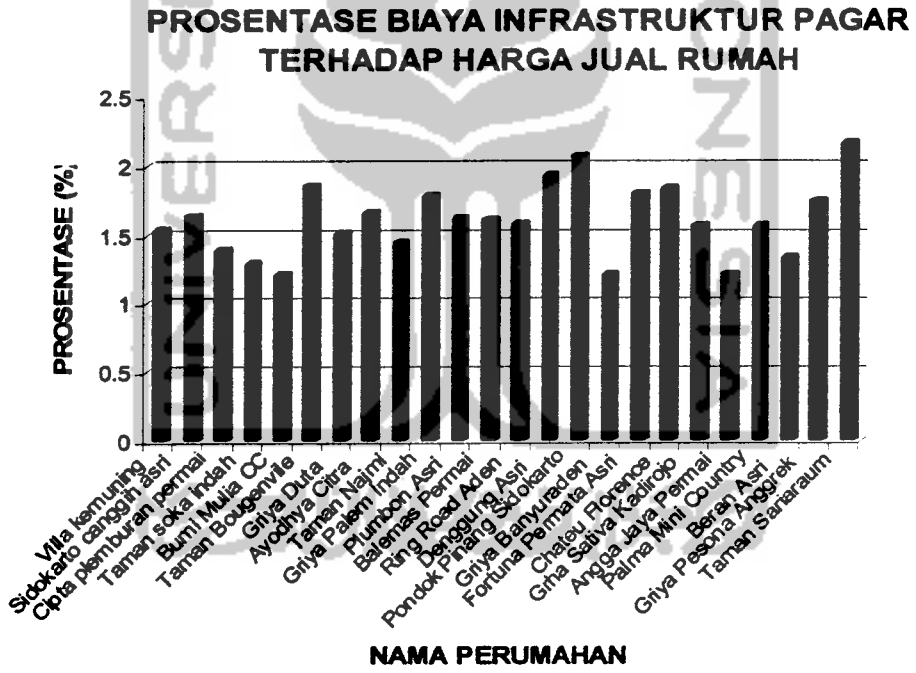
BAB VI

PEMBAHASAN

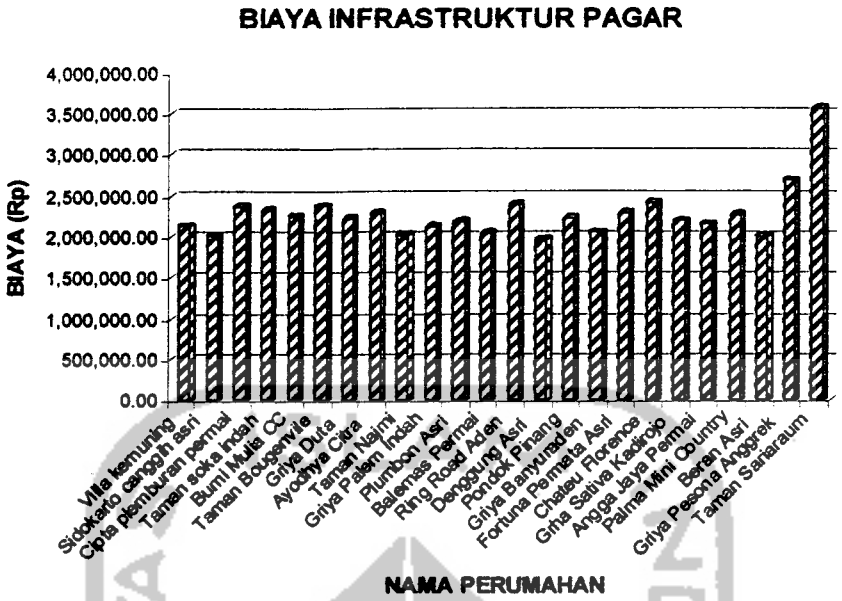
6.1. Deskriptif

6.1.1 Biaya Infrastruktur Pagar Kawasan

Dari tabel 5.6 dapat digambarkan prosentase biaya infrastruktur pagar terhadap harga jual dan besarnya biaya infrastruktur pagar di setiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.1.Grafik prosentase biaya infrastruktur pagar terhadap harga jual



