

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI TANAH
DI KECAMATAN KEBAYORAN BARU, KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

FITRIA ALVIERSTY

NIT. 22314191

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Land value is an important indicator of urban development influenced by land scarcity, economic activities, social conditions, and the physical characteristics of an area. Kebayoran Baru District is a strategic area in South Jakarta Administrative City characterized by the development of commercial, service, office, and residential activities. This study aims to identify land value developments from 2023 to 2025 and analyze the factors influencing land value based on public perceptions in Kebayoran Baru District.

This study employed a quantitative method using descriptive and spatial approaches to analyze land value developments and an explanatory approach to examine the factors influencing land value. The data consisted of Land Value Zone (Zona Nilai Tanah/ZNT) data for 2023 and 2025, Land and Building Acquisition Duty (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) data from 2023 to 2025, and questionnaire data collected from 50 respondents selected using purposive sampling. Data were analyzed using descriptive-spatial analysis, research instrument testing, classical assumption testing, multiple linear regression analysis, and hypothesis testing.

The results indicate that land value development in Kebayoran Baru District was dynamic and spatially uneven. Relatively high land values were concentrated in Senayan, Selong, and Rawa Barat, while several zones in Cipete Utara, Gandaria Utara, and Kramat Pela experienced relatively lower changes. The number of BPHTB transactions declined during the 2023–2025 period, indicating a slowdown in land and/or building transaction activities. The regression results show that physical, social, and economic factors simultaneously have a significant effect on land value. Partially, physical factors have a negative and significant effect, whereas social and economic factors have positive and significant effects. Economic factors are the most dominant factor influencing land value. The coefficient of determination of 0.924 indicates that 92.4% of the variation in land value can be explained by physical, social, and economic factors, while the remaining 7.6% is influenced by other factors outside the research model.

Keywords: *Land Value, Land Value Zone, Physical Factors, Social Factors, Economic Factors.*

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	17
BAB I PENDAHULUAN	18
1.1 Latar Belakang.....	18
1.2 Rumusan Masalah.....	19
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	20
1.3.1 Tujuan Penelitian	20
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
2.1 Kajian Literatur.....	21
2.2 Kerangka Teoritis.....	25
2.2.1 Nilai Tanah.....	25
2.2.2 Faktor Penentu Nilai Tanah	26
2.2.3 Faktor Fisik.....	28
2.2.4 Faktor Sosial	30
2.2.5 Faktor Ekonomi	30
2.2.6 Analisis Spasial.....	32
2.3 Kerangka Pemikiran	33
2.4 Hipotesis Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Format Penelitian.....	35
3.2 Lokasi Penelitian	36
3.3 Jenis dan Sumber Data	36
3.3.1 Data Primer.....	36
3.3.2 Data Sekunder.....	37
3.4 Populasi, Sampel dan Teknik Pemilihan sampel	38
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.6 Teknik Analisis Data.....	41
3.6.1 Analisis Kuantitatif Deskriptif dan Spasial	41
3.6.2 Analisis Kuantitatif Eksplanatori	42

3.6.3 Penarikan Kesimpulan.....	43
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	44
4.1 Kecamatan Kebayoran Baru.....	44
4.2 Kondisi Kependudukan	44
4.2.1 Fasilitas Sosial di Kecamatan kebayoran Baru.....	46
4.2.2 Kondisi Ekonomi Wilayah.....	48
4.2.3 Infrastruktur dan Aksesibilitas.....	50
BAB V PERKEMBANGAN NILAI TANAH DI KECAMATAN KEBAYORAN BARU TAHUN 2023-2025	53
5.1 Data dan Gambaran Umum Nilai Tanah	53
5.2 Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2023 dan 2025.....	54
5.2.1 Gambaran Peta ZNT Tahun 2023	54
5.2.2 Gambaran Peta ZNT Tahun 2025	56
5.3 Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2023 dan 2025.....	57
5.4 Perkembangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	62
BAB VI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI TANAH BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT KECAMATAN KEBAYORAN BARU	64
6.1 Karakteristik Responden.....	64
6.2 Hasil Uji Instrumen Penelitian	67
6.2.1 Uji Validitas	67
6.2.2 Uji Reliabilitas.....	69
6.3 Hasil Uji Asumsi Klasik	70
6.3.1 Uji Normalitas	70
6.3.2 Uji Multikolinearitas.....	71
6.3.3 Uji Autokorelasi.....	72
6.3.4 Uji Heteroskedastisitas	73
6.4 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	74
6.5 Hasil Uji Hipotesis.....	76
6.5.1 Analisis Uji F (Uji Simultan).....	76
6.5.2 Uji T (Parsial)	77
6.5.3 Koefisien Determinasi (R Square).....	79
BAB VII PENUTUP	81
7.1 Kesimpulan.....	81
7.2 Saran	81

DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	86

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Nilai tanah merupakan indikator utama dinamika ekonomi perkotaan karena mencerminkan interaksi antara permintaan lahan, keterbatasan ruang, serta kebijakan tata ruang dalam suatu wilayah (Colwell & Munneke, 1999). Di Indonesia, khususnya pada kawasan metropolitan Jakarta, Depok, Tangerang, Bekasi (JABODETABEK) nilai tanah menunjukkan kecenderungan meningkat secara berkelanjutan seiring dengan pertumbuhan penduduk perkotaan dan intensifikasi aktivitas ekonomi (Firman, 2017). Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa proporsi penduduk Provinsi DKI Jakarta mengalami peningkatan dari 10.672,1 ribu jiwa pada tahun 2023 menjadi 10.684,9 ribu jiwa pada tahun 2024 atau naik sekitar 0,12%, sebelum mengalami sedikit penurunan menjadi 10.678,0 ribu jiwa pada tahun 2025, turun sekitar 0,06% (BPS, 2025).

Jakarta Selatan merupakan wilayah dengan rata-rata nilai tanah tertinggi di DKI Jakarta dibandingkan kota administrasi lainnya. Berdasarkan hasil pemetaan nilai tanah di wilayah Jabodetabek, zona dengan nilai tanah tertinggi secara spasial terkonsentrasi di wilayah Jakarta Selatan, terutama pada kawasan dengan fungsi ekonomi dan aksesibilitas yang tinggi (Elmanisa dkk., 2017). Menurut informasi dari web Lamudi, secara nominal nilai tanah di Jakarta Selatan pada tahun 2025 berada pada kisaran Rp40 juta hingga lebih dari Rp60 juta per meter persegi, khususnya pada kawasan-kawasan premium seperti Setiabudi, Kebayoran Baru dan sekitarnya (Lamudi Indonesia, 2025). Rentang nilai tanah yang relative tinggi tersebut menunjukan adanya tekanan permintaan lahan yang kuat di Jakarta Selatan dibandingkan dengan wilayah lain di DKI Jakarta. Kondisi ini mencerminkan tingginya daya tarik Kawasan sebagai lokasi hunian, bisnis, maupun investasi.

Berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi kenaikan nilai tanah di Jakarta Selatan dengan fokus aspek fisik, spasial, dan kebijakan perkotaan. Hasil penelitian Elmanisa dkk., (2017) serta Saputra dkk., (2022) menunjukkan bahwa aksesibilitas yang baik, kedekatan dengan pusat aktivitas ekonomi, dan perubahan penggunaan lahan memiliki peran penting dalam mendorong peningkatan nilai tanah pada kawasan perkotaan inti termasuk Jakarta Selatan. Studi lain menegaskan bahwa kebijakan tata ruang dan penetapan zonasi fungsi lahan turut memperkuat apresiasi nilai tanah melalui pengendalian pemanfaatan ruang dan peningkatan daya tarik investasi lahan (Nasiriyah dkk., 2024). Selain itu, analisis spasial nilai lahan di wilayah metropolitan Jabodetabek mengindikasikan bahwa Jakarta Selatan merupakan salah satu wilayah dengan konsentrasi kenaikan nilai tanah tertinggi akibat dominasi fungsi jasa, perkantoran, dan kawasan hunian

premium (Hidayatjati, 2025). Meskipun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih berfokus pada pendekatan kuantitatif berbasis variabel objektif dan berskala makro, sehingga belum memadai menangkap dinamika nilai tanah pada skala kecamatan serta belum banyak mengintegrasikan perspektif persepsi masyarakat sebagai pelaku nilai tanah. Selain itu, kajian yang menelusuri perkembangan nilai tanah secara temporal pada periode terkini masih relatif terbatas, khususnya untuk periode pascapandemi hingga tahun 2025. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ruang penelitian yang perlu dikaji lebih lanjut melalui penelitian yang menggabungkan analisis perkembangan nilai tanah dengan identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat pada skala wilayah yang lebih makro.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan kenaikan nilai tanah di Jakarta Selatan dipengaruhi oleh interaksi yang saling berkaitan antara faktor spasial, fungsi ekonomi kawasan, kebijakan tata ruang, dan dinamika perkembangan nilai perkotaan. Jakarta Selatan, khususnya kawasan dengan karakter premium seperti Kecamatan Kebayoran Baru, menunjukkan kecenderungan apresiasi nilai tanah yang relatif lebih tinggi dibandingkan wilayah lain, sehingga mencerminkan kuatnya tekanan permintaan lahan dan perubahan struktur nilai tanah pada skala lokal. Namun demikian, pemahaman yang komprehensif mengenai bagaimana perkembangan nilai tanah terjadi secara temporal dalam periode 2023–2025 serta faktor-faktor apa saja yang memengaruhi nilai tanah dari sudut pandang persepsi masyarakat sebagai pelaku nilai masih memerlukan kajian lebih lanjut. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk menelaah dinamika perkembangan nilai tanah dan mengidentifikasi faktor-faktor penentu nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat di Kecamatan Kebayoran Baru, sehingga menjadi landasan yang logis untuk perumusan masalah dan tujuan penelitian pada bagian selanjutnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bagian latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana perkembangan nilai tanah tahun 2023 hingga 2025 di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan?
2. Faktor-faktor apa yang memengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu:

