

TESIS
MODEL HARGA TANAH PADA KORIDOR JALAN PASCA
PEKERJAAN JALAN DI KOTA BANJARMASIN

YENNITA HANA RIDWAN
NIM. 2320828320023



MANAJEMEN REKAYASA TRANSPORTASI
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2026

TESIS
MODEL HARGA TANAH PADA KORIDOR JALAN PASCA
PEKERJAAN JALAN DI KOTA BANJARMASIN

YENNITA HANA RIDWAN
NIM. 2320828320023



MANAJEMEN REKAYASA TRANSPORTASI
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2026

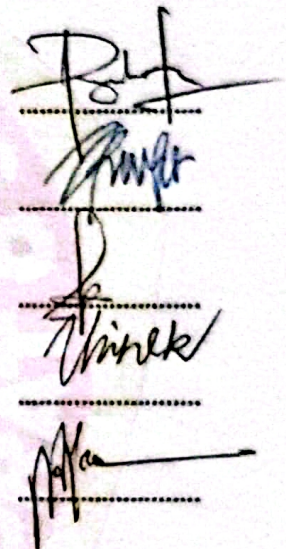
LEMBAR PENGESAHAN
TESIS PROGRAM STUDI S-2 TEKNIK SIPIL
MODEL HARGA TANAH PADA KORIDOR JALAN PASCA
PEKERJAAN JALAN DI KOTA BANJARMASIN

Oleh :
Yennita Hana Ridwan
2320828320023

Telah di pertahankan di depan Tim Penguji pada 11 Juli 2026
dan dinyatakan LULUS

Komite Penguji :

Ketua	Dr.-Ing. Puguh Budi Prakoso, S.T., M.Sc. NIP. 19810707 200501 1 003
Sekretaris	Dr. Nursiah Chairunnisa, S.T., M.Eng NIP. 19790723 200501 2 005
Anggota I	Dr. Muhammad Arsyad, S.T., M.T. NIP. 19720826 199802 1 001
Anggota II	Dr. Utami Sylvia Lestari, S.T., M.T NIP. 19811209 201404 2 001
Pembimbing Utama	Prof. Dr. Iphan Fitrian Radam, S.T., M.T. NIP. 197309031997021001

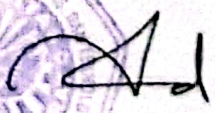


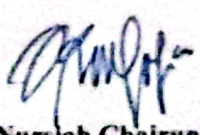
Banjarmasin, 11 JUL 2026
Diketahui dan disahkan oleh :

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Teknik ULM,

Koordinator Program Studi
S-2 Teknik Sipil,




Dr. MAHMUD, S.T., M.T.
NIP. 19740107 199802 1 001


Dr. Nursiah Chairunnisa, S.T., M.Eng.
NIP. 19790723 200501 2 005

ABSTRAK

MODEL HARGA TANAH PADA KORIDOR JALAN PASCA PEKERJAAN JALAN DI KOTA BANJARMASIN

**YENNITA HANA RIDWAN
2320828320023**

Prof. Dr. IPHAN FITRIAN RADAM, S.T., M.T.

Jalan merupakan salah satu bentuk infrastruktur transportasi darat yang memiliki fungsi menghubungkan satu wilayah dengan wilayah lain. Pada sisi lain terjadi fenomena dimana harga lahan cenderung meningkat pasca adanya pekerjaan jalan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik jalan, penggunaan lahan, dan struktur kawasan yang mempengaruhi harga lahan dengan mengambil studi kasus di Kota Banjarmasin.

Sampel jalan yang menjadi kawasan studi berada di delapan ruas jalan yang dibangun kurang dari sepuluh tahun dan memiliki klasifikasi jalan yang berbeda untuk mendapatkan variasi data. Total panjang ruas jalan yang menjadi sampel penelitian adalah sekitar 17km yang dibagi menjadi 169 segmen. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Hedonic Price Model* (HPM) dengan teknik regresi.

