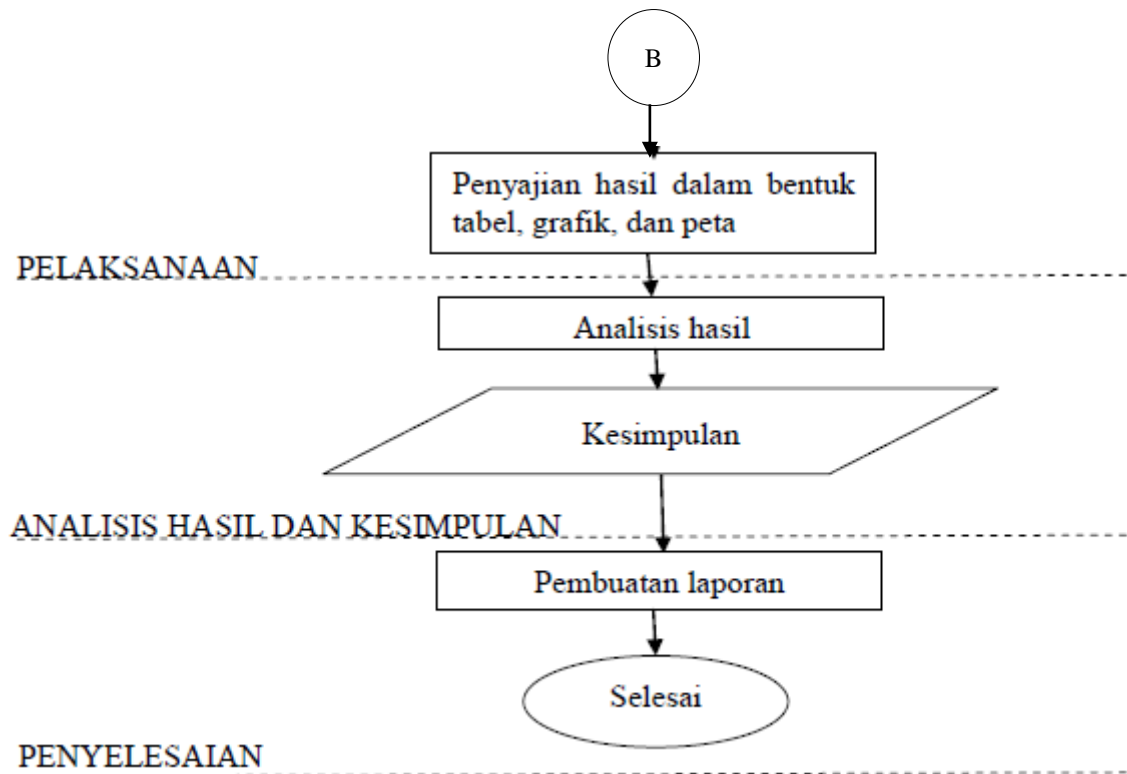
Sumber : kotabogor.go.id

3.2. Bagan Alir Penelitian

Tahapan penelitian dapat dilihat pada Gambar 3.2.







Gambar 3.2. Diagram Alir Penelitian

3.3. Data Teknis dan Alat Penelitian

Data-data yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Data transaksi jual beli tanah tahun 2017 s.d. 2018 yang diperoleh dari laporan bulanan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, yang digunakan untuk mengetahui pasar tanah yang terjadi di Kota Bogor.
2. Data spasial yang digunakan sebagai data pendukung, antara lain:
 - a. Peta administrasi Kota Bogor yang diperoleh dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Bogor, yang digunakan untuk mengetahui batas administrasi Kota Bogor.
 - b. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bogor tahun 2011 s.d. 2031 yang diperoleh dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Bogor, yang digunakan untuk mengetahui pola rencana tata ruang wilayah dan digunakan sebagai acuan dalam analisis pertumbuhan wilayah Kota Bogor. Data berupa *softfile* dalam format JPEG.

3. Peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan pemerintah yang terkait dengan penelitian ini, sebagai berikut:

- a. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis dan Penentuan NIR yang digunakan untuk pedoman dalam melakukan koreksi data.
- b. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2011 - 2031 yang digunakan untuk pedoman dalam melakukan analisis pertumbuhan wilayah Kota Bogor.

3.4. Alat yang digunakan pada penelitian

Peralatan penelitian digunakan untuk membantu dalam pengolahan data dan pembuatan laporan, yang terdiri atas perangkat keras dan perangkat lunak.

3.4.1. Perangkat keras

Perangkat keras yang digunakan pada penelitian ini adalah:

1. Satu unit laptop yang digunakan sebagai perangkat pengolah data dan penulisan laporan dengan spesifikasi : Intel Core™ i5 processor, 2 Gigabyte Memory, 500 Gigabyte Hard Disk.
2. Printer digunakan untuk mencetak hasil penelitian.
3. Flashdisk digunakan untuk transfer data.
4. Alat tulis yang digunakan sebagai peralatan pendukung dalam pengolahan data dan penulisan laporan.

3.4.2. Perangkat lunak

Perangkat lunak yang digunakan pada penelitian ini adalah:

1. Windows Seven digunakan sebagai sistem operasi pada laptop.
2. Microsoft Office Excel 2007 digunakan untuk pengolahan data.
3. AutoDeskMap 2004 digunakan untuk proses digitasi on screen.
4. ArcGIS 9.3 digunakan untuk analisis serta menyajikan peta.
5. Microsoft Office Word 2007 digunakan untuk penulisan laporan

3.5. Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini merupakan data yang dimiliki oleh instansi pemerintah. Kegiatan awal yang dilakukan pada tahap ini yaitu membuat surat ijin untuk perolehan data dari instansi yang terkait. Surat ijin yang sudah dibuat kemudian diserahkan kepada instansi yang terkait. Data yang berupa data spasial dan data peraturan dan kebijakan pemerintah diperoleh dari Bappeda Kota Bogor. Data transaksi jual beli tanah diperoleh dari laporan bulanan PPAT yang ditujukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Bogor. Data tersebut tersedia dalam bentuk *hardfile* dan bersifat rahasia dan tidak boleh dibawa keluar dari kantor BPN Kota Bogor. Selain itu data tidak boleh digandakan atau diperbanyak. Data diketik kembali dengan menggunakan *software* Ms. Excel yang terinstal pada laptop sehingga data dapat disimpan dalam bentuk *softfile*.

3.6. Pengolahan Data

Pengolahan data pada penelitian ini terdiri dari:

1. Penyesuaian data.

Penyesuaian data terdiri dari penyesuaian terhadap waktu dan penyesuaian terhadap sumber data. Penyesuaian ini mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis dan Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), besarnya penyesuaian terhadap waktu dapat dilihat pada Tabel 2.1. dan penyesuaian terhadap sumber data dapat dilihat pada Tabel 2.2. Selanjutnya untuk memperoleh nilai tanah penyesuaian, maka data yang sudah ada dapat dihitung dengan menggunakan persamaan (1) pada sub-bab 2.1.2.

2. Seleksi data.

Menyeleksi data yang sudah dilakukan penyesuaian ke dalam beberapa kategori, antara lain : seleksi administrasi, seleksi luas tanah, dan seleksi harga tanah. Seleksi luas tanah dibagi menjadi dua yaitu : luas tanah yang di atasnya berdiri bangunan dan luas tanah yang tidak berdiri bangunan. Seleksi harga tanah dibagi menjadi dua yaitu : harga tanah saat transaksi jual beli tanah dan Nilai Jual Objek Tanah.

