



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGEMBANG DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL RUMAH
TYPE 36/72 DI KOTA JEMBER**

SKRIPSI

Oleh:

Nur Ikhwatul Badriyah

NIM 101910301011

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS JEMBER**

2014



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGEMBANG DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL RUMAH
TYPE 36/72 DI KOTA JEMBER**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Teknik Sipil (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Teknik

Oleh:

Nur Ikhwatul Badriyah

NIM 101910301011

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS JEMBER
2014**



HALAMAN PERSEMBAHAN

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembang Dalam Menentukan Harga Jual Rumah Type 36/72 Di Kota Jember”** Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. Allah SWT.
2. Rasulullah Muhammad SAW.
3. Ayahku tercinta Sahriadi dan Ibuku terkasih Husnawati Nur Windari serta bunda mertua Hj. Siti Mahmudaini dan ayahanda mertua H. Soedjono . yang selalu memberikan doa dan dukungan sekuat tenaga, serta kasih sayang yang tidak pernah putus. I Love both of u..
4. Suamiku Tercinta drh. Irfan Setiyawan Pribadi yang selalu member do’a, dukungan serta harapan yang besar, serta cinta dan kasih sayang yang tidak pernah pudar. Me very love you.
5. Kakek, Nenek, Mbah Uti dan Mbah Putra serta Adikku tersayang Nur Ahmad Faizal terima kasih doa dan bantuan, Terus semangat dalam menempuh pendidikan semoga diberi kemudahan.
6. Semua Dosen Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember yang telah membimbing dan memberikan ilmu, terutama Ibu Dr.Anik S.T.,M.T. selaku DPU, Ibu Sri Sukmawati, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing 2, yang telah meluangkan waktu dan pikiran serta perhatiannya guna memberikan bimbingan dan pengarahan demi terselesaikannya skripsi ini, serta Dosen Penguji I Bapak Syamsul Arifin, S.T., M.T dan Dosen Penguji II Bapak Januar Fery Irawan, S.T.,M.Eng.

7. Mas Adi, Mas Tedy, Mas Rama, Mas Hari, dan Seluruh Keluarga Besar Alumni Teknik Sipil Universitas Jember. Termasuk Ibu Kustopo yang telah memberi tempat untuk kami selama masa perkuliahan hingga akhir.
8. Seluruh Guru-guruku dari kecil sampai sekarang. Mulai TK, SD, SMP, SMA, dan seluruhnya tanpa terkecuali. Terima kasih atas seluruh ilmu yang telah kalian berikan.
9. Keluarga besar Teknik Sipil
10. Persaudaraan yang akan bersemi selamanya.
10. Sahabat-sahabat saya tercinta, Dixy (keceng), Ria Putri F (Besar), Zainal Abidin (mbek) dan keluarga besar alumni Darul Ulum 2 BPPT Jombang . Sampai berjumpa di persaingan dunia kerja. ☺
11. Kucingku tercinta Cinta dan Mueeza yang selalu memberi hiburan dan semangat masa-masa proses mengerjakan skripsi.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam kelancaran penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

MOTTO

“Siapa yang memperkenankan (doa) orang yang dalam kesulitan apabila ia berdoa kepada-Nya”

(QS. An-Naml:62)

“Janganlah putus asa, karena perubahan itu tak bisa secepat yang engkau harapkan. Engkau pun pasti akan menghadapi banyak rintangan yang bisa melemahkan semangat. Maka, janganlah engkau dikalahkan olehnya. ”

(Dr. 'Aidh al-Qarni)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan dan sesungguhnya bersama kesusahan ada kemudahan”

(Qs. Al-Insyirah : 5-6)

“Do'a, Impian, Usaha, dan cinta kasih antar sesama akan menciptakan suatu keindahan, kesuksesan, dan warna dalam kehidupan”

(Nur Ikhwatul Badriyah)

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nur Ikhwatul Badriyah

NIM : 101910301011

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGEMBANG DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 36/72 DI KOTA JEMBER”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Mei 2014

Yang menyatakan,

Nur Ikhwatul Badriyah

NIM 101910301011

SKRIPSI

**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi
Pengembang Dalam Menentukan Harga Jual Rumah
Type 36/72 Di Kota Jember**

Oleh

Nur Ikhwatul Badriyah
NIM 101910301011

Pembimbing :

Dosen Pembimbing Utama : Dr. Anik Ratnaningsih, S.T.,M.T

Dosen Pembimbing Anggota : Sri Sukmawati, S.T., M.T.