Terdapat sepuluh variabel independen yang terindikasi memiliki keterkaitan dengan harga lahan namun hanya empat variabel yang masuk dalam rumusan model karena dinilai paling optimal yaitu lebar jalan, kepadatan wilayah, indeks entropi wilayah, dan penggunaan lahan. Tiga variabel memiliki hubungan searah dengan harga lahan sedangkan variabel indeks entropi memiliki hubungan negatif yang berarti semakin rendah nilai indeks entropi maka semakin tinggi harga lahan dan begitu sebaliknya dengan model rumus matematis $Y = 857.055,63 + 116.150,19 \cdot X_1 + 2.792.696,95 \cdot X_6 - 2.888.856,68 \cdot X_7 + 285.426,78 \cdot X_8$.

Kata Kunci : Harga Lahan, *Hedonic Price Model*, Indeks Entropi, Jalan, Kepadatan, Lebar Jalan, Penggunaan Lahan

ABSTRACT

LAND PRICE MODELING ALONG ROAD CORRIDORS FOLLOWING ROAD INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT IN BANJARMASIN CITY

**YENNITA HANA RIDWAN
2320828320023**

Prof. Dr. IPHAN FITRIAN RADAM, S.T., M.T.

Roads are a vital component of land transportation infrastructure, providing connectivity between regions. Road infrastructure development is often followed by an increase in surrounding land prices. This study aims to identify the road characteristics, land-use characteristics, and regional structural factors that influence land prices, using Banjarmasin City as the case study.

The study samples consisted of eight road sections that had been developed within the last ten years and represented different road classifications to ensure sufficient data variation. The total length of the sampled roads was approximately 17 km, which was divided into 169 segments. The study employed the Hedonic Price Model (HPM) using multiple linear regression analysis.

Ten independent variables were initially identified as potentially influencing land prices. However, only four variables were included in the final model because they produced the optimal regression model: road width, building density, land-use entropy index, and land use. Three of these variables showed a positive relationship with land prices, whereas the land-use entropy index exhibited a negative relationship, indicating that lower entropy index values are associated with higher land prices, and vice versa. The resulting regression equation is: $Y = 857,055.63 + 116,150.19X_1 + 2,792,696.95X_6 - 2,888,856.68X_7 + 285,426.78X_8$.

Keywords: Entropy Index, Hedonic Price Model, Road, Density, Road Width, Land Price, Land Use.

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis dilahirkan di Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur pada 21 Februari 1992. Penulis menempuh Pendidikan Sarjana pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember dan lulus pada tahun 2014. Pada tahun 2023 penulis melanjutkan Pendidikan Pascasarjana pada Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Lambung Mangkurat dengan peminatan pada bidang Manajemen Rekayasa Transportasi.

PRAKATA

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan seluruh rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “MODEL HARGA TANAH PADA KORIDOR JALAN PASCA PEKERJAAN JALAN DI KOTA BANJARMASIN”. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Iphan Fitriani Radam, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan tesis;
2. Bapak Ir. Yasruddin, M.T., IPU., Bapak Dr. Muhammad Arsyad, S.T., M.T., Bapak Dr.-Ing. Puguh Budi Prakoso, S.T., M.Sc, Ibu Dr. Nursiah Chairunnisa, S.T., M.Eng, dan Ibu Dr. Utami Sylvia Lestari, S.T.,M.T yang telah memberikan masukan dan saran saat seminar proposal dan seminar hasil tesis;
3. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Teknik Sipil Bidang Manajemen Rekayasa Transportasi yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam mendalami materi-materi perkuliahan;
4. Seluruh keluarga (suami, anak, empat orangtua dan lima adek) yang saya sayangi, terima kasih atas doa dan dukungan yang tidak pernah putus;
5. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan. Untuk itu saran dan kritik yang konstruktif akan sangat membantu agar tesis ini dapat menjadi lebih baik.