3. Penggambaran pasar tanah setiap kecamatan.

Penggambaran pasar tanah berdasarkan distribusi administrasi pada setiap kecamatan dilakukan dengan membandingkan jumlah transaksi pada tahun 2015 dengan jumlah transaksi pada tahun 2016 dan dengan menghitung jumlah transaksi selama satu tahun pada masing-masing

kecamatan dengan menggunakan interval kelas. Interval kelas dibuat berdasarkan rumus Sturges di bawah ini. Klasifikasi yang digunakan dengan interval kelas dibuat berdasarkan rumus Sturges sebagai berikut (Sugiyono, 2010):

$$\text{Jumlah kelas} = 1 + 3,322 \log (\text{jumlah data}) \dots\dots\dots(2)$$

$$\text{Panjang kelas} = (\text{nilai maksimal} - \text{nilai minimal})/\text{jumlah kelas} \dots\dots\dots(3)$$

Tabel 3.1. Klasifikasi jumlah transaksi

Klasifikasi	Interval kelas jumlah transaksi
Klasifikasi 1	131-480
Klasifikasi 2	481-830
Klasifikasi 3	831-1180
Klasifikasi 4	1181-1530
Klasifikasi 5	1531-1880

Penggambaran pasar tanah berdasarkan luas tanah untuk masing-masing kecamatan yaitu dengan menghitung jumlah transaksi tiap kecamatan menggunakan interval kelas. Interval kelas luas tanah dibuat berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 1998 Pasal 13 Huruf h yang menjelaskan tentang luas perpetakan bangunan, yang terdapat dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Pola Pasar Tanah di Kabupaten Bantul”, Indina Shinta Dewi, 2012. Klasifikasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2. Klasifikasi luas tanah

Klasifikasi	Interval kelas luas tanah (m ²)
Klasifikasi 1	<50
Klasifikasi 2	50-100
Klasifikasi 3	101-250
Klasifikasi 4	251-600
Klasifikasi 5	601-1000
Klasifikasi 6	1001-2500
Klasifikasi 7	>2500

Pasar tanah berdasarkan luas tanah juga digambarkan dengan membandingkan jumlah transaksi antara luas tanah dengan bangunan dan luas tanah tanpa bangunan. Penggambaran pasar tanah tanah yang ketiga yaitu berdasarkan nilai tanah. Pasar tanah berdasarkan nilai tanah dibedakan menjadi dua, yaitu pasar tanah berdasarkan harga transaksi tanah dan pasar tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai tanah yang digunakan yaitu nilai tanah tiap meter persegi yang sudah terkoreksi. Penggambaran pasar tanah berdasarkan harga transaksi tanah dan NJOP untuk masing-masing kecamatan digunakan interval kelas. Interval kelas dibuat dengan menggunakan aturan pembuatan interval kelas pada pembuatan peta Zona Nilai Tanah. Dalam skripsinya yang berjudul “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Kota Yogyakarta”, Getarina Dewi Purnamasari tahun 2011 membuat interval kelas untuk pembuatan peta Zona Nilai Tanah dimana setiap zona awal nilai tanah dilihat nilai tanah hasil perataan terhadap nilai sampel. Panjang kelas dihitung dengan membagi selisih antara nilai maksimal dan nilai minimal dengan bilangan delapan. Rumus menghitung panjang kelas seperti yang telah dijelaskan pada persamaan (3) subbab 3.6. Sesuai dengan ketentuan Badan Pertanahan Nasional dalam Pedoman Internal Kegiatan SPT III tahun 2010, kelas interval ditambah dengan dua kelas, yaitu kurang dari nilai minimal dan lebih dari nilai maksimal. Klasifikasi yang digunakan untuk harga transaksi tanah rata-rata, yaitu :

Tabel 3.3. Klasifikasi harga transaksi tanah rata-rata

Klasifikasi	Interval kelas harga transaksi tanah (rupiah/m ²)
Klasifikasi 1	<14.000
Klasifikasi 2	14.000-43.000
Klasifikasi 3	43.001-72.000
Klasifikasi 4	72.001-101.000
Klasifikasi 5	101.001-130.000
Klasifikasi 6	130.001-159.000
Klasifikasi 7	159.001-188.000
Klasifikasi 8	188.001-217.000
Klasifikasi 9	217.001-246.000
Klasifikasi 10	>246.000

Klasifikasi yang digunakan untuk Nilai Jual Objek Tanah rata-rata, yaitu :