- a. Untuk mengetahui perkembangan nilai tanah tahun 2023 hingga 2025 di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini terdapat manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis dari penelitian ini yaitu memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori nilai tanah dengan memperkaya kajian mengenai dinamika perkembangan nilai tanah pada periode 2023–2025 dalam konteks kawasan perkotaan.
- b. Manfaat praktis dari penelitian ini adalah memberikan informasi bagi masyarakat, calon pembeli tanah, pemerintah daerah, dan instansi pertanahan mengenai perkembangan nilai tanah serta faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat di Kecamatan Kebayoran Baru.
- c. Manfaat Akademis dari penelitian ini menjadi bahan rujukan dan pembandingan bagi penelitian akademik di bidang pertanahan, tata ruang, dan ekonomi perkotaan, khususnya yang berbasis studi kasus wilayah perkotaan.

BAB VII

PENUTUP

7.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Kesimpulan rumusan masalah pertama:

Perkembangan nilai tanah di Kecamatan Kebayoran Baru selama periode 2023–2025 menunjukkan dinamika yang bervariasi pada 58 Zona Nilai Tanah (ZNT). Berdasarkan hasil analisis spasial dan perbandingan ZNT tahun 2023 dan 2025, terdapat 13 zona mengalami penurunan nilai tanah (kategori rendah), 32 zona mengalami perubahan sedang, dan 13 zona mengalami peningkatan nilai tanah (kategori tinggi). Peningkatan nilai tanah terutama terjadi pada kawasan strategis seperti Kelurahan Senayan, Selong, dan Rawa Barat, yang didukung oleh fungsi perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, keberadaan pusat bisnis, serta aksesibilitas yang tinggi. Sebaliknya, beberapa zona di Kelurahan Cipete Utara, Gandaria Utara, dan sebagian Kramat Pela menunjukkan perubahan yang relatif lebih rendah. Di sisi lain, jumlah transaksi BPHTB mengalami penurunan dari tahun 2023 hingga 2025, sehingga menunjukkan bahwa meskipun sebagian zona mengalami peningkatan nilai tanah, aktivitas jual beli tanah cenderung menurun.

2. Kesimpulan rumusan masalah kedua:

Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa faktor fisik, faktor sosial, dan faktor ekonomi secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat di Kecamatan Kebayoran Baru. Secara parsial, faktor fisik berpengaruh negatif dan signifikan, yang menunjukkan bahwa peningkatan penilaian terhadap kondisi fisik tidak selalu diikuti oleh peningkatan persepsi nilai tanah. Sebaliknya, faktor sosial dan faktor ekonomi berpengaruh positif dan signifikan, dengan faktor ekonomi menjadi variabel yang memiliki pengaruh paling dominan terhadap nilai tanah. Selain itu, nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,924 menunjukkan bahwa 92,4% variasi nilai tanah dapat dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut, sedangkan 7,6% sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian.

7.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diperoleh, maka saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan BAPENDA DKI Jakarta, diharapkan pembaruan data Zona Nilai Tanah (ZNT) dan BPHTB dapat dilakukan secara berkala agar perkembangan nilai tanah dan aktivitas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dipantau dengan lebih akurat.
2. Untuk masyarakat dan calon pembeli tanah, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memahami kondisi nilai tanah di Kecamatan Kebayoran Baru, terutama dengan memperhatikan faktor fisik, sosial, dan ekonomi sebelum melakukan transaksi.
3. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk menambahkan variabel lain seperti kebijakan tata ruang, status hukum tanah, penggunaan lahan, atau data transaksi aktual agar hasil penelitian mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah dapat lebih lengkap dan mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidoye, R. B., & Chan, A. P. C. (2016). Critical determinants of residential property value: professionals' perspective. *Journal of Facilities Management*, 14(3), 283–300. <https://doi.org/10.1108/JFM-02-2016-0003>
- Adrian Sutawijaya. (2004). *EKONOMI PEMBANGUNAN ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA SEMARANG*.
- Agus Parmadi, Sai. Silvester Sari, & M. Adkha Yulianandha. (2019). *PEMETAAN ZONA NILAI TANAH MENUNAKAN METODE ANALITICAL HEIRARCHY PROCESS (AHP) Studi Kasus : Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. D.I. Yogyakarta*.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2025). *Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2025*. <https://jakarta.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/30874e042a98939928603ee5/provinsi-dki-jakarta-dalam-angka-2025.html>
- Barus, L. S., Catur, R., & Agung, R. (2010). Identifikasi Peranan Faktor-Faktor yang Memengaruhi Nilai Lahan di Kelurahan Pondok Benda dan Benda Baru Kecamatan Pamulang. *Planesa*, 1(2), 212888.
- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., & Engka, D. S. M. (2017). Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah Universitas Samratulangi*, 19(2).
- Colwell, P. F., & Munneke, H. J. (1999). Land prices and land assembly in the CBD. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(2), 163–180.
- De Nadai, M., & Lepri, B. (2018). *The economic value of neighborhoods: Predicting real estate prices from the urban environment*. <http://arxiv.org/abs/1808.02547>
- Eckert, J. K. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. International Association of Assessing Officers (IAAO).
- Elmanisa, A. M., Kartiva, A. A., Fernando, A., Arianto, R., Winarso, H., & Zulkaidi, D. (2017). Land price mapping of Jabodetabek, Indonesia. *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning*, 4(1), 53–62.