PENGESAHAN

Skripsi berjudul “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembang Dalam Menentukan Harga Jual Rumah Type 36/72 Di Kota Jember*” telah diuji dan disahkan oleh Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 20 Mei 2014

Tempat : Ruang Sidang Fakultas Teknik Universitas Jember

Menyetujui,

Ketua,

Sekretaris,

Syamsul Arifin, S.T., M.T
NIP 19690709 199802 1 001

Dr. Anik Ratnaningsih, S.T., M.T
NIP 19700530 199803 2 001

Anggota I,

Anggota II,

Sri Sukmawati, S.T., M.T.
NIP 19650622 199803 2 001

Januar Fery Irawan, S.T., M. Eng
19760111 200012 1 002

Mengesahkan
Dekan Fakultas Teknik,

Ir. Widyono Hadi, M.T
NIP 19610414 198902 1 001

RINGKASAN

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembang Dalam Menentukan Harga Jual Rumah Type 36/72 Di Kota Jember; Nur Ikhwatul Badriyah, 101910301011; 2014: Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk melaksanakan suatu kehidupan. Perkembangan pembangunan rumah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin mengalami peningkatan dari tahun-ketahun, sehingga kebutuhan manusia semakin beragam, salah satunya yaitu kebutuhan akan tempat tinggal. Meningkatnya pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi diikuti dengan pendapatan yang masih tergolong rendah, hal ini menyebabkan permintaan yang tinggi terhadap rumah type sederhana yaitu rumah type 36/72.

Meningkatnya permintaan rumah khususnya di wilayah Jember menyebabkan harga rumah menjadi meningkat. Hal ini karena Jember termasuk dalam kota industri dan pendidikan, maka banyak dibangun rumah-rumah baru oleh pengembang perumahan tersebut, sehingga harga rumah yang ditentukan masing-masing pengembang menjadi beragam karena disertai dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan. Oleh karena itu dengan adanya suatu keberagaman harga jual rumah type 36 yang ditentukan oleh para pengembang dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor : 1) Spesifikasi bangunan (RAB), 2) jarak ke pusat kota, 3) harga tanah kavling, dan 4) fasilitas umum.

Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Mengambil sampel perumahan yang memiliki spesifikasi bangunan dan fasilitas umum yang setara. Sampel disini terhadap pengembang perumahan yaitu sebanyak 5 pengembang dengan menggunakan metode random sampling pada tiga kecamatan terbesar kota Jember yaitu Kecamatan Sumbersari, Kaliwates, dan Patrang. Dari hasil pengujian didapatkan koefisien determinasi sebesar 86,9% dari variasi yang terjadi didalam variabel harga jual rumah type 36/72 di kota Jember, dan diperoleh hasil

penelitian ini bahwa faktor fasilitas umum sangat berpengaruh terhadap pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kecamatan terbesar di kota Jember. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi harga jual rumah yaitu Variabel fasilitas umum sebesar 0,005.

Rekomendasi yang dapat dipaparkan pada penelitian ini diantaranya pengembang diharapkan dapat memberikan fasilitas umum yang lebih baik dan memperbaiki fasilitas umum perumahan yang telah ada.

Kata kunci : harga jual rumah type 36/72, spesifikasi bangunan, jarak ke pusat kota, harga tanah kavling, fasilitas umum.

SUMMARY

Analyzing Factors Affecting Developer For Determining the List Price Of House Type 36/72 in Jember City; Nur Ikhwatul Badriyah, 101910301011; 2014: Departement of Civil Engineering, Engineering Faculty, Jember University

House is a primary requirement of human being for living. House construction is increase by as the human population growth by years, and human requirement become variated, the need of a residence is one of it. Increasing of population growth with low income, make a big demond of moderate type house, type 36/72.

Increasing of house demond especially in Jember makes the house price becoming more expensive. Increasing of house because Jember is one of a industry and education city. When the price house becoming more expensive, there are many developers build residences with their own price facilities. Because of their variated house price type 36 determined by developer in this research is to analyce factors : 1) building specification, 2) distance to the townsquare, 3) kavling price, and 4) public facilities.

This research used the double regression analyzic. Taking residence sample thas has proper public facility. This research used five developera with random sampling method for the biggest tree district in Jember , is Summersari, Kaliwates, and Patrang. The result shows the determination coefisient is 86,9% from the variation inside , and The result shows that public facilities affecting developer for determining the list price of house type 36/72 biggest tree district in Jember. Shows that affecting the list price of house is public facility is 0,005.

Recommendation for this research is developers make a good facility and repair of facility. House price can be agree with benefit for human as well as ready facility.

Key Word : the price house 36/72, building specification , distance to the townsquare , kavling price, and public facilities.

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas hidayahnya dan rahmatnya sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi ini sebagaimana mestinya. Shalawat serta salam semoga Allah SWT limpahkan kepada Nabi Tercinta Muhammad SAW sebagai sumber inspirasi dan membuat kami lebih kuat dan menatap setiap hal yang penuh optimis dan berfikir positif, dalam menunjang kemampuan kami dalam menjalani persaingan globalisasi kerja nantinya.

