

IDENTIFIKASI FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL LAHAN DAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN TIPE SEDERHANA

Fahirah F. , Armin Basong* dan Hermansah H. Tagala***

Abstract

Population growth increasing community needs to encourage high will housing and affordable. Community needs for housing as a place to stay is not supported by the existence of a transparent land markets as a result people do not have information that can be used in the assessment of land and buildings as determining the sale price of land and buildings in the housing. This study aims to identify factors that affect the sale value of land and buildings on a simple type of housing, particularly housing in Palu Timur.

The data was collected by distributing questionnaires directly to the residents of housing as a sampling of respondents. Data processing performed by descriptive statistical methods and non-parametric statistic, the value of the Relative Rank Index (RRI) results showed that the factors most affecting the sale price of land and buildings on a simple type of housing that is 1) Availability of transportation 2) clean water network, 3) electricity network, 4) The condition of roads and 5) Area of land and buildings.

Key words : *Housing, the sale price, land and buildings*

Abstrak

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mendorong tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Kebutuhan masyarakat akan perumahan sebagai tempat tinggal tidak ditunjang dengan adanya pasar tanah yang transparan akibatnya masyarakat tidak mempunyai informasi yang dapat digunakan dalam penilaian lahan dan bangunan sebagai penentuan nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana, khususnya perumahan di Palu Timur.

Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner secara langsung kepada penghuni perumahan sebagai responden secara sampling. Pengolahan data dilakukan dengan metode statistik deskriptif dan statistik non parametric, berupa nilai Relatif Rank Index (RRI) Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang paling mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana yaitu 1) Ketersediaan transportasi 2) Jaringan air bersih, 3) Jaringan listrik, 4) Kondisi jalan dan 5) Luas lahan dan bangunan.

Kata Kunci : Perumahan, nilai jual, lahan dan bangunan

1. Pendahuluan

Tanah sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk berpersepsi dan berperilaku secara unik (terhadap tanah/ bidang tanah

tersebut). Keunikan itu menimbulkan variasi nilai dalam setiap persebaran spasial berdasarkan karakteristik, sifat, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya. Agus Prawoto (2003:3) mengatakan bahwa setiap persil dari

* Staf Pengajar Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu

** Alumni S1 Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu

tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan).

Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah.

Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi. Bisa saja ketika ada informasi mengenai suatu proyek pembangunan infrastruktur di lokasi tertentu ditanggapi oleh para calo dan spekulan tanah dengan segera membeli tanah yang menjadi lokasi pembangunan atau disekitarnya. Taksiran harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai ukuran normatif tanah tidak bisa lagi digunakan dan justru harga pasar yang dihasilkan dari persaingan tidak sempurna tersebut yang berlaku. Kejadian seperti ini banyak terjadi sehingga taksiran harga tanah bisa melonjak jauh dari yang semula direncanakan oleh pemilik proyek, yaitu pemerintah, baik yang didanai melalui APBN maupun APBD.

Pertumbuhan Penduduk di kota Palu yang terus meningkat mendorong tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Hal ini memberikan peluang yang cukup baik terhadap pihak-pihak yang bergerak di bidang real estate untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat tersebut akan tempat tinggal. Ini dapat dilihat dengan dibangunnya beberapa perumahan dengan berbagai tipe yang tersebar di beberapa titik di kota Palu baik di dalam kota maupun di pinggiran kota.

Namun keberadaan perumahan ini tidak ditunjang dengan adanya pasar tanah yang transparan. Akibatnya, masyarakat tidak mempunyai informasi yang dapat digunakan dalam penilaian lahan dan bangunan khususnya di kawasan perumahan tersebut.

Berdasarkan kondisi tersebut maka timbul pertanyaan yang perlu untuk dijawab yaitu faktor-faktor apa saja yang paling mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan sebagai dasar penilaian terhadap lahan dan bangunan.

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang paling mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana di Palu Timur.

Hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai :

- a) Bahan informasi untuk mengetahui karakteristik nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan di Palu Timur.
- b) Masukan dan pertimbangan bagi pemerintah kota untuk dasar penilaian nilai jual objek pajak (NJOP).
- c) Data pembanding terhadap penilaian lahan dan bangunan pada perumahan lain di kota Palu.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Tanah dan Bangunan

Tanah arti lahan (*site*) adalah permukaan daratan dengan kekayaan benda padat, cair dan gas, sedangkan tanah (*soil*) yang dimaksud dalam hal ini adalah benda yang berwujud padat, cair dan gas yang tersusun oleh bahan organik dan anorganik yang terdapat dalam tanah. Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota (*Eckert 1990*).

