

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN DIPERUMAHAN
KALIMASODO**



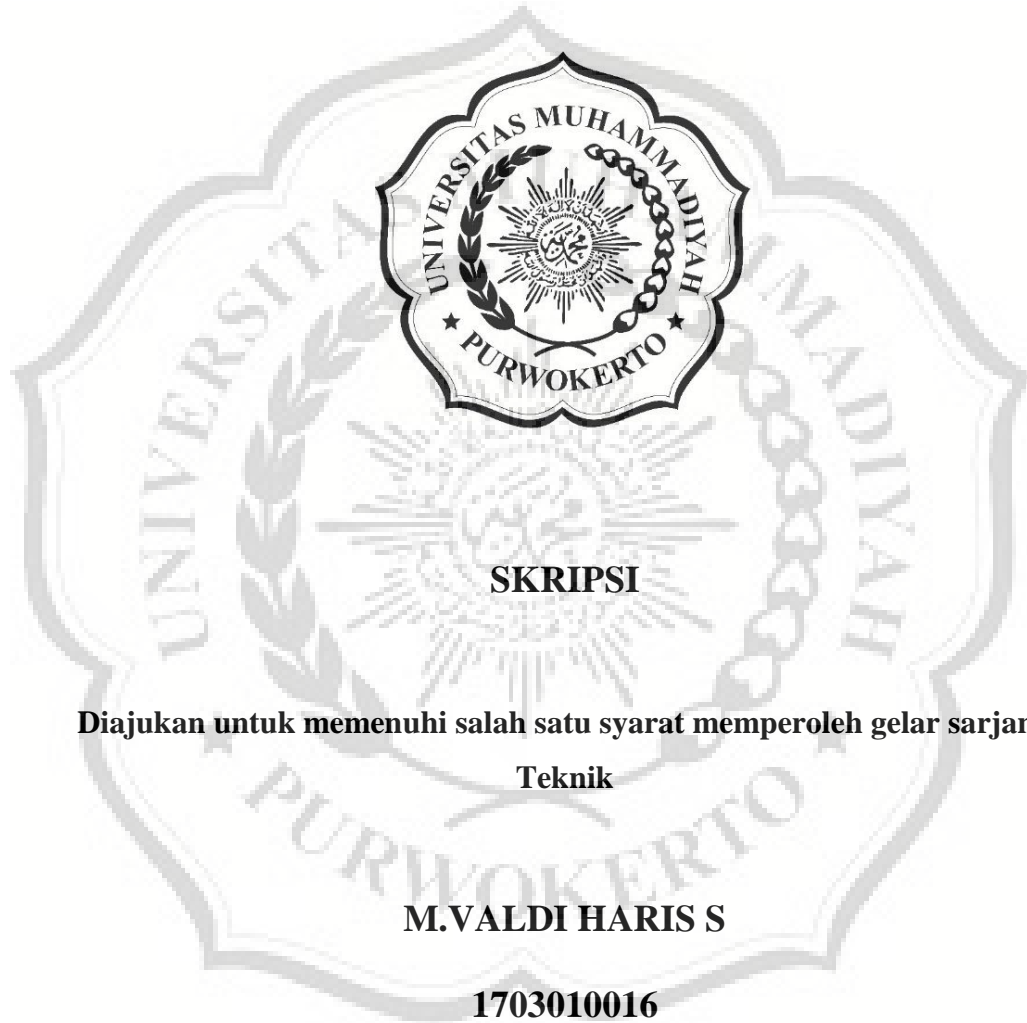
SKRIPSI

M.VALDI HARIS S

1703010016

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO
JANUARI 2022**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN DIPERUMAHAN
KALIMASODO**



SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana
Teknik**

M.VALDI HARIS S

1703010016

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO
JANUARI 2022**

HALAMAN PESRSETUJUAN

Skrripsi yang diajukan oleh:

Nama : **M. Valdi Haris S**

NIM. : **1703010016**

Program Studi : **Teknik Sipil**

Fakultas : **Teknik dan Sains**

Perguruan Tinggi : **Universitas Muhammadiyah Purwokerto**

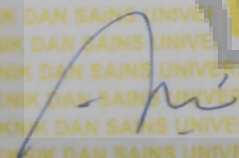
Judul : **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Tanah dan Bangunan Perumahan Kalimasodo”**

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Purwokerto, 10 Januari 2022

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2


Dr. Juanita, ST, MT

NIP/NIK. 2160356


Cremona Ayu N.S, ST, MT

NIP/NIK. 2160822

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang diajukan oleh :

Nama : M. Valdi Haris S

NIM : 1703010016

Program Studi : Teknik

Fakultas : Teknik Sipil

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Judul : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Tanah dan Bangunan Perumahan Kalimasodo

telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T.) pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

DEWAN PENGUJI

Penguji 1 (Pembimbing 1) : Juanita, S.T., M.T.