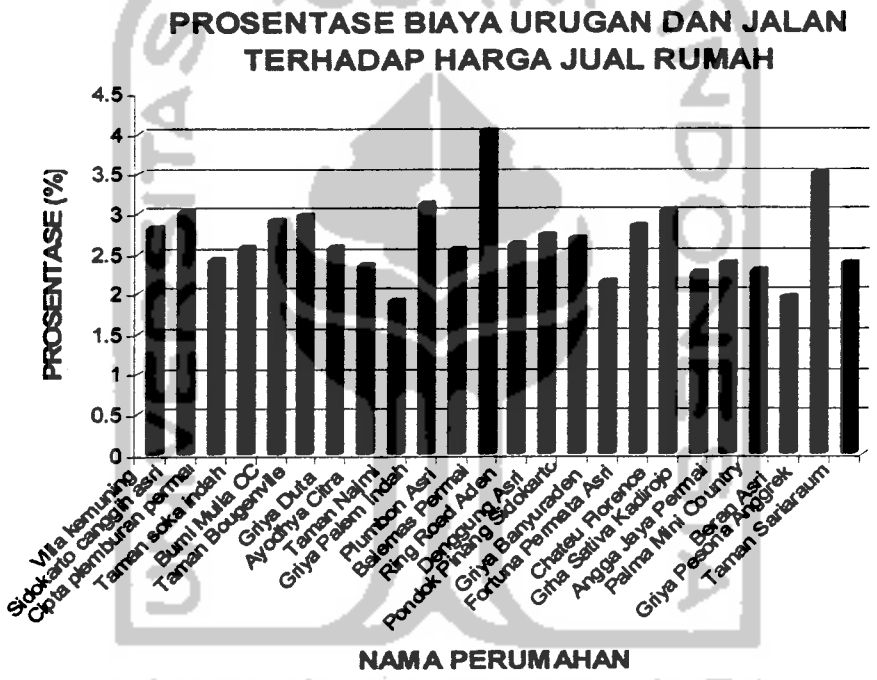
Gambar 6.2. Grafik biaya infrastruktur pagar

Dari gambar 6.1. terlihat yang paling tinggi prosentase biaya infrastruktur pagar keliling terhadap harga jual adalah perumahan Taman sariarum yaitu sebesar 2.165 %, dan yang paling rendah adalah perumahan Griya banyuraden yaitu sebesar 1.21 %. Dari gambar 6.2 dapat dilihat bahwa biaya infrastruktur pagar keliling pada tiap perumahan berbeda dengan rata–rata sebesar Rp.2,271,704.38 untuk satu kavling. Biaya infrastruktur pagar kelililng tertinggi adalah perumahan Taman sariarum sebesar Rp.3,559,204.00. Hal ini dipengaruhi spesifikasi pagar yang menggunakan pasangan bata merah bermutu tinggi dan volume pagar kawasan yang relative panjang sehingga biaya pagar menjadi tinggi. Karena luas kavling efektif kecil maka biaya infrastruktur pagar per m² tanah kavlingnya menjadi mahal. Sedangkan biaya terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp.1,954,379.93. Dikarenakan penggunaan pasangan

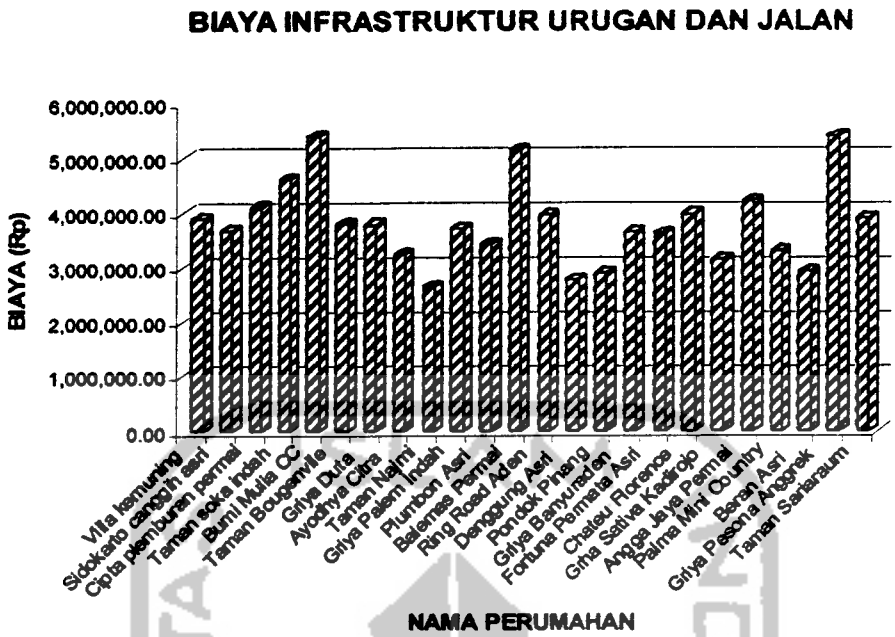
batako yang harganya lebih murah maka biaya infrastruktur pagar per m² tanah kavlingnya lebih murah.