Tabel 3. 4. Klasifikasi Nilai Jual Objek Tanah rata-rata

Klasifikasi	Interval kelas Nilai Jual Objek Pajak (rupiah/m ²)
Klasifikasi 1	<8.000
Klasifikasi 2	8.000-35.000
Klasifikasi 3	35.001-62.000
Klasifikasi 4	62.001-89.000
Klasifikasi 5	89.001-116.000
Klasifikasi 6	116.001-143.000
Klasifikasi 7	143.001-170.000
Klasifikasi 8	170.001-197.000
Klasifikasi 9	197.001-224.000
Klasifikasi 10	>224.000

4. Penyajian pasar tanah dalam bentuk tabel, grafik, dan peta.

Data yang digunakan untuk penggambaran pasar tanah disajikan dalam bentuk grafik dan tabel. Pembuatan grafik dan tabel dapat menggunakan Microsoft Edxcel. Pasar tanah digambarkan dalam bentuk peta dengan menggunakan *software* ArcGIS.

3.6. Tahap Analisis Hasil dan Kesimpulan

Tahap selanjutnya yaitu analisis hasil dan kesimpulan.

3.6.1. Analisis hasil

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu analisis untuk memberikan gambaran umum tentang keadaan subyek/obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Penemuan fakta-fakta itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungannya satu dengan yang lain di dalam aspek-aspek yang diselidiki tersebut. Pada analisis data kualitatif disusun kata-kata dari hasil pengumpulan data yang dibutuhkan untuk dideskripsikan dan dirangkum dengan melihat hubungan antara berbagai tema yang diidentifikasi.

Dalam penelitian ini, pertumbuhan wilayah Kota Bogor diidentifikasi berdasarkan pasar tanah yang terbentuk dari distribusi transaksi jual beli tanah. Secara garis besar penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif kualitatif, karena hanya mendeskripsikan hasil apa adanya dan dijelaskan menggunakan kalimat-kalimat secara kualitatif. Analisis yang dilakukan mengacu pada Rencana Tata Ruang Kota Bogor, baik dalam bentuk peta maupun Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2011 – 2031.

3.6.2. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan berdasarkan pada hasil pengolahan data. Penarikan kesimpulan dari hasil pengujian hipotesis yang bermuara pada pernyataan diterima atau ditolaknya hipotesis. Penarikan kesimpulan berguna dalam merangkum hasil akhir suatu penelitian, selain sebagai landasan rumusan pengambilan keputusan bagi pihak peneliti juga digunakan sebagai bahan acuan penelitian selanjutnya.

BAB IV
BIAYA DA JADWAL PENELITIAN

4.1 Anggaran Biaya

Rincian rencana biaya penelitian untuk 1 tahun penelitian:

Tabel 4.1. Format Ringkasan Anggaran Biaya Penelitian Dosen Muda yang Diajukan

No	Jenis Pengeluaran	Biaya yang diusulkan (Rp)
1	Honorarium untuk pelaksana, petugas laboratorium, pengumpul data, pengolah data, penganalisis data, honor operator, dan honor pembuat sistem maksimum 30% dan dibayarkan sesuai ketentuan)	1.820.000
2	Pembelian bahan habis pakai untuk ATK, fotocopy, surat menyurat, penyusunan laporan, cetak, penjilidan laporan, publikasi, pulsa, internet, bahan laboratorium, langganan jurnal (maksimum 60%)	612.000
3.	Perjalanan untuk biaya survey, seminar/workshop DN-LN, biaya akomodasi - konsumsi, perdiem/lumpsum, transpor (maksimum 40%)	1.920.000
4	Sewa untuk peralatan/mesin/ruang laboratorium, kendaraan, peralatan penunjang penelitian lainnya (maksimum 40%)	1.000.000
Jumlah		5.352.000

4.2 Jadwal Penelitian

Rencana pelaksanaan penelitian mulai dari *studi literatur* hingga penyusunan laporan adalah selama 10 bulan. Rangkaian penelitian ini disusun dalam bentuk *bar chart* seperti pada **Tabel 4.2.** berikut ini :