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga (*Eckert 1990*).

Tanah dan bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia memiliki nilai yang membuatnya menjadi berarti bagi manusia. Nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai adanya 5 ciri tanah dan bangunan, yang dapat disingkat sebagai DUST + V (*Marihot P. Siahhaan 2003*). Ciri ini meliputi adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), adanya kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindahtangankan

atau dialihkan (*transferability*), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuable*).

2.2 Nilai lahan dan bangunan

Nilai pasar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aset, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak setiap mengetahui, bertindak hati-hati dan tanpa paksaan. Menurut Walcot (1987) adapun Faktor-Faktor Nilai adalah a) Kegunaan Kemampuan untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan manusia, b) Kelangkaan Kekurangan pasokan barang secara relatif terhadap permintaannya c) Keinginan Keinginan pembeli atas sebuah barang untuk memenuhi kebutuhan manusia, dan d) Daya Beli Kemampuan dari individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar dengan menyertakan uang tunai maupun sesuatu yang setara.

Dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan pada suatu kawasan tentunya tidak lepas dari nilai yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Sehingga perlu dicermati perpaduan nilai antara keduanya.

a. Nilai lahan

Lahan atau tanah merupakan suatu sumber daya yang menyediakan ruangan (*space*) yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik

untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya. Hal inilah yang menuntut perkembangan teoritis nilai tanah.

Nilai tanah mempunyai definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktivitas rendah seperti tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli.

Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negative (*Pearce and Turner 1990*).

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada

tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu. Hal ini sejalan dengan pengertian nilai menurut Eckert (1990) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual.

Dari beberapa pengertian dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah tersebut misalnya harga pasar tanah tinggi maka nilai tanahnya juga tinggi demikian pula sebaliknya.

b. Nilai bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan yang dilakukan secara masal, maka pelaksanaan penilaian dimulai dengan penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Untuk menyusun atau membuat DBKB digunakan metode survey kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan kedalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan.

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

- 1) Komponen utama adalah komponen struktur rangka bangunan yang terdiri dari fondasi, plat lantai, kolom, balok, tangga, dinding geser. Struktur bangunan bawah tanah (basemen) dalam perhitungannya dikeluarkan dari struktur utama.
- 2) Komponen material adalah komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan.
- 3) Komponen fasilitas adalah komponen pelengkap fungsi bangunan.

Nilai jual Objek Pajak (NJOP) bangunan ditentukan berdasarkan pada 1) Kelas/tipe/bintang dari bangunan, 2) Komponen utama bangunan, 3) Komponen material bangunan, 4) Komponen fasilitas bangunan, 5) Komponen fasilitas yang perlu disusutkan, 6) Penyusutan, 7) Komponen fasilitas yang tidak disusutkan, dan 8) Kapasitas dan letak (khusus untuk tangki).

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut :

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun dibangun} \dots\dots\dots(1)$$

Bila tahun direnovasi terisi:

$$\text{Umur efektif} = \text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Renovasi} \dots\dots\dots(2)$$

Untuk bangunan-bangunan bertingkat inggi dan bangunan-bangunan eksklusif lainnya seperti gedung perkantoran, hotel,

apartemen, dan lain-lain, penentuan umur efektifnya dapat dilihat pada persamaan:

$$\text{Umur efektif} = \frac{1}{3}(\text{Tahun pajak} - \text{Tahun dibangun} + 2 (\text{Tahun pajak} - \text{Tahun renovasi})) \dots\dots\dots(3)$$

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan pengganti baru bangunan permeter persegi, umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya dan dituangkan dalam daftar penyusutan. (Direktorat jenderal pajak bumi dan bangunan, 1998)

2.3 Rumah Tipe sederhana

Komponen perumahan bangunan rumah yang lengkap dengan infrastruktur yang cukup, penataan yang baik dan struktur konstruksi yang kuat. (PU Cipta Karya, 1999). Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. (Cipta Karya ; 1992)

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga dan yang dimaksud dengan rumah sederhana adalah rumah yang tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m², yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m²sampai dengan 200 m², dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas Cipta Karya tipe C yang berlaku. Tipe rumah sederhana meliputi rumah sederhana

tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana dan kaveling siap bangun. Yang dimaksud dengan rumah tipe kecil adalah rumah dengan luas lantai bangunan 21 m² sampai dengan 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC dan ruang serba guna. Penelitian ini fokus pada penilaian kepuasan tipe rumah sederhana, dan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.04/KPTS/BKP4N/1995 pengertian rumah sederhana tipe besar adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya bangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku dengan luas lantai bangunan 36 m² sampai dengan 70 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi atau kakus.

Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan Permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. (Sastra dan Marlina ; 2005)

Untuk membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaannya. Aspek-aspek yang mendasari perencanaan perumahan tersebut adalah :

1) Lingkungan

Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh

diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan. Apabila ternyata daya dukung alami lingkungan sudah tidak dapat mengimbangi lagi maka perlu dilakukan investasi treatment lingkungan, agar kelestarian lingkungan dapat tercipta. Dengan adanya upaya tersebut maka pembangunan perumahan tidak akan menimbulkan dampak yang negative, terutama bagi lingkungan perumahan tersebut.

2) Daya Beli (*Affordability*)

Perencanaan bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Di dalam perencanaan perumahan selalu dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, maupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal ini perlu diantisipasi mengingat kemampuan rata-rata (kemampuan daya beli) masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain tidak sama. Bahkan jika melihat data tentang kebutuhan akan rumah tinggal di Indonesia secara umum, maka kemampuan masyarakat untuk membeli rumah masih berada di bawah garis kemampuan standar.

Faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat antara lain :

- a) Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (di bawah standar).
- b) Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, masih relative rendah.
- c) Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi, dimana hal ini berdampak terhadap persaingan antara golongan yang berpenghasilan rendah, seolah-olah fasilitas dan kemajuan pembangunan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum yang berpenghasilan tinggi saja.

- d) Situasi politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal.
- e) Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah, maupun mewah.

Untuk itu penyediaan fasilitas perumahan hendaknya disesuaikan dengan kemampuan keluarga yang akan menempatinnya, karena ekonomi keluarga yang satu dengan yang lain tidak sama.

3) Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, baik dipertanian maupun di pedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan memegang peranan penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih jauh lagi tentang unsure pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang

(kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

2.4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan dan Bangunan

Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan yaitu :

a. Faktor fisik

1) Kondisi Alam (lingkungan)

a) Struktur / Jenis tanah

Jenis tanah tentunya dapat memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan tersebut. Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut.

b) Temperatur / suhu

Nilai fisik cenderung dapat diartikan sebagai faktor yang dapat dilihat, diraba dan dirasakan. Temperatur / suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal. Banyak orang lebih memilih tempat yang mempunyai suhu atau udara sejuk dibandingkan daerah yang mempunyai udara panas ataupun sebaliknya tergantung penggunaan lahan tersebut.

c) Kontur / kemiringan tanah

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut bisa lebih aman. Untuk tanah yang memiliki stabilitas rendah biasanya diberi

perkuatan tanah dan bangunan yang berada pada tanah yang miring diberi dinding penahan.

d) Bebas banjir

Kondisi lahan yang bebas banjir menjadi perhatian penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memenuhi aspek kenyamanan dan keselamatan. Tentunya setiap lokasi tempat tinggal harus betul-betul berada pada lokasi yang bebas akan bencana banjir.

2) Luas tanah dan bangunan

Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya.

3) Desain bangunan

Bangunan rumah yang ideal adalah bangunan yang didesain sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi aspek kekuatan, kualitas dan aspek keindahannya. Rumah yang seperti ini tentunya memiliki nilai jual yang lebih baik.

4) Posisi / letak bangunan (tengah/sudut)

Adanya pengaruh posisi/letak bangunan pada lokasi perumahan dikarenakan perbedaan luas lahan pada suatu blok perumahan. Rumah yang berada pada sudut dan tengah di suatu blok perumahan biasanya mempunyai luas lahan yang berbeda. Rumah yang terletak pada sudut jalan pada suatu blok perumahan biasanya mempunyai lahan yang sedikit lebih besar dan strategis dibandingkan rumah yang berada dibagian tengah. Hal inilah yang menyebabkan orang lebih tertarik pada letak rumah yang berada pada sudut jalan sehingga nilainya pun lebih tinggi dari biasanya.

b. Faktor ekonomi

1) Permintaan

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti 1) daya beli masyarakat, 2) tingkat pendapatan masyarakat dan 3) tingkat suku bunga (*Eckert 1990*).

2) Penawaran

a) Jumlah lahan yang tersedia

Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar di tempat lain yang terus mengalami pertumbuhan penduduk.

Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikan harga tanah.

b) Manfaat lahan

Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh, dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang di sekitarnya. Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan tanah sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain tanah maka bangunan merupakan benda yang sangat berguna bagi manusia karena berbagai aktivitas

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

manusia dilakukan di dalam bangunan.

c. Faktor sosial

1) Jumlah penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada perumahan, hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

2) Kepadatan penduduk

Tingkat kepadatan penduduk yang berkorelasi dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tentunya berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran akan produk barang atau jasa.

3) Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variable yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.

4) Tingkat

kejahatan/keamanan

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Kurangnya minat terhadap perumahan tersebut pastinya nilai jualnya akan semakin rendah.

5) Pola hidup masyarakat

Dalam lingkungan masyarakat terjadi aktifitas sosial yang membentuk suatu pola hidup masyarakat tersebut. Pola hidup masyarakat ini mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat dan kebutuhannya. Pola hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

6) Peraturan pada kawasan tersebut

Setiap kawasan mempunyai ciri dan karakteristik tersendiri begitupun halnya dengan lingkungan perumahan. Untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman sebagai tempat tinggal tentunya ada beberapa hal penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama. Hal ini biasanya menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.

d. Faktor pemerintah (regulasi) ;
Proses perizinan (IMB), Undang-undang Agraria Sertifikat dan Perpajakan (PBB).

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

a). pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

- b). pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c). pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. (Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960).
- e. Aksesibilitas
- 1) Ketersediaan transportasi (angkutan umum)
Ketersediaan angkutan umum akan memberikan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya.
 - 2) Kondisi jalan (aspal/belum)
Apakah kondisi jalan tersebut sudah di aspal atau belum. Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan pengguna jalan pada suatu perumahan
 - 3) Lebar jalan
Kondisi jalan yang baik salah satunya dapat dilihat dari lebar jalannya, jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar/luas akan menjadi daya tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah yang berada disekitarnya.
- 4) Jarak ke pusat kota
Menurut von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek "saling ketergantungan" dengan harga tanah. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada didalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangny jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal
- 5) Jarak ke tempat kerja
Untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat mereka bekerja.
 - 6) Jarak ke sarana pendidikan
Pentingnya sarana pendidikan sehingga keberadaanya

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan.

f. Ketersediaan fasilitas

1) Jaringan air bersih

Suatu perumahan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan air bersih.

2) Jaringan listrik

Ketersediaan jaringan listrik sekarang ini sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik. Sehingga suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

3) Jaringan telepon

Dewasa ini system komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat sehingga keberadaan fasilitas ini harus menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Lokasi perumahan harus memiliki jaringan telepon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi.

4) Sarana pendidikan

Lingkungan perumahan yang strategis dan banyak menarik permintaan adalah perumahan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan.

5) Tempat ibadah

Sebagai masyarakat yang beragama tentunya ketersediaan sarana ibadah sangat penting dalam melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan mereka.

6) Pelayanan kesehatan

Ketersediaan fasilitas pelayanan kesehatan mestinya dapat dijangkau dari lokasi perumahan sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.

7) Pusat perbelanjaan

Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga memberi dampak ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan.

8) Tempat bermain anak-anak

Fasilitas ini biasanya merupakan fasilitas penunjang yang sifatnya swadaya artinya keberadaannya tidak lepas dari peranan masyarakat itu sendiri untuk mengakomodir kebutuhan anak-anak yang berada di lingkungan perumahan tersebut.

9) Sarana olahraga

Dalam lingkungan perumahan sarana olahraga cukup penting untuk menciptakan masyarakat yang memiliki pola hidup sehat. Keberadaan sarana olahraga dalam lingkungan perumahan dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan kegiatan olahraga dan dapat menjadi salah satu instrument dalam interaksi sosial masyarakat dalam lingkungan perumahan tersebut.

10) Sarana kebersihan dan persampahan

Kebersihan lingkungan perumahan tidak lepas dari kesadaran penghuninya dan ditunjang oleh ketersediaan fasilitas kebersihan terutama tempat pembuangan sampah. Perumahan yang bersih akan

member dampak yang baik terhadap nilai jualnya.

3. Metode Penelitian

Pengumpulan data sekunder dan data primer. Data primer diperoleh dari penyebaran kuesioner kepada pemilik lahan dan bangunan pada perumahan yang ditinjau yaitu:1).Perumahan Teluk Palu permai (Type 36 dan Type 45).2).Perumahan Cipta Pesona Indah (Type 36, Type 45 dan 54). 3). Perumahan Nokilalaki (Type 36, Type 45 dan 54). 4). Perumahan Bumi Talise Permai (Type 36 dan Type 45). 5). Perumahan Bumi Roviga (Type 36 dan Type 45).Data sekunder adalah data pendukung yang diperoleh dari instansi terkait berupa data nilai tanah dan bangunan hasil dari penilaian yang telah dilakukan sebelumnya.