6.1.2 Biaya Infrastruktur Urugan dan Jalan

Dari tabel 5.7 dapat digambarkan prosentase biaya infrastruktur urugan dan jalan terhadap harga jual dan besarnya biaya infrastruktur urugan dan jalan di setiap perumahan pada grafik sebagai berikut :



Gambar 6.3.Grafik prosentase biaya infrastruktur jalan terhadap harga juaL



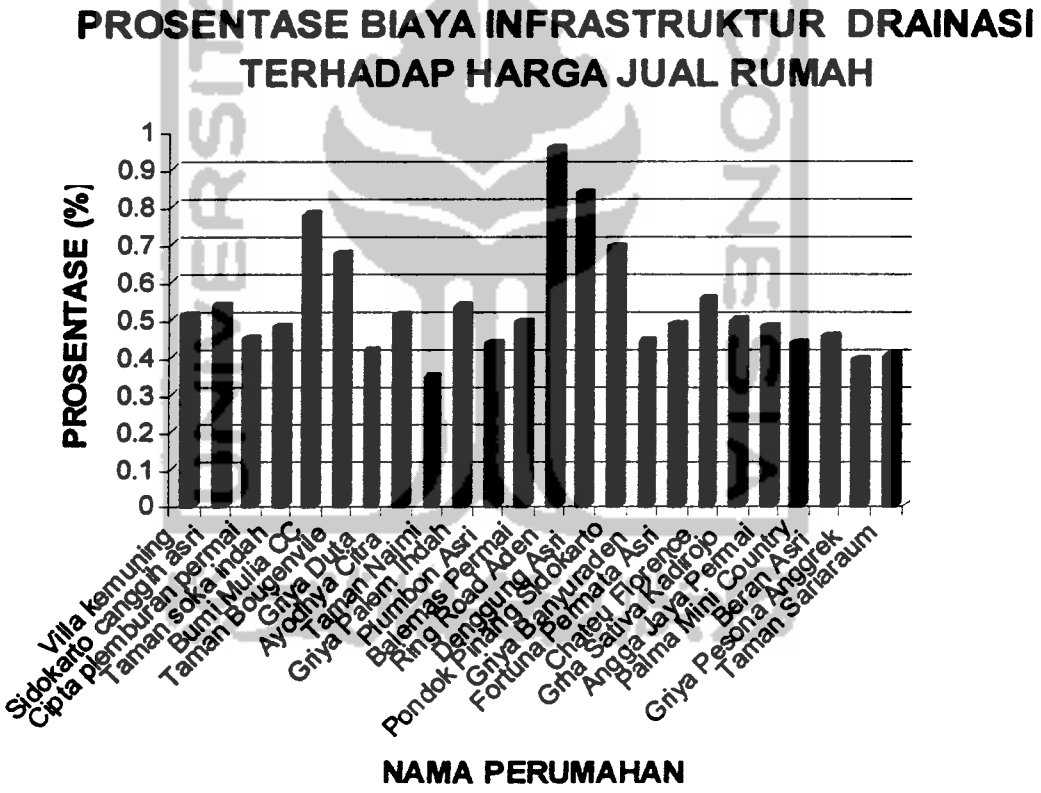
Gambar 6.4. Grafik biaya infrastruktur urugan dan jalan