Tabel 4.2. Jadwal Penelitian

No	Jenis Kegiatan	Bulan									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Studi literatur dan preliminary survey	■									
2	Pencarian data sekunder dan data pendukung secara online	■	■								
3	Pengumpulan data sekunder dan survey lapangan	■	■								
4	Pengolahan data		■	■	■	■	■				
5	Analisis data dan interpretasi data					■	■	■	■		
6	Penulisan jurnal ilmiah (publikasi)								■	■	
7	Penyusunan Laporan Penelitian									■	■

DAFTAR PUSTAKA

- Boediono, 2002, *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No.1 Ekonomi Mikro*, Cetakan ke-23, Edisi 2, BPFE, Yogyakarta.
- Deininger, Klaus, 2003, *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*, The World Bank and Oxford University Press.
- Eckert, J.K., 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAIOO, Chicago, Illinois.
- Eka Setiabudi, Agus, 2013, *Perencanaan Wilayah*, <http://aguseka1991.blogspot.com/2012/12/perencanaan-wilayah.html> (akses tanggal 23 Desember 2013).
- Getarina, Dewi Purnamasari, 2011, *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Kota Yogyakarta*, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Indina, Shinta Dewi, 2012, *Tinjauan Pola Pasar Tanah di Kabupaten Bantul*, skripsi, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 *tentang Petunjuk Teknis Analisis dan Penentuan NIR*.
- Novi, Pristianti, 2013, *Pertumbuhan Wilayah Kabupaten Kebumen Berdasarkan Pola Pasar Tanah*, skripsi, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Prijono, Nugroho D., 2008, *Pendekatan Neo Klasik dalam Menghurai Halangan Penawaran Tanah di Bandar*, tesis, Universiti Teknologi Malaysia, Malaysia.
- Rahman, Abd., dkk, 1992, *Penilaian Harta Tanah*, Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan bekerja sama dengan Institut Teknologi Mara Malaysia, Malang.
- Sukanto, Reksohadiprodjo, dkk, 2001, *Ekonomi Perkotaan*, Cetakan ke-1, Edisi 4, BPFE, Yogyakarta.
- Tarigan, Robinson, 2005, *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, PT Bumi Aksara, Jakarta.
- Williamson, dkk., 2009, *Land Administration for Sustainable Development*, ESRI Press Academic, California.

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Lampiran I. Justifikasi Anggaran Penelitian (Lampiran B)

1. Honor				
Jasa	Honor/jam (Rp)	Waktu (Jam per minggu)	Minggu	Total Honor (Rp)
Jasa Pengolaan Data Primer dan Sekunder (Penggunaan Arc.Gis 10.1 dan Auto CAD untuk pembuatan peta zona nilai tanah	13.000	14	10	1.820.000
Subtotal (Rp)				1.820.000
2. Pembelian bahan habis pakai				
Material	Justifikasi Pembelian	Kuantitas	Harga Satuan (Rp)	Total Harga Peralatan Penunjang
Kertas A4 (80gr)	Pembuatan laporan penelitian	4 rim	40.000	160.000
Tinta isi ulang (3 warna)	Pembuatan laporan penelitian	3 buah	50.000	150.000
<i>Flashdisk (SANDISK Ultra Dual Drive OTG 16GB [SDDD2])</i>	Penyimpanan data dan laporan Penelitian	1 buah	100.000	100.000
CD RW + kotak	Penyimpanan data dan laporan Penelitian	2 keping	11.000	22.000
Set Perlengkapan tulis untuk survey (Pena, Buku, dll)	Dipakai saat pengambilan data manual	3 Set	35.000	105.000
Penjilidan laporan	Pembuatan laporan penelitian	5 jilid	15.000	75.000
Subtotal (Rp)				612.000

3. Perjalanan				
Perjalanan	Justifikasi Perjalanan	Kuantitas	Harga Satuan (Rp)	Total Biaya
Bahan Bakar Minyak Kendaraan selama pengambilan data sekunder	Pengambilan Data dan Survey Lapangan	7 kali	160.000	1.120.000
Perjalanan Seminar nasional	transportasi, akomodasi	1 kali	800.000	800.000
Subtotal (Rp)				1.920.000
4. Sewa				
Material	Justifikasi Sewa	Kuantitas	Harga Satuan (Rp)	Total Biaya
Kendaraan	Transportasi untuk Pengambilan Data sekunder	1 unit x 4 kali	250.000	1.000.000
Subtotal (Rp)				1.000.000
Total Anggaran Seluruhnya (Rp)				5.352.000

