

**PEMETAAN KESESUAIAN HARGA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DENGAN PETA ZONA NILAI TANAH
TAHUN 2024 DI KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Guna Mencapai Derajat S1

RIMA AMALIA SYAFITRI

NIM. 2110416320036



Program Studi Geografi

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
BANJARMASIN**

2025

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

Nama Penulis : Rima Amalia Syafitri
NIM : 2110416320036

Skripsi telah disetujui:
Tanggal 31 Desember 2025

Pembimbing,



(Dr. Rosalina Kumalawati, S.Si., M.Si.)
NIP. 19810502006042001

**HALAMAN PERNYATAAN
SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka

Banjarmasin,

Yang menyatakan,



(Rima Amalia Syafitri)

NIM.2110416320036

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI
PEMETAAN KESESUAIAN HARGA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DENGAN PETA ZONA NILAI TANAH
TAHUN 2024 DI KOTA BANJARMASIN

Dipersiapkan dan disusun oleh

Rima Amalia Syafitri

NIM 2110416320036

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal:

31 Desember 2025

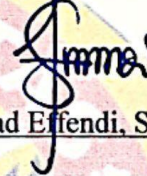
Susunan Tim Penguji

Ketua Penguji,



Dr. Rosalina Kumalawati, S.Si., M.Si.

Anggota Tim Penguji:



1. Muhammad Effendi, S.Pd., M.Pd.

2. Wisnu Putra Danarto, S.Pd., M.Sc.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
 untuk memperoleh gelar sarjana
 Banjarmasin,

Koordinator

Program Studi Geografi,



Muhammad Effendi, S.Pd., M.Pd.

NIP.198912312025211048

Dekan FISIP ULM,



Dr. Irwansyah, S.Sos., M.Si.

NIP.197104201999031001

ABSTRAK

Rima Amalia Syafitri, NIM 2110416320036, Pemetaan Kesesuaian Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2024 di Kota Banjarmasin, dibimbing oleh Dr. Rosalina Kumalawati, S.Si., M.Si.

Kota Banjarmasin, yang menjadi pusat perekonomian dan pemerintahan Kalimantan Selatan, menghadapi kenaikan harga properti yang signifikan karena keterbatasan lahan dan urbanisasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memetakan seberapa sesuai harga jual beli tanah dan bangunan di Kota Banjarmasin dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) pada tahun 2024 guna menutup kesenjangan tersebut. Pemetaan kesesuaian harga dilakukan dengan membandingkan nilai tanah per m² yang diambil dari transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan nilai yang tercatat dalam Peta ZNT. Pemetaan kesesuaian harga dilakukan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) dan metode analisis spasial untuk membandingkan harga pasar yang tercatat dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan nilai yang tercatat dalam Peta ZNT.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keselarasan harga jual dengan Peta ZNT bervariasi di berbagai kecamatan, dengan perbedaan signifikan yang terutama terlihat di daerah perkotaan yang berkembang pesat seperti Banjarmasin Timur. Studi ini bertujuan untuk membantu dalam perumusan kebijakan pajak dan pengelolaan properti yang lebih adil dan transparan. Peta yang dibuat dapat membantu pemerintah daerah, kantor pertanahan, dan masyarakat dalam membuat pilihan yang lebih baik tentang jual beli tanah dan properti.

Kata Kunci: Harga Jual Beli, Peta Zona Nilai Tanah, Sistem Informasi Geografis, Kesesuaian Nilai, Banjarmasin.

ABSTRACT

Rima Amalia Syafitri, NIM 2110416320036, Mapping the Suitability of Land and Building Sale Prices with the 2024 Land Value Zone Map in Banjarmasin City, supervised by Dr. Rosalina Kumalawati, S.Si., M.Si.

Banjarmasin City, the economic and governmental center of South Kalimantan, is facing significant property price increases due to limited land and urbanization. The objective of this study is to map the alignment of land and building prices in Banjarmasin City with the Land Value Zone Map (ZNT) in 2024 to address this imbalance. Price alignment mapping is conducted by comparing land values per m² derived from land and building sales transactions with the values recorded in the ZNT Map. Price alignment mapping is conducted using Geographic Information Systems (GIS) and spatial analysis methods to compare recorded market prices in land and building sales transactions with the values recorded in the ZNT Map.

The results show that the alignment of selling prices with the ZNT Map varies across sub-districts, with significant differences particularly evident in rapidly developing urban areas such as East Banjarmasin. This study aims to assist in the development of fairer and more transparent property tax and management policies. The resulting map can assist local governments, land offices, and the public in making better decisions regarding land and property sales..