Data diolah dengan menggunakan program komputer *Statistical Product and Service Solution* (SPSS) for windows sehingga diperoleh nilai Relatif Rank Index (RRI) Hasil nilai Relatif Rank Index (RRI) menghasilkan ranking secara berurut faktor yang dominan yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan. Rumus yang digunakan pada persamaan 4.

$$RRI = \frac{1}{nN} \left(\sum_{i=1}^i l_i x_i \right) \dots\dots\dots(4)$$

- Dimana :
- n* : Angka tertinggi skala Likert
 - N* : Jumlah Responden
 - i* : 1,2,3.....*n*
 - l_i* : Skala likert dimana *l_i* skala paling rendah dan *l_n* skala paling tinggi
 - x_i* : Frekuensi nilai skala yang dipilih responden dari *i* = 1 sampai dengan *n*

Sedangkan Korelasi *Spearman's Rank* digunakan mencari hubungan atau untuk menguji signifikansi hipotesis asosiasi bila masing-masing variabel yang dihubungkan berbentuk ordinal dan sumber data antara variabel tidak harus sama nilai.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Hasil Analisa *Reability Crombach's Alpha*

Sebelum melakukan analisis RRI, maka dilakukan analisis *Reability Crombach's Alpha*. Teknik perhitungan koefisien *Cronbach's Alpha* digunakan untuk menguji reabilitas. Untuk menguji reabilitas digunakan bantuan program SPSS versi 12,0.

Tabel 1. Reabiliti Statistics Untuk Tingkat Pengaruh Setiap Faktor terhadap Nilai Jual Lahan dan Bangunan Pada Perumahan

Cronbach's Alpha	N of Items
.841	36

Hasil pengujian *reabilitas indeks Cronbach's Alpha* cukup memuaskan karena indeks yang dihasilkan sebesar 0,841 dimana nilai tersebut berada di atas nilai indeks minimum yaitu sebesar 0,70 (Priyanto : 2008).

4.2 Hasil Analisis Relatif Rank Indeks Dan Ranking Berdasarkan SPSS

Dari hasil jawaban responden melalui kuesioner, kemudian data tersebut diolah dengan cara mencari nilai *Relative Rank Indeks* (RRI) setiap jawaban untuk tingkat pengaruh setiap faktor terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan sehingga diperoleh hasil akhir berupa ranking dari faktor-faktor tersebut dengan menggunakan program *Product and*

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

Service Solution (SPSS) for windows versi 12,0.

a. Perumahan Teluk Palu Permai

Dari hasil analisis pada Tabel 2 untuk responden pada perumahan Teluk Palu Permai, berdasarkan nilai pengaruh yang paling besar adalah faktor ketersediaan jaringan listrik, yaitu berada pada tingkat 1 dengan nilai RRI 0,956. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan jaringan listrik merupakan pertimbangan utama bagi responden dalam menentukan lokasi perumahan sebagai tempat

tinggal. Kebutuhan masyarakat akan jaringan listrik ini menjadikannya sebagai fasilitas yang merupakan prioritas utama bagi pihak pengembang dalam membangun perumahan.

b. Perumahan Cipta Pesona Indah

Berdasarkan Tabel 3, Faktor ketersediaan fasilitas berupa jaringan air bersih sangat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan Cipta Pesona Indah dengan nilai RRI 0,889.

Tabel 2. Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Teluk Palu Permai

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
F.2	Jaringan listrik	1	0,956
F.1	Jaringan air bersih	2	0,922
A.1.4	Bebas banjir	3,5	0,867
E.1	Ketersediaan transportasi	3,5	0,867
E.2	Kondisi jalan	5	0,856
F.10	Sarana kebersihan dan persampahan	6	0,844
A.1.3	Topografi / kemiringan	7	0,833
C.4	Tingkat kejahatan/keamanan	8	0,822
A.2	Luas lahan dan bangunan	10	0,800
A.3	Desain bangunan	10	0,800

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Tabel 3. Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Cipta Pesona Indah

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
F.1	Jaringan air bersih	1	0,889
E.1	Ketersediaan transportasi	2	0,878
F.10	Sarana kebersihan dan persampahan	3	0,844
B.1.2	Daya beli masyarakat	4,5	0,789
E.2	Kondisi jalan	4,5	0,789

Tabel 3. (lanjutan)

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
F.2	Jaringan listrik	6	0,778
A.3	Desain bangunan	8	0,767
B.1.1	Tingkat pendapatan masyarakat	8	0,767
F.6	Pelayanan kesehatan	8	0,767
C.4	Tingkat kejahatan/keamanan	10,5	0,756

