

## **TUGAS AKHIR**

# **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL LAHAN DAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN DI KAWASAN KOTA BANJARBARU**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Sarjana S1  
pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik  
Universitas Lambung Mangkurat

Disusun oleh:

**Indri Wulandari**

**NIM. H1A114026**

**Pembimbing:**

**Husnul Khatimi, M.T.**

**NIP. 19810915 200501 1 001**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS TEKNIK  
PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL  
BANJARBARU**

**2019**

**TUGAS AKHIR**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL LAHAN  
DAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN DI KAWASAN KOTA BANJARBARU**

Dibuat oleh:

Indri Wulandari  
H1A114026

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
pada Tanggal 28 Desember 2018

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua**

Dr. Ir. Henry Wardhana, M.T.  
NIP. 19570607 198603 1 002

**Sekretaris**

Candra Yuliana, S.T., M.T.  
NIP. 19730304 199702 2 001

**Anggota 1**

Husnul Khatimi, S.T., M.T.  
NIP. 19810915 200501 1 001

**Anggota 2**

Aulia Isramaulana, S.T., M.T.  
NIP. 19820522 200812 1 001

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik  
Tanggal ... 1.4. JAN. 2019 .....

**Ketua Program Studi,**

**Ketua Program,**



Dr. Rusdiansyah, S.T., M.T.  
NIP. 19740809 200003 1 001



TUGAS AKHIR

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL LAHAN  
DAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN DI KAWASAN KOTA  
BANJARBARU

Dibuat oleh:  
Indri Wulandari  
NIM. H1A114026

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji pada tanggal 28 Desember 2018 dan  
dinyatakan Lulus

Pembimbing I,

Susunan Dewan Penguji:

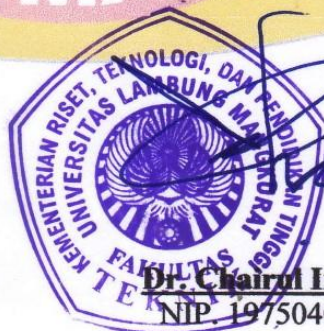


**Husnul Khatimi, S.T., M.T.**  
NIP. 19810915 200501 1 001

1. Dr. Ir. Henry Wardhana, M.T.  
NIP. 19570607 198603 1 002
2. Candra Yuliana, S.T., M.T.  
NIP. 19730304 199702 2 001
3. Aulia Isramaulana, S.T., M.T.  
NIP. 19820522 200812 1 001

Ketua Program Studi Teknik Sipil,

Banjarbaru, .....2019  
Fakultas Teknik ULM  
Wakil Dekan I,





## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Indri Wulandari  
NIM : H1A114026  
Fakultas : Teknik  
Jurusan : Teknik Sipil  
Program Studi : Teknik Sipil  
Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi  
Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada  
Perumahan Di Kawasan Kota Banjarbaru  
Pembimbing : Husnul Khatimi, S.T., M.T.

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Tugas Akhir yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Lambung Mangkurat.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Penulis,



Indri Wulandari  
NIM. H1A114026

# NILAI JUAL LAHAN DAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN DI KAWASAN KOTA BANJARBARU

Indri Wulandari<sup>1</sup>, Husnul Khatimi, M.T<sup>2</sup>

*Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lambung Mangkurat  
Jalan Jenderal A. Yani Km. 36 Banjarbaru Kalimantan Selatan 70714 Indonesia  
Telp. (0511) 47738568 Fax. (0511) 4781730  
E-mail: [indriwulan.ft@gmail.com](mailto:indriwulan.ft@gmail.com)*

## ABSTRAK

Kota Banjarbaru merupakan salah satu kawasan yang memiliki laju pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi, menyebabkan tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak serta terjangkau. Keberadaan perumahan juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor penentunya. Perlu adanya masukan dan pertimbangan bagi pengembang perumahan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan. Sehingga dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan di kawasan Kota Banjarbaru.

Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner secara langsung kepada pengembang perumahan sebagai responden. Pengolahan data dilakukan dengan uji validitas dan uji reliabilitas menggunakan alat bantu program *SPSS (Statistical Product and Service Solution)* Versi 23. Analisa data yang digunakan dengan metode statistik deskriptif, berupa nilai *mean*, *median*, dan *modus* menggunakan alat bantu program *SPSS* Versi 23 dan *Microsoft Excel* 2010. Untuk mendapatkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan dari 3 faktor yang dapat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan, faktor yang paling dominan berdasarkan rangking skor total tertinggi dengan nilai 89 adalah faktor aksesibilitas pada kondisi jalan (diaspal/belum diaspal).

Kata kunci: Perumahan, nilai jual lahan dan bangunan

# **ANALYSIS OF THE FACTORS AFFECTING LAND VALUE AND BUILDING THE HOUSING IN BANJARBARU CITY AREA**

Indri Wulandari<sup>1</sup>, Husnul Khatimi, M.T<sup>2</sup>

*Civil Engineering Department, Engineering Faculty, University of Lambung Mangkurat  
A.Yani Road Km. 36 Banjarbaru South Kalimantan 70714 Indonesian  
Telp. (0511) 47738568 Fax. (0511) 4781730  
E-mail: [indriwulan.ft@gmail.com](mailto:indriwulan.ft@gmail.com)*

## **ABSTRACT**

Banjarbaru City is one area that has a population growth rate and economic growth. The existence of housing can also be influenced by several determinants. There needs to be input and consideration for housing developers to find out what factors can affect the sale value of land and buildings in housing as a basis for assessing land and buildings. So that in this study aims to analyze the factors that influence the sale value of land and buildings in housing in the Banjarbaru City area.

Data collection is done by distributing questionnaires directly to housing developers as respondents. Data processing is done by validity and reliability testing using SPSS program tools (Statistical Product and Service Solution) Version 23. Data analysis used with descriptive statistical method, in the form of mean, median, and mode using SPSS Version 23 and Microsoft Excel 2010 program tools. To get the factors that can affect the sale value of land and buildings in housing

The results showed that overall of the 3 factors that can affect the sale value of land and buildings in housing, the most dominant factor based on the highest total score ranking with a value of 89 is accessibility factors on road conditions (paved / not paved).

Keywords: Housing, sale value of land, and buildings.

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT , karena berkat limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.

Tugas Akhir ini yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Di Kawasan Kota Banjarbaru” merupakan satu persyaratan yang ditetapkan dalam kurikulum Program S1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat, untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (ST). Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih pada semua pihak atas bantuan dan bimbingannya dalam penyusunan tugas akhir ini.

Pada kesempatan ini tidak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang banyak membantu saya dalam penyusunan Tugas Akhir ini yaitu:

1. Bapak Dr. Rusdiansyah, ST, MT selaku Ketua Program Studi S-1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat Banjarbaru.
2. Bapak Husnul Khatimi, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah mengarahkan dan membimbing penyusunan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
3. Para Dosen yang tergabung dalam Tim Penguji Tugas Akhir yang telah membantu memberikan masukan dan saran sehingga menyempurnakan tugas akhir ini.
4. Orang tua yang tak henti-hentinya selalu memberikan semangat dan doa, sehingga dapat menyelesaikan Tugas akhir ini.
5. Responden yang telah memberikan data dan pendapat serta masukan mengenai tugas akhir ini sehingga tugas akhir ini dapat selesai dengan lancar.
6. Untuk sahabat saya Damaiyana dan Fatimah yang telah memberikan semangat, waktu, doa, dan membantu saya dalam segala hal.
7. Seluruh teman-teman angkatan 2014 (The'S 14) Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat Banjarbaru, serta semua pihak yang tidak

dapat saya sebutkan satu per satu, terimakasih atas segala dukungannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini belum sempurna, baik dari segi materi maupun penyajiannya. Untuk itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dalam penyempurnaan tugas akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap agar Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Banjarbaru, Desember 2019