Lampiran II. Format Susunan Organisasi Tim Pengusul dan Pembagian Tugas

No	Nama/NIDN	Instansi Asal	Bidang Ilmu	Alokasi Waktu (jam/minggu)	Uraian Tugas
1	Diah Kirana Kresnawati/886036 0017	Universitas Pakuan	Teknik Geodesi	11	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat perencanaan konsep terhadap proses penelitian. 2. Memfasilitasi segala hal yang terkait dengan penelitian yang dijalankan oleh anggota peneliti. 3. Mengontrol pelaksanaan penelitian 4. Mengevaluasi jalannya kegiatan 5. Membuat analisa hasil penelitian 6. Membuat laporan hasil penelitian 7. Publikasi dan Seminar Nasional
2	Dessy Apriyanti / 0422049201	Universitas Pakuan	Teknik Geodesi	8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membantu ketua peneliti membuat perencanaan konsep terhadap proses penelitian. 2. Membantu ketua peneliti mengontrol

					<p>pelaksanaan penelitian</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Membantu ketua peneliti mengevaluasi jalannya kegiatan 4. Membantu ketua peneliti membuat analisa hasil penelitian 5. Membantu ketua peneliti membuat laporan hasil penelitian 6. Memberikan saran dan masukan yang berhubungan dengan penelitian
--	--	--	--	--	---

Lampiran III. Biodata Ketua dan Anggota Tim Pengusul

A. Identitas Diri

1	Nama Lengkap (dengan gelar)	Dra. Diah Kirana Kresnawati, M.Sc
2	Jenis Kelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	-
4	NIP/NIK/Identitas lainnya	1.1014.036.631
5	NIDK	8860360017
6	Tempat Tanggal Lahir	Jakarta, 9 November 1955
7	E-mail	dkirana@unpak.ac.id dkwati0911@gmail.com
8	Nomor Telepon/ HP	08121108907
9	Alamat Kantor	Jl. Pakuan, Ciheuleut Bogor 16143
10	Nomor Telepon/ Faks	0251-8312206
11	Lulusan yang Telah Dihilangkan	18
12	Mata Kuliah yang Diampu	1. Pendaftaran Tanah
		2. Kartografi
		3. Toponimi

B. Riwayat Pendidikan

	S1	S2
Nama Perguruan Tinggi	UGM	University of Leicester, United Kingdom
Bidang Ilmu	Geografi	Geographical Information Systems (GIS)
Tahun Masuk-Lulus	1975-1982	1993-1994
Judul Skripsi/Tesis/Disertasi	Pemetaan Tanaman Perkebunan di Provinsi Jawa Barat	The Implitation And Pilot GIS For The New National Forest Of Calke Upland In Derbyshire
Nama Pembimbing/Promotor	Drs. Yusron Halim, M.Sc	Dr. Mitch Langford

C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jumlah (Juta Rp)

D. Pengalaman Pengabdian Kepada Masyarakat dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Pengabdian Kepada Masyarakat	Pendanaan	
			Sumber	Jml (Juta Rp)
1	Sem genap 2016	Kemah Kerja Mahasiswa di Pusdikhidros TNI AL, Ancol Jakarta	Mhs	135 juta
2	Sem genap 2017	Kemah Kerja Mahasiswa di Jasinga Bogor	Mhs	140 juta

E. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor / Tahun
----	----------------------	-------------	----------------------

F. Pemakalah Seminar Ilmiah (*Oral Presentation*) dalam 5 Tahun Terakhir

No	Nama Temu Ilmiah/Seminar	Judul Artikel Ilmiah	Waktu dan Tempat
----	--------------------------	----------------------	------------------