Penguji 2 (Pembimbing 2) : Cremona Ayu N.S., ST.M.T

Penguji 3 : Amris Azizi, ST. MSi.

Mengetahui,

Mahasiswa



Mahendri S.T., M.T., ASEAN., ACPE., IPM
NIK. 2160223

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : M.Valdi Haris S
NIM : 1703010016
Program Studi : Teknik dan Sains
Fakultas : Teknik Sipil
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar serta bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila kelak di kemudian hari terbukti ada unsur penjiplakan saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Purwokerto, 10 Januari 2022
Y. ataan



M.Valdi Haris S

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Purwokerto dan demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M.Valdi Haris S
NIM. : 1703010016
Program Studi : Teknik dan Sains
Fakultas : Teknik Sipil
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto
Jenis karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) kepada Universitas Muhammadiyah Purwokerto atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Tanah dan Bangunan Perumahan Kalimasodo.

Beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Purwokerto berhak menyimpan, mengalih media/mengalihformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan skripsi saya dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Purwokerto
Pada tanggal 10 Januari 2022

an,

METERAI TEMPEL
07907AJX596544861

M.Valdi Haris S

MOTTO

“Sapa Wani Rekasa, Bakal Nggayuh Mulya”

(Siapapun yang bersungguh-sungguh dalam usahanya pasti akan meraih kemuliaan)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Tugas Akhir ini dengan judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN KALIMASODO”** dapat terselesaikan.

Kami menyadari terselesaikannya Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak, maka rasa terimakasih kami persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu yang telah memberi doa restu dan bimbingannya.
2. Keluarga yang telah memberi dorongan dan doanya
3. Semua rekan-rekan seperjuangan Teknik Sipil angkatan 2017 yang saling memberikan semangat
4. Dan semua pihak yang ikut membantu dalam penelitian Tugas Akhir ini, yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu.

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN KALIMASODO

Oleh:

M.Valdi Haris S, Juanita, S.T.,M.T., Cremona Ayu N.S., ST.M.T

ABSTRAK

Fungsi tanah merupakan faktor penting dalam berbagai aktivitas ekonomi seperti pertanian dan kebutuhan, pemukiman penduduk, komersial, dan penggunaan untuk industri. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang paling mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan perumahan Kalimasodo, yang terletak di yang terletak di Pulau Jawa, Jl. Malik Ibrahim, Gandusuli, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah 52215. Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu menggunakan kuesioner, populasi dalam penelitian ini adalah jumlah penghuni rumah yang sudah menghuni di Perumahan Kalimasodo dengan masing-masing tiap satu rumah diwakili orang satu penghuni rumah tersebut yaitu sejumlah 52 penghuni rumah, untuk pengolahan data yang digunakan yaitu menggunakan SPSS versi 18 dan *Relatif Indeks* (RI). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah dan bangunan pada perumahan Kalimasodo adalah Jarak ke pusat kota yang dekat dari perumahan pada peringkat pertama dengan nilai RI 0,97, adanya surat-surat tanah dan perpajakan di perumahan pada peringkat kedua dengan nilai RI 0,95, adanya izin mendirikan bangunan perumahan Kalimasodo pada peringkat ketiga dengan nilai RI 0,92, letak bangunan perumahan yang strategis pada peringkat keempat dengan nilai RI 0,87, kesesuaian harga rumah dengan kondisi bangunan yang bagus pada peringkat kelima dengan nilai RI 0,83.

Kata Kunci: Faktor, Nilai Jual Tanah dan Bangunan, Perumahan Kalimasodo.

**ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING THE SELLING VALUE OF LAND
AND HOUSING BUILDING KALIMASODO**

By:

M.Valdi Haris S, Juanita, S.T.,M.T., Cremona Ayu N.S., ST.M.T

ABSTRACT

The function of land is an important factor in various economic activities such as agriculture and needs, residential, commercial, and industrial uses. This study aims to determine the factors that most influence the selling value of land and residential buildings in Kalimasodo, which is located on the island of Java, JL. Malik Ibrahim Gandusuli, Brebes District, Brebes Regency, Central Java 52215. The data collection tool used is using a questionnaire, the population in this study is the number of houses that are already inhabited in Kalimasodo Housing, namely 52 houses, the data analysis technique used is using SPSS version 18 and the Relative Index (RI) The results of this study indicate that the most influential factors on the value of land and buildings in Kalimasodo housing are the distance to the city center which is close to the city center and housing is ranked first with an RI value of 0.97, the existence of land documents and taxation in housing in the second rank with an RI value of 0.95, the existence of a building permit for Kalimasodo housing in the third rank with an RI value of 0.92, the strategic location of housing buildings in the fourth rank with an RI value of 0.87, the suitability of house prices with good building conditions in the fifth rank with an RI value of 0.85 .

Keywords: Factor, Land Selling Value and Building. Housing area Kalimasodo.

KATA PENGANTAR

Assalamuallaikum Wr, Wb.

Alhamdulillahirobbil' alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga Tugas Akhir ini dengan judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN DI PERUMAHAN KALIMASODO “**

Tugas Akhir ini merupakan Rangkaian mata Kullah Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Purwokerto yang harus diselesaikan oleh setiap Mahasiswa guna untuk melengkapi syarat menyelesaikan Program Strata Satu (S1).

Penulis menyadari terselesaikannya Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari pihak lain, untuk itu ijinkanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Pengurus atau *Developer* Perumahan Kalimasodo
2. Bapak Ir. Teguh Marhendi, M.T., ASEAN.Eng., Acpe., IPM, Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Purwokerto
3. Dr. Iskahar, ST. MT. Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Purwokerto
4. Ibu Dr. Juanita, ST. MT. Selaku Dosen Pembimbing I
5. Ibu Cremona Ayu N.S., ST. MT Selaku Dosen Pembimbing II
6. Ibu Besty Afriandini, ST.,M.Eng. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Purwokerto
7. Bapak/ Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
8. Keluarga dan Orang tua yang saya cintai Bapak M.Afifudin dan Ibu Siti Umiyah yang selalu senantiasa membimbing dan mendoakan untuk kelancaran Tugas Akhir ini.
9. Teman-Teman Mahasiswa Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil

angkatan 2017 Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

10. Semua Pihak yang telah membantu kelancaran penyusunan Tugas Akhir ini.

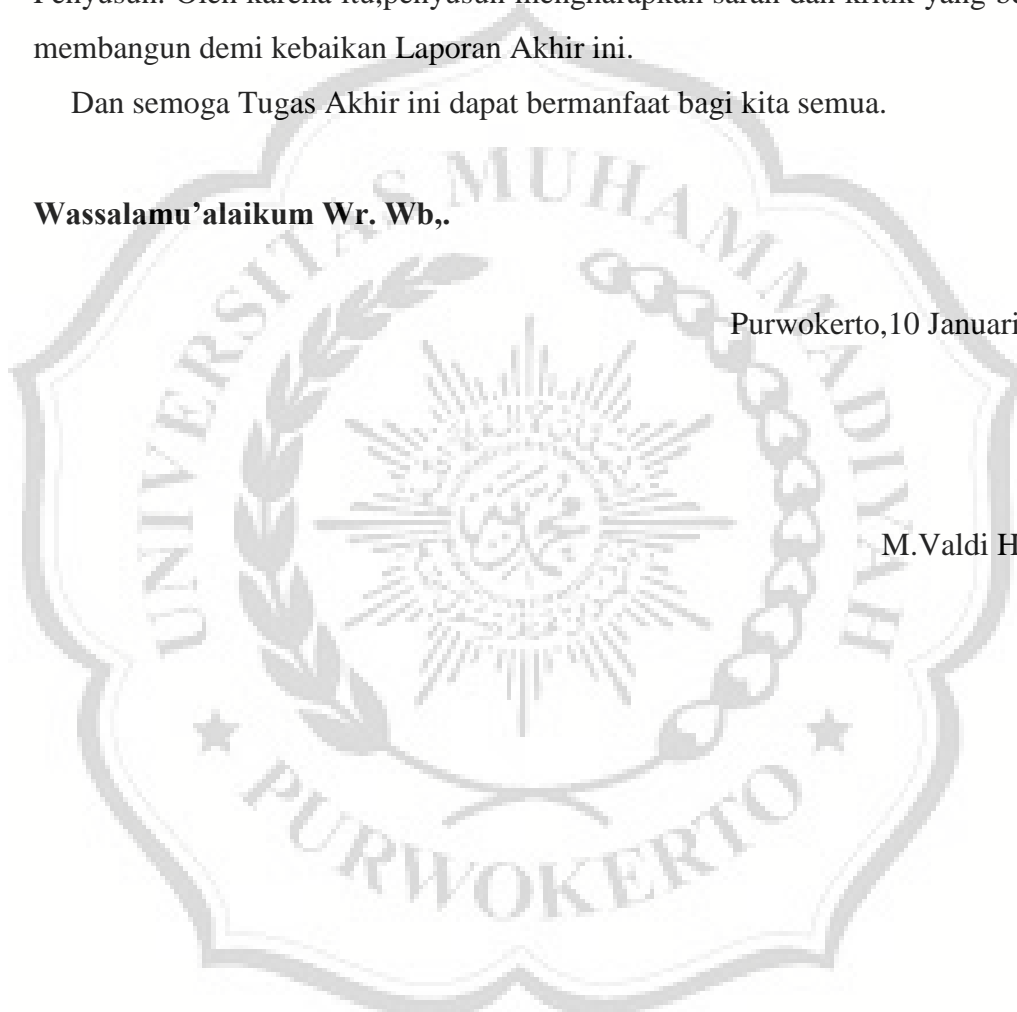
Penyusunan menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan dikarenakan keterbatasan waktu dan kemampuan yang dimiliki oleh Penyusun. Oleh karena itu, penyusun mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan Laporan Akhir ini.

Dan semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.,

Purwokerto, 10 Januari 2022

M. Valdi Haris S



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jenis Pekerjaan.....	25
Tabel 4.2 Hasil Uji Validasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga nilai jual tanah dan bangunan 30 Responden.....	26
Tabel 4.3 Hasil Uji Reliabilitas faktor-faktor yang mempengaruhi harga nilai jual tanah dan bangunan 30 Resonden.....	27
Tabel 4.4 Hasil Uji Validasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga nilai jual tanah dan bangunan 52 Responden	28
Tabel 4.5 Hasil Uji Reliabilitas faktor-faktor yang mempengaruhi harga nilai jual tanah dan bangunan 52 Responden.....	30
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan Nilai RI masing-masing pertanyaan.....	31
Tabel 4.7 Nilai RI dan rangking faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan.....	32