Dalam pelaksanaannya kami tidak lepas dari kesulitan dan permasalahan dalam penyusunan skripsi ini, baik dari proses pembuatan proposal sampai penyusunan akhir skripsi, mengenai ilmu yang bermanfaat, moral dan sikap serta tanggung jawab dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan demikian kami mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ir. Widyono Hadi, MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Jember.
2. Bapak Jojok Widodo S, S.T., M.T., selaku ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Jember.
3. Ibu Dr. Anik Ratnaningsih. S.T.,M.T selaku Dosen Pembimbing Utama, dan Ibu Sri Sukmawati, S.T.,M.T., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang memberikan arahan dan saran-saran dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Syamsul Arifin, S.T., M.T selaku penguji pertama dan Bapak Januar Fery Irawan, S.T., M. Eng selaku penguji kedua yang telah memberikan saran dan waktu.
5. Ibu Ririn Endah B., S.T., M.T selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Akhmad Hasanuddin, S.T.,M.T selaku Dosen Akademik yang meluangkan waktu memberikan ide pada skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Teknik Sipil Universitas Jember yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, terima kasih atas bimbingan yang telah diberikan.

8. Bapak dan Ibu serta Suami tercinta atas dukungan yang tak henti-hentinya.
9. Semua teman Sipil 2010 baik S1 maupun D3 yang telah menjadi saudara, rekan kuliah, teman main terima kasih atas segala doa, canda, bantuan dan semuanya yang kalian berikan.
10. Teman-teman Teknik Sipil angkatan 2008 s/d 2013, manusia tidak pernah luput dari salah, mohon maaf jika selama kita bersama ada tindakan yang kurang berkenan. Terus semangat perjuangan di depan semakin berat.
11. Kepada seluruh pihak yang telah membantu menyelesaikan pendidikan di Universitas Jember ini yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu .

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya masih banyak kekurangan baik dalam isi maupun analisisnya, oleh karena itu kami mengharapkan pada para pembaca dapat merevisi dan menjadikan lebih baik, kami berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi pembaca, terima kasih.

Jember, 26 Mei 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PEMBIMBINGAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
RINGKASAN	viii
SUMMARY	x
PRAKATA	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
BAB 1.PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Tujuan dan Manfaat	3
1.5 Sistematika Penulisan	3
BAB 2.TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu.....	4
2.2 Pengertian dan Klasifikasi Rumah Sederhana	5
2.3 Spesifikasi Jenis Bahan Bangunan.....	5
2.4 Komponen Perhitungan Rencana Anggaran Biaya	7
2.5 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah	9
2.6 Konsep dan Kategori Perumahan.....	12
2.7 Metode Regresi Linier	13
BAB 3.METODOLOGI PENELITIAN	15
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	15
3.2 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	15
3.3 Jenis dan Sumber Data	15

3.4 Metode Analisis	16
3.4.1 Koefisien Determinasi.....	17
3.4.2 Uji T	18
3.4.3 Uji F	20
3.4.4 Multikolinieritas	21
3.4.5 Heteroskedastisitas	23
3.5 Diagram Alur Metode Penelitian	24
3.6 Kerangka Pemikiran.....	25
3.7 Hipotesis.....	27
BAB 4. HASIL dan PEMBAHASAN	28
4.1 Populasi	28
4.2 Sampel Penelitian	28
4.3 Pengumpulan Data Primer	29
4.4 Pengumpulan Data Sekunder.....	29
4.4.1 Spesifikasi Bangunan	31
4.4.1.1 Perhitungan Volume dan Analisis Harga Satuan	31
4.4.1.2 Perhitungan RAB Rumah ype 36/72	32
4.4.1.3 Rencana Anggaran Biaya dari Developer	34
4.4.2 Jarak Perumahan Ke Pusat Kota	34
4.4.2.1 Jarak Perumahan Permata Indah Ke Pusat Kota	35
4.4.2.2 Jarak Perumahan Villa ITB Ke Pusat Kota.....	35
4.4.2.3 Jarak Perumahan Permata Permai Ke Pusat Kota.....	36
4.4.2.4 Jarak Perumahan Griya Puncak Slawu Ke Pusat Kota.....	36
4.4.2.5 Jarak Perumahan Summersari Cluster dan Summersari Permai 3 Ke Pusat Kota	37
4.4.2.6 Jarak Perumahan Mutiara Regency Ke Pusat Kota.....	37
4.4.2.7 Jarak Perumahan Griya Cemara Asri Ke Pusat Kota.....	38
4.4.3 Harga Tanah Kavling Mentah.....	38
4.4.4 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	38
4.4.4.1 Volume dan Analisis Harga Satuan Jalan Paving	39