Dari gambar 6.3. terlihat yang paling tinggi prosentase biaya infrastruktur urugan dan jalan terhadap harga jual adalah perumahan Balemas permai sebesar 4.04 % dan yang paling rendah adalah perumahan Taman Najmi yaitu sebesar 1.90 %. Dari gambar 6.4 dapat dilihat bahwa biaya infrastruktur urugan dan jalan pada tiap perumahan berbeda, dengan rata–rata sebesar Rp.3,791,750.17 untuk satu kavling. Untuk biaya infrastruktur urugan dan jalan tertinggi adalah perumahan Bumi mulia condongcatur sebesar Rp.5,387,941.00. dikarenakan penggunaan konblok dengan mutu tinggi yaitu bentuk relatif kecil dan lebih tebal dibandingkan dengan konblok dengan mutu dibawahnya. Karena biaya perkerjaan jalan tinggi dan tidak sebanding dengan luas kavling efektif perumahan maka biaya untuk infrastruktur urugan dan jalan per m² tanah

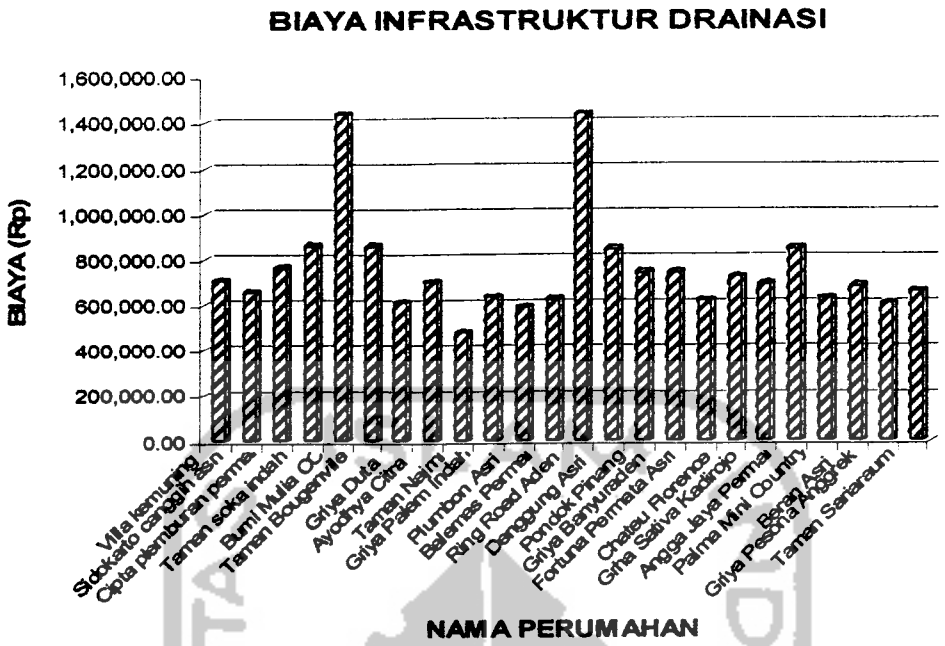
kavlingnya menjadi mahal. Sedangkan di perumahan Taman najmi biaya infrastruktur urugan dan jalannya rendah maka biaya untuk urugan dan jalan per m^2 tanah kavling lebih murah.

6.1.3. Biaya Infrastruktur Drainasi

Dari tabel 5.8 dapat digambarkan prosentase biaya infrastruktur drainasi terhadap harga jual rumah dan besarnya biaya infrastruktur drainasi di setiap perumahan pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.5.Grafik prosentase biaya infrastruktur drainasi terhadap harga ju



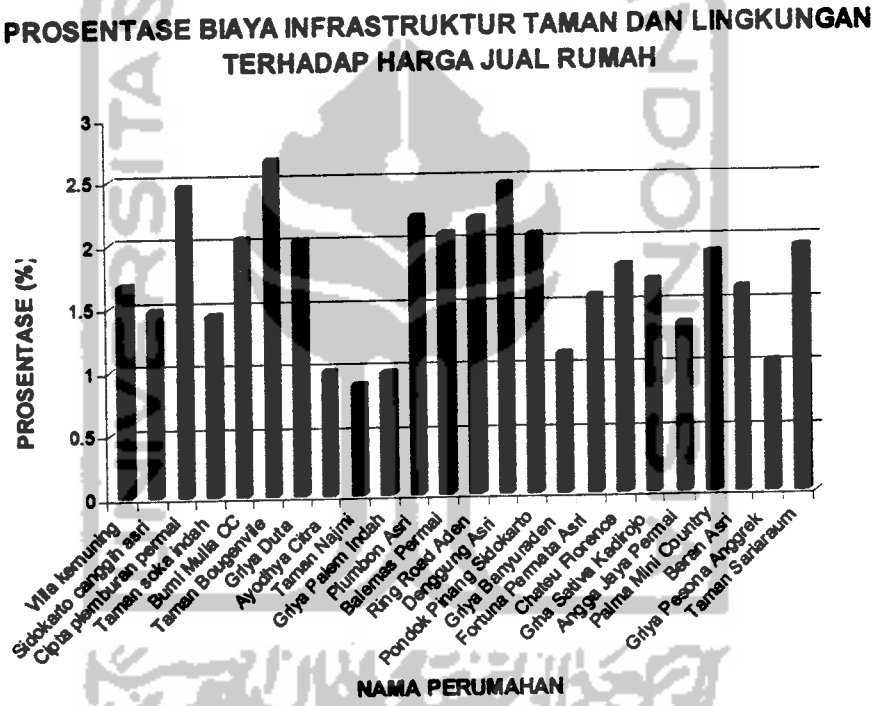
Gambar 6.6. Grafik biaya infrastruktur drainasi