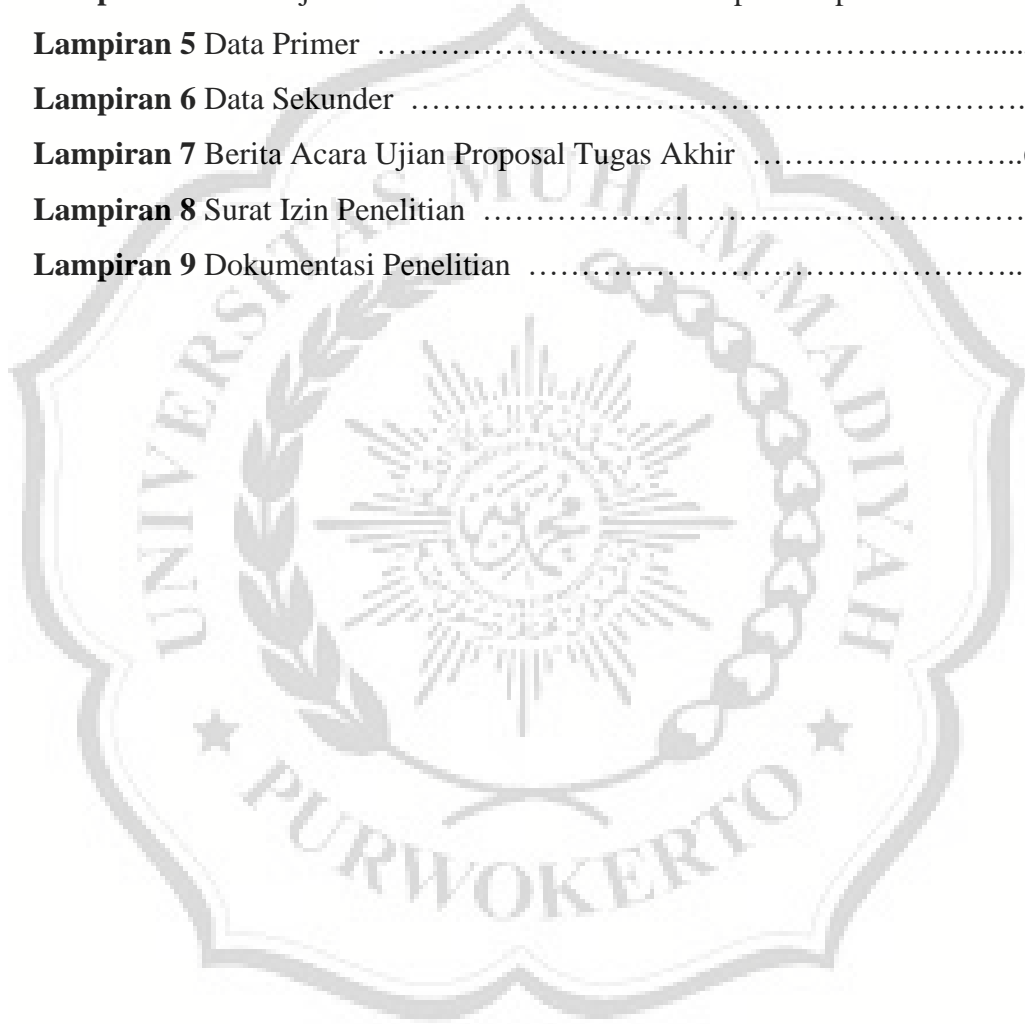
DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Administrasi.....	16
Gambar 3.2 Bagan Alir Proses Penelitian.....	24



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuesioner Penelitian	38
Lampiran 2 Tabel hasil perhitungan skor item soal	41
Lampiran 3 Tabel uji validitas dan reliabilitas terhadap 30 responden	42
Lampiran 4 Tabel uji validitas dan reliabilitas terhadap 52 responden	48
Lampiran 5 Data Primer	54
Lampiran 6 Data Sekunder	63
Lampiran 7 Berita Acara Ujian Proposal Tugas Akhir	66
Lampiran 8 Surat Izin Penelitian	67
Lampiran 9 Dokumentasi Penelitian	68



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PESRSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
ABSRTAK	ixvi
<i>ABSTRACT</i>	x
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	2
C. Batasan Masalah	3
D. Tujuan Penelitian.....	3
E. Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
A. Definisi Konsep	4
2.1 Nilai Lahan dan Bangunan.....	4
2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah dan Bangunan	5
2.3 Perumahan.....	11
2.4 Sistem Permintaan Perumahan	12
B. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan di perumahan Kalimasodo.	13
C. Penelitian Terdahulu	14

BAB III METODE PENELITIAN.....	16
A. Teknik Penelitian.....	16
B. Lokasi Penelitian	16
C. Variabel Penelitian.....	17
D. Populasi dan Sampel.....	18
E. Metode Pengumpulan Data	19
F. Alat Pengumpulan Data	19
G. Pengolahan Data.....	20
3.1 Penentuan Relatif <i>Indeks</i>	20
3.2 Penentuan Relatif Rank Index	21
H. Skala Pengukuran	21
I. Analisis Data	22
J. Tahapan Penelitian.....	24
BAB IV HASIL dan PEMBAHASAN	25
A. Identitas Responden.....	25
B. Uji Validitas dan Reabilitas Kuesioner	26
C. Hasil Perhitungan RI.....	30
D. Ranking Faktor-Faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan di perumahan Kalimasodo.....	31
E. Wawancara	33
BAB V KESIMPULAN dan SARAN.....	36
A. Kesimpulan.....	35
B. Saran.....	35
DAFTAR PUSTAKA	36
Lampiran-Lampiran	37