Banjarmasin, Juli 2026

YENNITA HANA RIDWAN

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	iii
SERTIFIKAT UJI PLAGIASI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR PERSAMAAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Nilai Tanah dan Faktor Penentunya	6
2.2. Klasifikasi Jalan	10
2.3. Elemen Potongan Melintang Jalan.....	13
2.3.1. Jalur/Lajur Lalu Lintas (<i>Traveled Way</i>).....	15
2.3.2. Median.....	18
2.3.3. Bahu Jalan	19
2.3.4. Pedestrian	20
2.3.5. Saluran Samping / Drainase	20
2.3.6. Penerangan Jalan Umum (PJU).....	20
2.4. Struktur Harga Lahan terhadap Penggunaan Lahan	21
2.5. Statistik Penelitian	22
2.5.1. Penggunaan Lahan dan Model Guna Lahan Campuran (<i>Mix - Used Entropy</i>).....	22
2.5.2. Kepadatan Bangunan.....	23
2.5.3. Permodelan Harga Lahan	24
2.5.4. Regresi Linear Berganda dan XLSTAT	26
2.5.5. <i>Purposive Sampling</i>	27
2.5.6. <i>Euclidean Distance</i>	28
2.6. Sintesa Pustaka.....	29

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	30
3.1. Pendekatan Penelitian	30
3.2. Segmentasi Jalan sebagai Unit Analisis	30
3.3. Organisasi Variabel	32
3.4. Metode Pengumpulan Data	33
3.5. Teknik Analisis.....	34
3.5.1. Memetakan Perkiraan Harga Lahan di Wilayah Studi	34
3.5.2. Menganalisis Karakteristik Jalan, Penggunaan Lahan, dan Struktur Kawasan yang Mempengaruhi Harga Lahan	36
3.5.3. Merumuskan Model Perkembangan Harga Lahan Akibat Adanya Pekerjaan Jalan	36
3.6. Tahapan Penelitian	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	39
4.1. Gambaran Umum Wilayah Studi	39
4.1.1. Kelurahan Banua Anyar	40
4.1.2. Kelurahan Antasan Kecil Timur – Kelurahan Surgi Mufti.....	41
4.1.3. Kelurahan Kelayan Barat	42
4.1.4. Kelurahan Kelayan Selatan	43
4.1.5. Kelurahan Pekapuran Raya	44
4.1.6. Kelurahan Pemurus Baru.....	45
4.1.7. Kelurahan Pemurus Dalam – Kelurahan Tanjung Pagar	46
4.1.8. Kelurahan Basirih Selatan – Kelurahan Kelayan Timur	47
4.2. Karakteristik Jalan	48
4.3. Pemetaan Harga Tanah.....	52
4.4. Identifikasi Karakteristik Jalan, Penggunaan Lahan, dan Struktur Kawasan yang Mempengaruhi Harga Lahan	56
4.5. Merumuskan Model Perkembangan Harga Lahan Akibat Adanya Pekerjaan Jalan	57
4.5.1. Lebar Jalan.....	60
4.5.2. Kepadatan Wilayah.....	61
4.5.3. Indeks Entropi	61
4.5.4. Penggunaan Lahan.....	62
BAB V PENUTUP.....	63
5.1. Kesimpulan.....	63
5.2. Saran	64
DAFTAR RUJUKAN	65
LAMPIRAN A : TRANSKRIP WAWANCARA	69
LAMPIRAN B : INPUT DATA TIAP SEGMENT	72
LAMPIRAN C : UJI ASUMSI KLASIK DAN UJI KELAYAKAN MODEL.....	83
LAMPIRAN D : PERHITUNGAN INDEKS ENTROPI DENGAN MS. EXCEL.....	88

