BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah harga jual rumah tipe 45 dengan luas tanah 112 m² pada perumahan sederhana di kabupaten Sleman, yaitu meliputi :

1. Perumahan Villa Kemuning yang dibangun oleh PT. ASA LAND
2. Perumahan Sidokarto Canggih Asri yang dibangun oleh PT. SEKAWAN CANGGIH KARYA UTAMA
3. Perumahan Cipta Harmoni Plemburan yang dibangun oleh PT. ADITAMA MARKETINDO
4. Perumahan Taman Soka Indah yang dibangun oleh PT. KARYA JAYA ABADI PERKASA
5. Perumahan Bumi Mulia Condong Catur yang dibangun oleh PT. TIGA SAUDARA GROUP
6. Perumahan Griya Taman Bougenville yang dibangun oleh PT. PANGGIH BERSATU JAYA
7. Perumahan Griya Duta Sejahtera yang dibangun oleh PT. SITI WANGI REALTY
8. Perumahan Ayodhya Citra yang dibangun oleh PT. CITRA KEDATON
9. Perumahan Taman Najmi yang dibangun oleh PT. DUWA PRATAMA

10. Perumahan Griya Palem Indah yang dibangun oleh PT. CITRA CIPTA ADITAMA
11. Perumahan Plumbon Asri yang dibangun oleh PT. TATA GRAHA ASRI
12. Perumahan Balemas Permai yang dibangun oleh PT. EKAJAYA HUTAMA
13. Perumahan Ring Road Aden yang dibangun oleh PT. SAMDEMA GROUP
14. Perumahan Denggung Asri 2 yang dibangun oleh PT. PRISAM MASTERLAND
15. Perumahan Pondok Pinang Sidokarto yang dibangun oleh PT. WIROTOMO PERSADA
16. Perumahan Griya Banyuraden dibangun oleh PT. CITRA KARSA MANDIRI
17. Perumahan Fortuna Permata Asri 2 yang dibangun oleh PT. MITRA ARTISTA INTER BUANA
18. Perumahan Chateu Florence yang dibangun oleh PT. AGATAMA PUTRA
19. Perumahan Grha Sativa Kadirojo yang dibangun oleh PT. ADIGRHA SEJAHTERA
20. Perumahan Angga Jaya Permai yang dibangun oleh PT. CITRA NUSA
21. Perumahan Palma Mini Country yang dibangun oleh PT. BAHANA MAHARDIKA PROPERTY
22. Perumahan Beran Asri yang dibangun oleh PT. PRISMA LAND
23. Perumahan Griya Pesona Anggrek yang dibangun oleh PT. GRIYA PINASTHIKA
24. Perumahan Taman Sariarum yang dibangun oleh PT. ASA PERSADA

Sedangkan objek penelitian ini adalah komponen biaya infrastruktur perumahan yang berpengaruh terhadap harga jual rumah type 45 yaitu biaya pekerjaan pagar, pekerjaan jalan lingkungan, pekerjaan drainasi, pekerjaan taman, biaya Tanah infrastruktur, pada kawasan perumahan yang berada di kabupaten Sleman.

4.2 Pengumpulan Data

Data proyek yang didapat dari perumahan yang dibangun antara tahun 2004 – 2005 yang dijadikan untuk sample penelitian yaitu:

1) Data komponen biaya perumahan antara lain :
    1. Data biaya pagar
    2. Data biaya jalan lingkungan
    3. Data biaya drainasi
    4. Data biaya penerangan
    5. Data biaya taman
    6. Data biaya tanah infrastruktur
    7. Data biaya pembebasan lahan dan legalitas
    8. Data biaya operasional dan marketing
    9. Data biaya studi kelayakan
    10. Data biaya konstruksi
    11. Data keuntungan
2) Data harga jual rumah type 45/112
3) Harga tanah matang per m^2

4.3 Metode Pengumpulan Data

Maksud dari pengumpulan data adalah untuk memperoleh data-data yang dapat diuji kebenarannya dan lengkap untuk keperluan penelitian.

Metode pengumpulan data penelitian ini adalah :

a. Mengambil langsung data sekunder

Cara pengumpulan data sekunder yaitu peneliti tidak meneliti secara langsung dan mengolah sendiri data yang diperoleh dari responden tetapi meneliti dan menyalin data atau dokumen yang dihasilkan oleh fihak lain (Supramono, 1993). Pada penelitian ini peneliti datang langsung ke kantor developer untuk memperoleh data. Data yang diperoleh adalah :

1) Data komponen biaya perumahan satu kawasan.
2) Luas total lahan tiap perumahan
3) Luas Total kavling tiap perumahan
4) Luas total infrastruktur tiap perumahan
5) Data harga jual rumah type 45/112

b. Obsevasi langsung

Yaitu pengumpulan data dilakukan oleh observatory dengan cara melihat, mengamati dan mencatat informasi tentang gejala pada obyek yang sedang diteliti (Supramono, 1993).