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Tabel 4. Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Nokilalaki

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
D.1	Proses perizinan	1,5	0,861
F.1	Jaringan air bersih	1,5	0,861
B.1.3	Tingkat suku bunga	3	0,847
E.1	Ketersediaan transportasi	4	0,819
C.4	Tingkat kejahatan/keamanan	5,5	0,806
F.2	Jaringan listrik	5,5	0,806
B.1.1	Tingkat pendapatan masyarakat	7,5	0,792
E.2	Kondisi jalan	7,5	0,792
A.2	Luas lahan dan bangunan	9,5	0,778
D.2	Perpajakan	9,5	0,778

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Tabel 5. Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Bumi Talise Permai

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
E.1	Ketersediaan transportasi	1	0,773
B.1.3	Tingkat suku bunga	2	0,758
B.1.1	Tingkat pendapatan masyarakat	3	0,742
B.1.2	Daya beli masyarakat	4	0,727
E.2	Kondisi jalan	5	0,712
A.1.2	Temperatur / suhu lingkungan	6	0,697
F.9	Sarana olahraga	7	0,682
B.2.1	Jumlah lahan yang tersedia	9	0,667
B.2.2	manfaat lahan	9	0,667
F.2	Jaringan listrik	9	0,667

Tabel 6. Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Bumi Roviga

KODE	FAKTOR PENGARUH	RANK	RRI
E.4	Jarak ke pusat kota	1	0,861
E.1	Ketersediaan transportasi	2	0,847
A.2	Luas lahan dan bangunan	3	0,833
E.5	Jarak ke tempat kerja	4	0,819
E.2	Kondisi jalan	5	0,792
B.2.2	manfaat lahan	7	0,764
F.2	Jaringan listrik	7	0,764
F.10	Sarana kebersihan dan persampahan	7	0,764
A.3	Desain bangunan	9,5	0,750
A.4	Posisi / letak bangunan (tengah/sudut)	9,5	0,750

Sumber : Pengolahan data, 2009

c. Perumahan Nokilalaki

Hasil analisis untuk responden pada perumahan Nokilalaki (Tabel 4), menempatkan proses perizinan sebagai tingkat 1,5 dengan nilai RRI 0,861. Dan pada tingkat yang sama responden menentukan faktor tingkat ketersediaan jaringan air bersih dengan nilai RRI ,861.

d. Perumahan Bumi Talise Permai

Berdasarkan Tabel 5, faktor yang berpengaruh yaitu ketersediaan transportasi dengan nilai RRI 0,773.

e. Perumahan Bumi Roviga

Hasil analisis data yang diperoleh dari responden yang menghuni perumahan Bumi Roviga (Tabel 6), pada tingkat 1 didapat faktor yang berbeda dari perumahan lainnya yaitu faktor aksesibilitas terhadap pusat kota dengan nilai RRI 0,861. Perumahan yang berada jauh dari pusat kota biasanya kurang menerima pengaruh eksternalisasi yang positif. Kedekatan Perumahan dengan daerah

pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan terutama di pusat bisnis. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek "saling ketergantungan" dengan harga tanah. Lokasi perumahan yang berada jauh dari pusat kota berpengaruh terhadap nilai jual tanah, semakin jauh lokasi dari pusat kegiatan bisnis akan menyebabkan nilai jualnya semakin murah.

4.3 Hasil Analisa Relatif Rank Indeks Dan Ranking Secara Keseluruhan

Perankingan secara keseluruhan dari kelima perumahan diperoleh seperti disajikan pada Tabel 7.

Hasil analisis data yang diperoleh pada tingkat pertama faktor

ketersediaan sarana transportasi dalam hal ini angkutan umum dengan nilai RRI 0,803. Perkembangan perumahan yang dilalui oleh angkutan umum tentunya sangat berbeda jauh dengan perumahan yang tidak dilalui dikarenakan adanya pengaruh eksternalitas yang dapat diperoleh dari lingkungan sekitarnya. Ketersediaan

akan sarana dan prasarana transportasi memudahkan masyarakat dalam melakukan aktifitas dan rutinitasnya sehari-hari. Kemudahan dalam aksesibilitas suatu perumahan dapat mengefektifkan waktu dan mengurangi biaya dalam proses transportasi barang maupun jasa.