G. Karya Buku dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Buku	Tahun	Jumlah Halaman	Penerbit

H. Perolehan HKI dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/ Tema HKI	Tahun	Jenis	Nomor P/ID

I. Pengalaman Merumuskan Kebijakan Publik/Rekayasa Sosial Lainnya dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/Tema/Jenis Rekayasa Sosial Lainnya yang Telah Diterapkan	Tahun	Tempat Penerapan	Respon Masyarakat

J. Penghargaan dalam 10 tahun Terakhir (dari pemerintah, asosiasi atau institusi lainnya)

No	Judul/Tema/Jenis Rekayasa Sosial Lainnya yang Telah Diterapkan	Tahun	Tempat Penerapan	Respon Masyarakat

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila dikemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi.

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan Penugasan Penelitian Dosen anggaran 2018.

Bogor, 5 Mei 2018
Ketua,

Dra. DIAH KIRANA KRESNAWATI, M.Sc

A. Identitas Diri

1	Nama Lengkap (dengan gelar)	Dessy Apriyanti S.T., M.Eng.
2	Jenis Kelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	-
4	NIP/NIK/Identitas lainnya	3313116204920002
5	NIDN	0422049201
6	Tempat Tanggal Lahir	Cirebon, 22 April 1992
7	E-mail	dessy.apriyanti22@gmail.com
8	Nomor Telepon/ HP	085640737043
9	Alamat Kantor	Jl. Pakuan, Ciheuleut Bogor 16143
10	Nomor Telepon/ Faks	0251-8312206
11	Lulusan yang Telah Dihilangkan	6
12	Mata Kuliah yang Diampu	1. Ilmu Ukur Tanah 1
		2. Ilmu Ukur Tanah 2
		3. Perataan 1
		4. Geostatistik
		5. Kalkulus 2

B. Riwayat Pendidikan

	S1	S2
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Gadjah Mada	Universitas Gadjah Mada
Bidang Ilmu	Teknik Geodesi	Teknik Geodesi
Tahun Masuk-Lulus	2010-2014	2013 - 2017
Judul Skripsi/Tesis/Disertasi	Analisis Pergerakan Horizontal Waduk Sermo dari Tahun 2012 s.d 2013	Analisis Deformasi 3D Secara Geometrik Bendungan Waduk Sermo
Nama Pembimbing/Promotor	Yulaikhah, M.T	Nurrohmat Widjajanti, Ph.D Yulaikhah, M.T

C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jml (Juta Rp)

D. Pengalaman Pengabdian Kepada Masyarakat dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Pengabdian Kepada Masyarakat	Pendanaan	
			Sumber	Jml (Juta Rp)
1	Sem genap 2015	Kemah Kerja Mahasiswa di Pusdikhidros TNI AL, Ancol Jakarta	Mhs	120 juta
2	Sem genap 2016	Kemah Kerja Mahasiswa di Pusdikhidros TNI AL, Ancol Jakarta	Mhs	135 juta
3	Sem genap 2017	Kemah Kerja Mahasiswa di Jasinga Bogor	Mhs	140 juta

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila dikemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi.

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan Penugasan Penelitian Dosen anggaran 2018.

**Bogor, 5 Mei 2018
Anggota pengusul,**

DESSY APRIYANTI, ST., M.Eng

Lampiran IV. Surat Pernyataan Ketua Peneliti

SURAT PERNYATAAN KETUA PENGUSUL

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diah Kirana Kresnawati

NIDK : 8860360017

Pangkat/Golongan : IIIA

Jabatan Fungsional : -

Dengan ini menyatakan bahwa proposal saya dengan judul :

**“ANALISIS PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK IDENTIFIKASI
PERTUMBUHAN PASAR TANAH DI KOTA BOGOR TAHUN 2018”**

Yang diusulkan dalam skema Penelitian Dosen untuk tahun anggaran 2018 bersifat original dan belum pernah dibiayai oleh lembaga/sumber dana lain.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mengembalikan seluruh biaya penugasan yang sudah diterima ke Kas Negara.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya.

Bogor, 14 Mei 2018

Yang menyatakan

Dra. Diah Kirana Kresnawati, M.Sc

NIDK : 8860360017