Untuk mendukung hal tersebut peneliti melakukan observasi pada 24 lokasi proyek perumahan.

c. Wawancara

Yaitu pengumpulan data dengan cara pewawancara secara langsung mendatangi responden dan mengadakan wawancara serta mencatat jawaban dari responden (Supramono,1993)

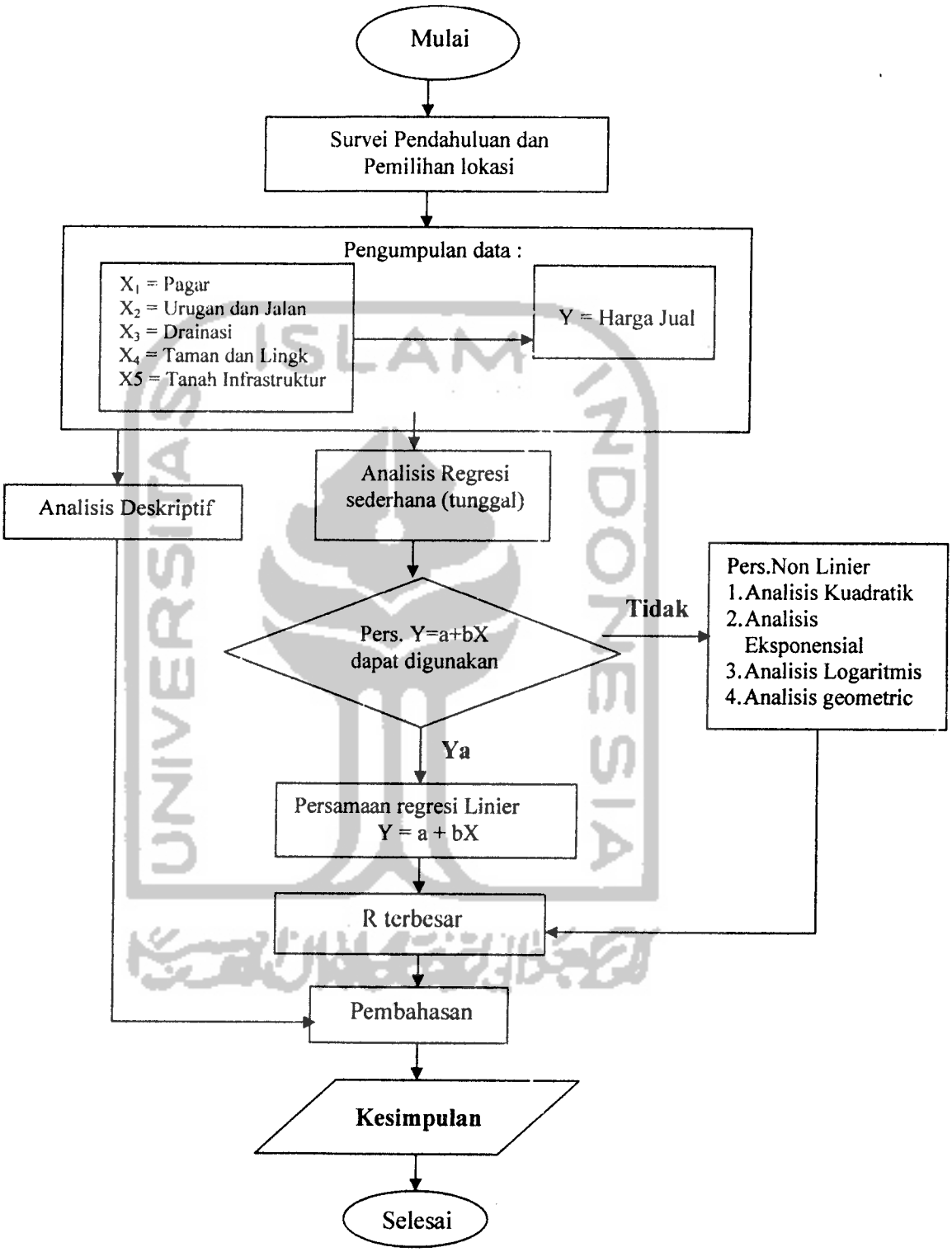
4.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah secara *Deskriptif* dan secara *Statistik Model Regresi.* Dimana Statistik model regresi yang digunakan meliputi

1. Regresi Tunggal (sederhana), Yaitu :
   a. Regresi Linier
   b. Regresi Non Linier , meliputi : kuadratik, eksponensial, geometrik, dan logaritmik.
2. Regresi Linier Berganda

4.5 Bagan Alur Penelitiaan

Bagan alur penelitian dapat dilihat pada gambar 4.1 berikut :



Gambar 4.6. Alur kerja penulisan tugas akhir