Tabel 7. RRI dan Ranking faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada Perumahan Responden Secara Keseluruhan

KODE	FAKTOR PENGARUH	RANK	RRI
E.1	Ketersediaan transportasi	1	0,803
F.1	Jaringan air bersih	2	0,792
F.2	Jaringan listrik	3	0,762
E.2	Kondisi jalan	4	0,751
A.2	Luas lahan dan bangunan	5	0,746
B.1.1	Tingkat pendapatan masyarakat	6	0,744
B.1.3	Tingkat suku bunga	7	0,738
F.10	Sarana kebersihan dan persampahan	8	0,736
B.1.2	Daya beli masyarakat	9	0,736
C.4	Tingkat kejahatan/keamanan	10,5	0,731
E.4	Jarak ke pusat kota	10,5	0,721
A.3	Desain bangunan	12	0,718
E.5	Jarak ke tempat kerja	13	0,705
F.4	Sarana pendidikan	14	0,705
A.4	Posisi / letak bangunan (tengah/sudut)	15,5	0,700
E.3	Lebar jalan	15,5	0,692
B.2.2	manfaat lahan	17	0,690
D.1	Proses perizinan	18	0,687
F.5	Tempat ibadah	19	0,687
A.1.3	Topografi / kemiringan	21	0,687
A.1.4	Bebas banjir	21	0,682
E.6	Jarak ke sarana pendidikan	21	0,674
F.6	Pelayanan kesehatan	23	0,667
B.2.1	Jumlah lahan yang tersedia	24	0,662
F.3	Jaringan telepon	25	0,646

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

Tabel 7. (lanjutan)

KODE	FAKTOR PENGARUH	RANK	RRI
D.2	Perpajakan	26	0,631
F.9	Sarana olahraga	27	0,623
F.7	Pusat perbelanjaan	28	0,618
C.2	Kepadatan penduduk	29	0,615
A.1.1	Jenis tanah	30	0,615
C.1	Jumlah penduduk	31,5	0,608
C.3	Tingkat pendidikan	31,5	0,603
C.5	Gaya hidup masyarakat	33	0,587
F.8	Tempat bermain anak	34	0,559
A.1.2	Temperatur / suhu lingkungan	35	0,705
C.6	Peraturan pada kawasan tersebut	36	0,671

Sumber : Pengolahan Data 2009

Tabel 8. Korelasi Spermans Rank berdasarkan factor-faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan

		A.2	B.1.1	B.1.2	C.4	E.1	E.2	F.1	F.2	F.10	B.1.3
Correlation Coefficient	A.2	1									
Sig. (2-tailed)											
N		65									
Correlation Coefficient	B.1.1	.259(*)	1								
Sig. (2-tailed)		0,037									
N		65	65								
Correlation Coefficient	B.1.2	0,209	.802(**)	1							
Sig. (2-tailed)		0,095	0								
N		65	65	65							
Correlation Coefficient	C.4	0,119	.339(**)	.244(*)	1						
Sig. (2-tailed)		0,346	0,006	0,05							
N		65	65	65	65						
Correlation Coefficient	E.1	.475(**)	.492(**)	.315(*)	.460(**)	1					
Sig. (2-tailed)		0	0	0,01	0						
N		65	65	65	65	65					
Correlation Coefficient	E.2	0,221	0,143	0,045	.297(*)	.490(**)	1				
Sig. (2-tailed)		0,077	0,254	0,719	0,016	0					
N		65	65	65	65	65	65				
Correlation Coefficient	F.1	0,217	.313(*)	.256(*)	.561(**)	.421(**)	.370(**)	1			
Sig. (2-tailed)		0,082	0,011	0,039	0	0	0,002				
N		65	65	65	65	65	65	65			
Correlation Coefficient	F.2	0,234	0,198	0,2	.535(**)	.289(*)	.261(*)	.786(**)	1		
Sig. (2-tailed)		0,06	0,113	0,109	0	0,019	0,036	0			
N		65	65	65	65	65	65	65	65		
Correlation Coefficient	F.10	-0,083	0,141	0,125	.458(**)	.255(*)	.248(*)	.418(**)	.275(*)	1	
Sig. (2-tailed)		0,51	0,264	0,32	0	0,04	0,046	0,001	0,027		
N		65	65	65	65	65	65	65	65	65	
Correlation Coefficient	B.1.3	.413(**)	.330(**)	.381(**)	0,111	.300(*)	.344(**)	0,072	0,145	-0,13	1
Sig. (2-tailed)		0,001	0,007	0,002	0,379	0,015	0,005	0,569	0,249	0,301	
N		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Keterangan :