4.4.4.2 Rencana Anggaran Biaya Standart Jalan Paving.....	40
4.4.4.3 Rencana Anggaran Biaya Jalan Paving Perumahan	41
4.4.4.4 Volume dan Analisis Harga Satuan Saluran Drainase	41
4.4.4.5 Rencana Anggaran Biaya Standart Saluran Drainase	42
4.4.4.6 Rencana Anggaran Biaya Saluran Drainase Perumahan	43
4.4.4.7 Rencana Anggaran Biaya Penerangan Jalan Umum.....	43
4.4.4.8 Perhitungan Rencana Anggaran Biaya PJU Perumahan.....	44
4.4.4.9 Rencana Anggaran Biaya PJU Perumahan	44
4.4.4.10 Fasilitas PDAM.....	45
4.4.4.11 Perhitungan Volume dan Analisis Harga Satuan Carpot.....	45
4.4.4.12 Rencana Anggaran Biaya Standart Carpot.....	46
4.4.4.13 Rencana Anggaran Biaya Taman Rumah	47
4.4.4.14 Perhitungan Analisis Harga Satuan Instalasi Listrik.....	47
4.4.4.15 Rencana Anggaran Biaya Instalasi Listrik.....	48
4.4.4.16 Fasilitas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	48
4.4.4.17 Rencana Anggaran Biaya Akta Jual Beli Rumah	49
4.4.5 Pembebanan Biaya Fasilitas Umum Terhadap User Perumahan.....	50
4.5 Uji Regresi Linier Berganda	51
4.5.1 Data Awal Pengujian.....	51
4.5.2 Hasil Sistematis.....	52
4.5.2.1 Variabel yang Signifikan	52
4.5.2.1.1 Fasilitas Umum	52
4.5.2.2 Variabel yang Tidak Signifikan	53
4.5.2.2.1 Spesifikasi Bangunan	53
4.5.2.2.2 Jarak Ke Pusat Kota	53
4.5.2.2.3 Harga Tanah Kavling	54
4.5.2.3 Hasil Model Persamaan Regresi Linier	54
4.5.2.4 Pengujian Model Regresi Linier Berganda	55
4.5.2.4.1 Uji Determinasi (R^2).....	55
4.5.2.4.2 Uji T.....	55

4.5.2.4.3 Uji F.....	56
4.5.2.4.4 Uji Heteroskedastisitas	57
4.5.2.4.5 Uji Multikolinieritas	57
BAB 5. PENUTUP	58
5.1 Kesimpulan	58
5.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kebutuhan Minimum Ruang Rumah Type Sederhana.....	5
Tabel 2.2	Spesifikasi Komponen Jenis Bahan Bangunan.....	6
Tabel 4.1	Developer dan Perumahan yang Disediakan.....	28
Tabel 4.2	Faktor Teknis yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah.....	29
Tabel 4.3	Spesifikasi Komponen Jenis Bahan Bangunan.....	31
Tabel 4.4	Analisis Harga Satuan Upah dan Bahan.....	32
Tabel 4.5	Rencana Anggaran Biaya Standart	33
Tabel 4.6	Rencana Anggaran Biaya dari Developer.....	34
Tabel 4.7	Harga Tanah dari Developer dan Badan Pertahanan Nasional	39
Tabel 4.8	Analisis Harga Bahan dan Upah Pekerjaan Paving.....	40
Tabel 4.9	Rencana Anggaran Biaya Jalan Paving	40
Tabel 4.10	Rencana Anggaran Biaya Jalan Paving Perumahan	41
Tabel 4.11	Analisis Harga Bahan Upah Pekerjaan Lantai Saluran Drainase .	42
Tabel 4.12	Rencana Anggaran Biaya Saluran Drainase.....	42
Tabel 4.13	Rencana Anggaran Biaya Saluran Drainase Perumahan.....	43
Tabel 4.14	Rencana Anggaran Biaya PJU Per 1 Titik Lampu	44
Tabel 4.15	Rencana Anggaran Biaya PJU Perumahan	45
Tabel 4.16	Analisis Harga Bahan Upah Pekerjaan Paving Stone Carpot	46
Tabel 4.17	Rencana Anggaran Biaya Carpot	46
Tabel 4.18	Rencana Anggaran Biaya Taman Rumah.....	47
Tabel 4.19	Analisis Harga Satuan Instalasi Listrik.....	47
Tabel 4.20	Rencana Anggaran Biaya Standart Instalasi Listrik	48
Tabel 4.21	Biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)	49
Tabel 4.22	Pembebanan Biaya Fasilitas Umum User Perumahan.....	50
Tabel 4.23	Data Awal Pengujian	51
Tabel 4.24	Hasil Estimasi Signifikan.....	52
Tabel 4.25	Hasil Estimasi Spesifikasi Bangunan.....	53
Tabel 4.26	Hasil Estimasi Jarak ke Pusat Kota.....	53
Tabel 4.27	Hasil Estimasi Harga Tanah Kavling.....	54