- Firman, T. (2017). The urbanisation of Java, 2000–2010: towards ‘the island of mega-urban regions.’ *Asian Population Studies*, 13(1), 50–66.
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019). *MULTIVARIATE DATA ANALYSIS EIGHTH EDITION*. www.cengage.com/highered
- Hidayatjati, M. W. (2025). Pembangunan Townhouse dan Nilai Lahan: Katalis Gentrifikasi Jakarta Selatan. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah dan Kota*, 53–62.
- I Nyoman Dita Pahang Putra, Anwar, N., & Utomo, C. (2013). *The Concept and Development of Land Value Assessment*.
- Imam Ghozali. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Lamudi Indonesia. (2025, Februari 21). *Nilai Tanah Per Meter Jakarta & Bodetabek Tahun 2025*. <https://www.lamudi.co.id/journal/nilai-tanah-per-meter-jakarta/>
- Miles, M. E., Berens, G., & Weiss, M. A. (2015). *Real Estate Development: Principles and Process* (5th Edition). Urban Land Institute. <https://archive.org/details/realestatedevelo0000mile>
- Nasiriyah, C. W., Rahmawati, A., Hermawan, N. N. A., & Fajrin, K. (2024). Analisis Aksesibilitas, Karakteristik Fisik, dan Tingkat Keamanan Properti Terhadap Nilai Properti di DKI Jakarta. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 4(1).
- Nugraditama, M. F., Akil, A., & Ihsan, I. (2020). Analisis Faktor Penentu Nilai Lahan di Kota Makassar. *Jurnal Wilayah & Kota Maritim (Journal of Regional and Maritime City Studies)*, 8(2).
- Purwanza, Aditya Wardhana, Ainul Mufidah, Yuniarti Reny Renggo, Adrianus Kabubu Hudang, Jan Setiawan, & Darwin. (2022). *METODOLOGI PENELITIAN KUANTITATIF, KUALITATIF DAN KOMBINASI*.
- Rahati, M., Kahar, S., & Subiyanto, S. (2015). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kaitannya Dengan Banjir Di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(1), 117–128.
- Richard M. Betts, & Silas J. Ely. (2001). *Basic Real Estate Appraisal* (5 ed.). Prentice Hall.

- Saputra, M. I. A., Dewi, C., & Murdapa, F. (2022). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah Dan Zona Nilai Tanah Akibat Pembangunan Mass Rapid Transit (Mrt) Tahap 1 Di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (TAHUN 2014-2021). *Jurnal Penelitian Geografi*, 10(2), 114–128.
- Scott, P. (1983). *Land and Property in the United Kingdom*. Methuen.
- Serta Denius Daeli. (2024). PEMETAAN ZNT MELALUI ANALISIS NILAI TANAH SEBAGAI ASET BANGSA. *JURNAL KEBANGSAAN RI*, 2(1).
- Shabrina, S., Purnamasari, W. D., & Wijaya, I. N. S. (2025). Faktor-faktor yang Memengaruhi Nilai Lahan Kecamatan Taman. *Journal of Urban and Regional Planning Society*, 1(04), 7–20.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*.
- Sujarto. (1982). *Pengantar perencanaan wilayah dan kota*. Institut Teknologi Bandung.
- Tarigan, R. (2006). *Ekonomi Regional: Teori dan Aplikasi* (Edisi Revisi). Bumi Aksara.
- Yuliani Vini. (2025). *PERKEMBANGAN PASAR TANAH DAN SEBARANNYA DI KALURAHAN NOGOTIRTO KAPANEWON GAMPING KABUPATEN SLEMAN*.
- Yunus, & Hadi Sabari. (2000). Struktur Tata Ruang Kota. Dalam (*No Title*). Pustaka Pelajar.