- A.2 = Luas lahan dan bangunan
- B.1.1 = Tingkat pendapatan masyarakat
- B.1.2 = Daya beli masyarakat
- C.4 = Tingkat kejahatan/keamanan
- E.1 = Ketersediaan transportasi
- E.2 = Kondisi jalan
- F.1 = Jaringan air bersih
- F.2 = Jaringan listrik
- F.10 = Sarana kebersihan dan persampahan
- B.1.3 = Tingkat suku bunga

Selain itu kondisi jalan menjadi faktor penentu nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan yang berada pada tingkat 4 dengan nilai RRI sebesar 0,751. Keberadaan jalan dalam lingkungan perumahan dirasa cukup penting oleh responden dalam hal memudahkan pergerakan untuk melakukan aktifitas dan rutinitas sehingga kondisinya pun harus baik. Adanya sarana dan prasarana transportasi ini juga memberikan aksesibilitas yang positif bagi perumahan terhadap berbagai lokasi dan tempat untuk melakukan kegiatan pemenuhan kebutuhan penghuni perumahan.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian yang diperoleh mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana khususnya perumahan di Palu Timur, dapat disimpulkan :

- a. Faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada: Perumahan Teluk Palu Permai; 1).ketersediaan fasilitas jaringan listrik, 2) Perumahan Cipta Pesona Indah; ketersediaan fasilitas air bersih, 3).Perumahan Nokilalaki; perizinan dalam hal ini surat izin mendirikan bangunan (IMB), 4)

Perumahan Bumi Talise Permai; ketersediaan transportasi atau angkutan umum, dan 5) Perumahan Bumi Roviga; faktor yang paling berpengaruh adalah jarak ke pusat kota.

- b. Secara umum dari semua lokasi perumahan 5 (lima) faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan adalah : a) Ketersediaan transportasi, b) Jaringan air bersih, c) Jaringan listrik, d) Kondisi jalan, dan e) Luas lahan dan bangunan.

5.2 Saran

- a. Sebaiknya untuk penelitian yang sifatnya kuesionering dalam pengumpulan data perlu memperhatikan jumlah populasi dan sampel penelitian.
- b. Pembagian skala ordinal untuk tingkat setiap variable harus dijabarkan lebih jelas agar responden dapat mengerti dan memahami seberapa besar tingkat pengaruh setiap variable yang ditanyakan sehingga data-data yang diperoleh lebih akurat.

6. Daftar Pustaka

Adrian Sutawijaya, 2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian

*Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan
Pada Perumahan Tipe Sederhana
(Fahrah F., Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala)*

- Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 09 No. 01*
- Betts, Richard M., and Ely, Silas J. 2001, *Basic Real Estate Appraisal, 5th edition*. Upper Saddle River, New Jersey : Prentice Hall.
- Bush, Paul S., and Houston, Michael J., 1985, *Marketing : Strategic Foundation*. Illinois : Homewood.
- Damayanti, A dan Syah Alfian, 1998, Upaya Mengendalikan Harga Tanah Melalui Pendekatan Spasial, *Jurnal Survei dan Penilaian Properti, Vol. 011*.
- Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan, (1998), "*petunjuk pelaksanaan pendaftaran, penataan, penilaian objek pajak dan subyek pajak bumi dan bangunan*", Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- Eckert, J.K, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois.
- Eldred, Gray, 1987, *Real Estate Analysis and Strategy*, Harper & Row, Publisher New York.
- Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S., and Mosbaugh, Paige, 1991, *The Language of Real Estate Appraisal*. Deabron Financial Publishing Inc.
- Goldberg, Michael A, and Chinoly Peter, 1984, *Urban land Economics*, John Wiley & Sons.
- Mangkoesoebroto R. 1992, Pengaruh Pajak atas Harga Tanah, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*. No. 7, Yogyakarta.
- Marihot Puhala Siahaan, SE. 2003, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, *Teori dan Praktek*, PT Raja Grasindo Pusaka, Jakarta.
- Pearce, David W., and Turner Kerry R, 1990, *Economic Of Natural Resources and The Environment*, The john Hopkins University, Baltimore.
- Sastra, M S. dan Marlina E.,2005, *Perencanaan Dan Pembangunan Perumahan Sebuah Konsep, Pedoman Dan Strategi Perencanaan Dn Pengembangan Perumahan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Sinulingga, Budi D, 1999, *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Soemitro R, 1988, *Pajak dan Pembangunan*, PT Eresco, Yogyakarta.
- Tagala, Hermansyah H; 2009. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan di Palu Timur. Skripsi. Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu
- Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman*
- Undang-Undang Republik Indonesia No.28 Tahun 2002 Tentang Perumahan Dan Permukiman*
- Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*
- Walcott, Richard C, 1987, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illonois.