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Parameter Nilai Tanah	7
Tabel II. 2 Kelebihan dan Kekurangan Perkerasan Lentur	15
Tabel II. 3 Kelebihan dan Kekurangan Perkerasan Kaku	16
Tabel II. 4 Lebar Lajur Efektif Jalan di Indonesia	17
Tabel II. 5 Sistem Klasifikasi Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan NLD	21
Tabel II. 6 Klasifikasi Tingkat Penggunaan Lahan Campuran (<i>Mix - Used Entropy Index</i>)	23
Tabel II. 7 Review Metode Permodelan Harga Tanah	25
Tabel II. 8 Fitur Perhitungan Jarak pada Arcgis.....	28
Tabel II. 9 Sintesa Tinjauan Pustaka	29
Tabel III. 1 Panjang Jalan dan Jumlah Segmen Unit Analisis Penelitian	31
Tabel III. 2 Organisasi Variabel	32
Tabel III. 3 Metode Pengumpulan Data	34
Tabel III. 4 Teknik Analisis Penelitian	37
Tabel IV. 1 Karakteristik Jalan Wilayah Studi	49
Tabel IV. 2 Pemetaan Harga Lahan Berdasarkan Kelompok Harga	52
Tabel IV. 3 Pemetaan Harga Lahan Berdasarkan Koridor Jalan	53
Tabel IV. 4 Output Tabel Korelasi.....	56
Tabel IV. 5 Simulasi Model Perumusan Harga Lahan	57
Tabel IV. 6 Hasil Uji Persamaan Regresi Linier Untuk Model Perumusan Harga Lahan	59
Tabel IV. 7 Komparasi Uji Coba Perhitungan Model	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar II. 1 Potongan Melintang Jalan Datar	13
Gambar II. 2 Potongan Melintang Jalan Menanjak	13
Gambar II. 3 Tipe Potongan Melintang Jalan Luar Perkotaan di Indonesia	14
Gambar II. 4 Tipe Potongan Melintang Jalan Perkotaan di Indonesia	14
Gambar II. 5 Jenis Perkerasan Jalan Lentur	15
Gambar II. 6 Jenis Perkerasan Kaku (<i>Rigid Pavement</i>)	16
Gambar II. 7 Tipe Perkerasan Komposit (<i>Composite Pavement</i>)	17
Gambar II. 8 Jenis - Jenis Lajur Lalu Lintas	18
Gambar III. 1 Identifikasi Harga Tanah dengan Metode Depth Interview	35
Gambar III. 2 Tahapan Penelitian	38
Gambar IV. 1 Kelurahan yang Dilintasi Wilayah Studi	39
Gambar IV. 2 Kelurahan Banua Anyar	40
Gambar IV. 3 Kelurahan Antasan Kecil Timur – Kelurahan Surgi Mufti	41
Gambar IV. 4 Kelurahan Kelayan Barat	42
Gambar IV. 5 Kelurahan Kelayan Selatan	43
Gambar IV. 6 Kelurahan Pekapuran Raya	44
Gambar IV. 7 Kelurahan Pemurus Baru	45
Gambar IV. 8 Kelurahan Pemurus Dalam – Kelurahan Tanjung Pagar	46
Gambar IV. 9 Kelurahan Basirih Selatan – Kelurahan Kelayan Timur	47
Gambar IV. 10 Lebar Jalan Wilayah Studi	48

DAFTAR PERSAMAAN

Pers. 2. 1 Model matematis perhitungan indeks entropi	23
Pers. 2. 2 Model matematis perhitungan KDB	24
Pers. 2. 3 Model matematis perhitungan KLB.....	24
Pers. 2. 4 Bentuk umum persamaan regresi linear berganda	26
Pers. 2. 5 Persamaan matematis regresi linear berganda pada metode HPM	27
Pers. 4.1 Persamaan Permodelan Harga Lahan.....	58
Pers. 4.2 Menghitung Kepadatan Kelurahan Kelayan Barat	61