Penulis

Indri Wulandari

H1A114026



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN PROGRAM STUDI .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN FAKULTAS .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Batasan Masalah.....	2
1.5 Manfaat Penelitian.....	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	3
2.1 Landasan Penelitian Terdahulu .....	3
2.2 Tanah dan Bangunan .....	3
2.3 Nilai lahan dan Bangunan .....	4
2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan .....	6
2.4.1 Faktor Fisik dan Lingkungan.....	6
2.4.2 Faktor Ekonomi .....	8
2.4.3 Faktor Sosial .....	9
2.4.4 Faktor Pemerintah .....	10
2.4.5 Faktor Aksesibilitas .....	11
2.4.6 Faktor Ketersediaan Fasilitas .....	12
2.5 Kuesioner.....	14

2.6 Uji Validitas dan Reliabilitas.....	15
2.7 Metode Analisa Statistik Deskriptif .....	17
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	20
3.1 Jenis Penelitian .....	20
3.2 Lokasi Penelitian .....	20
3.3 Data dan Sumber Data.....	20
3.4 Populasi dan Sampel Penelitian.....	21
3.5 Variabel Penelitian .....	22
3.6 Karakteristik Responden .....	24
3.7 Teknik Pengukuran.....	24
3.8 Metode Analisa Data .....	24
3.9 Kerangka Pemecahan Masalah.....	26
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	27
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	27
4.2 Karakteristik Responden .....	28
4.2.1 Data Responden Berdasarkan Kategori Produk .....	28
4.2.2 Data Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan dan Pengalaman Kerja ....	29
4.3 Analisa Data .....	31
4.3.1 Uji Validitas.....	31
4.3.2 Uji Reliabilitas.....	33
4.4 Analisa Statistik Deskriptif.....	34
4.5 Perbandingan Hasil Penelitian.....	38
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	40
5.1 Kesimpulan.....	40
5.2 Saran .....	40
DAFTAR PUSTAKA.....	42
LAMPIRAN .....	44

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tabel r Product Momen untuk $df= n-2$ .....	16
Tabel 2.2 Tingkat Reliabilitas <i>Cronbach's Alpha</i> .....	17
Tabel 3.1 Daftar Nama 28 Pengembang Perumahan Kota Banjarbaru .....	21
Tabel 3.2 Variabel Penelitian dan Instrumen Pertanyaan.....	22
Tabel 4.1 Profil Pengembang Perumahan Yang Menjadi Sampel Penelitian .....	27
Tabel 4.2 Kategori Produk Responden.....	38
Tabel 4.3 Rekapitulasi Karakteristik Responden .....	30
Tabel 4.4 Tingkat Pendidikan Responden.....	30
Tabel 4.5 Tingkat Pengalaman Kerja Responden .....	30
Tabel 4.6 Tabel r Product Momen untuk $df= n-2$ .....	31
Tabel 4.7 Item Instrumen Validasi (nilai jual lahan dan bangunan) .....	32
Tabel 4.8 Hasil Uji Reliabilitas .....	34
Tabel 4.9 Data Rekapitulasi Variabel $A_i$ .....	34
Tabel 4.10 Hasil Analisa Statistik Deskriptif Nilai Mean, Median, dan Modus.....	35
Tabel 4.11 Skor Nilai Tertinggi Faktor Nilai Jual Lahan dan Bangunan.....	38



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian.....	26
Gambar 4.1 Grafik Hasil Nilai Mean, Median dan Modus .....	37

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran A Lembar Asistensi dan Surat-Surat

Lampiran B Berita Acara Seminar Proposal Tugas Akhir

Lampiran C Berita Acara Seminar Hasil Praktik Kerja

Lampiran D Kuesioner Penelitian

Lampiran E Hasil Rekapitulasi Jawaban Responden Terhadap Variabel

Lampiran F Hasil Uji Validitas Dan Uji Reliabilitas

Lampiran G Hasil Analisis Statistik Deskriptif

Lampiran H Dokumentasi

Lampiran I Daftar Nama 28 Pengembang Perumahan