Keywords: *Sale Price, Land Value Zone Map, Geographic Information System, Price Suitability, Banjarmasin.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Esa yang telah melimpahkan karunia beserta rahmat-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pemetaan Kesesuaian Harga Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2024 Di Kota Banjarmasin”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat. Skripsi ini disusun atas kerja sama dan berkat bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Alim Bachri, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat
2. Bapak Dr. Irwansyah, S.Sos., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat
3. Bapak Muhammad Effendi, S.Pd., M.Pd. selaku Koordinator Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat
4. Bapak Selamat Riadi, M.Pd. selaku dosen pembimbing akademik, Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat
5. Ibu Dr. Rosalina Kumalawati, S.Si., M.Si. selaku dosen pembimbing skripsi dan dosen pembimbing magang Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat.
6. Seluruh dosen di Program Studi Geografi, FISIP ULM yang memberikan dukungan moril.
7. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin selaku instansi yang telah mendukung dan memberikan izin untuk penggunaan data yang penulis gunakan dalam penelitian skripsi ini.
8. Keluarga penulis, khususnya kedua orang tua penulis Bapak Ahmad Yanuari, SH., MH. dan Ibu Maya Marlina, SE., yang tidak hanya memberikan dukungan dan doa, tetapi juga segala fasilitas, materi, dan perhatian yang luar biasa

selama perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini. Tanpa kehadiran mereka, penulis tidak tahu apakah penulis bisa menemukan semangat dan keberanian untuk melewati setiap tantangan yang ada, maupun menyelesaikan skripsi ini. Penulis merasa bahwa penyelesaian skripsi ini adalah bentuk rasa terima kasih atas segala yang telah diberikan. Terima kasih atas cinta, kesabaran, dan segala bentuk dukungan yang tak terhingga. Penulis juga berterima kasih kepada kakak dan kedua adik penulis yang sering kali memberi semangat serta menghibur penulis.

9. Penulis berterima kasih kepada diri sendiri, yang telah berjuang dengan gigih meski sempat merasa kehilangan harapan untuk bisa menyelesaikan skripsi ini. Banyak momen di mana semangat seakan hilang, dan keraguan datang menghalangi langkah. Namun, penulis berhasil bangkit di kala kesedihan, menemukan kekuatan dalam diri, dan terus melangkah. Terima kasih telah tetap bertahan, bekerja keras, dan tidak kehilangan harapan.
10. Kepada teman-teman penulis yang telah memberikan dukungan dan bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam penulisan dan penyelesaian skripsi ini. Setiap motivasi, saran, dan semangat yang kalian berikan sangat berarti bagi penulis, terutama di saat-saat penuh kebingungan dan kelelahan. Tanpa bantuan dan kehadiran kalian, proses ini pasti akan lebih berat. Terima kasih telah selalu ada, memberikan waktu dan perhatian, serta menjadi bagian penting dalam perjalanan ini.

Penulis menyadari adanya keterbatasan di dalam penyusunan skripsi ini. Besar harapan penulis akan saran dan kritik yang bersifat membangun. Akhirnya Penulis berharap agar laporan ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan bagi pembaca sekalian.

Banjarmasin, 20 Desember 2025

(Rima Amalia Syafitri)

NIM. 2110416320036

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERNYATAAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR SINGKATAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Batasan Penelitian.....	11
1.6 Keaslian Penelitian	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	36
2.1 Sumber Pustaka	36
2.2.1 Penduduk.....	36
2.2.2 Tanah	38
2.2.3 Bangunan	38
2.2.4 Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	39
2.2.5 Akta Jual Beli Tanah (AJB)	41
2.2.6 Peta Zona Nilai Tanah	44
2.2.7 Kantor Pertanahan	46
2.2.8 Sistem Informasi Geografis.....	49
2.2.9 Analisis Statistika.....	50

2.2.10 Analisis Spasial	50
2.2 Kerangka Teori	52
BAB III METODE PENELITIAN	55
3.1 Desain Penelitian	55
3.2 Lokasi Penelitian	56
3.3 Populasi dan Sampel.....	59
3.3.1 Populasi.....	59
3.3.2 Sampel.....	59
3.4 Bahan dan Alat Penelitian.....	60
3.4.1 Bahan.....	60
3.4.2 Alat Penelitian.....	62
3.5 Operasional Variabel Penelitian.....	63
3.6 Pengumpulan Data.....	65
3.7 Analisis Data.....	67
3.7.1 Analisis Statistik	68
3.7.2 Analisis Spasial	69
3.8 Prosedur Penelitian	71
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	79
4.1 Kondisi Daerah Penelitian	79
4.1.1 Letak.....	79
4.1.2 Kondisi Fisik	84
4.1.3 Kondisi Sosial	112
4.2 Hasil dan Pembahasan	128
4.2.1 Pemetaan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Banjarmasin Tahun 2024	128
4.2.2 Pemetaan Kesesuaian Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Peta Zona Nilai Tanah Kota Banjarmasin Tahun 2024	177
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	191
5.1 Kesimpulan.....	191
5.2 Saran.....	192

DAFTAR PUSTAKA.....	195
LAMPIRAN.....	208
Lampiran 1. Surat Izin Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	208
Lampiran 2. Surat Permohonan Izin Penelitian Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	209
Lampiran 3. Kegiatan Lapangan	210
Lampiran 4. Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kecamatan Banjarmasin Selatan Tahun 2024	211
Lampiran 5. Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kecamatan Banjarmasin Timur Tahun 2024	216
Lampiran 6. Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kecamatan Banjarmasin Barat Tahun 2024	220
Lampiran 7. Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kecamatan Banjarmasin Tengah Tahun 2024	222
Lampiran 8. Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Kecamatan Banjarmasin Utara Tahun 2024	223
Lampiran 9. Biodata Penulis	226