Dari gambar 6.5. prosentase biaya infrastruktur drainasi terhadap harga jual rumah tertinggi adalah perumahan Ringroad aden yaitu 0.95 % dan terendah adalah perumahan Taman najmi yaitu sebesar 0.34 %. Dari gambar 6.6 terlihat bahwa biaya infrastruktur drainasi di setiap perumahan berbeda–beda, dengan rata–rata sebesar Rp.755,587.21 per kavling. Untuk biaya infrastruktur drainasi tertinggi adalah perumahan Ringroad aden sebesar Rp.1,437,886.00. Dikarenakan saluran drainasi yang lebih panjang serta penggunaan beton bertulang pada penutup salurannya maka biaya menjadi tinggi. Dengan luas kavling efektif yang relatif kecil, maka biaya infrastruktur drainasi per m² tanah kavlingnya menjadi mahal. Sedangkan perumahan Taman Najmi biaya infrastruktur dranasinya hanya Rp.478,529.50 untuk 112 m² tanah kavling. Karena Luas kavling efektif

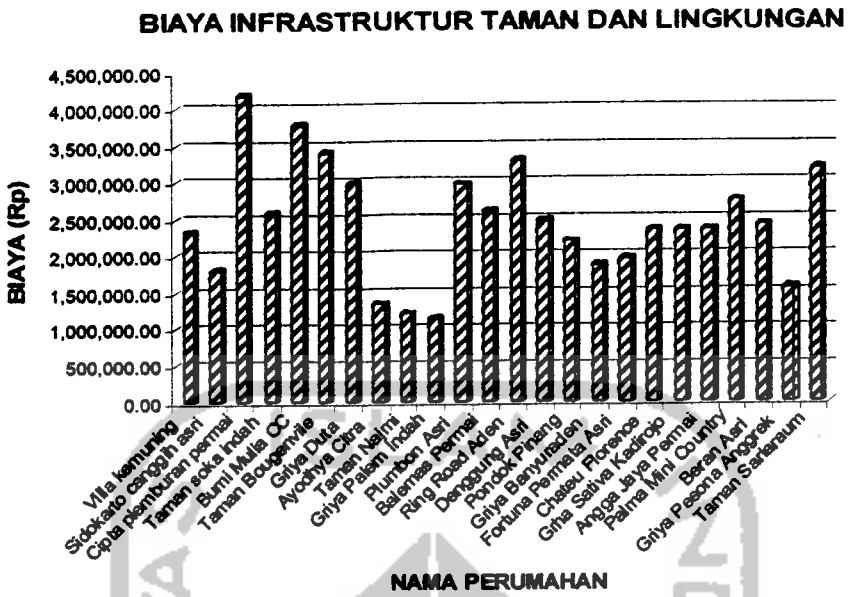
perumahannya sangat besar maka biaya infrastruktur drainasi per m² tanah kavling lebih murah.

6.1.4 Biaya Infrastruktur Taman dan Lingkungan

Dari tabel 5.9 dapat digambarkan prosentase biaya infrastruktur taman dan lingkungan terhadap harga jual dan besarnya biaya infrastruktur taman dan lingkungan di setiap perumahan pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.7. Grafik prosentase biaya infrastruktur taman dan lingkungan terhadap harga jual



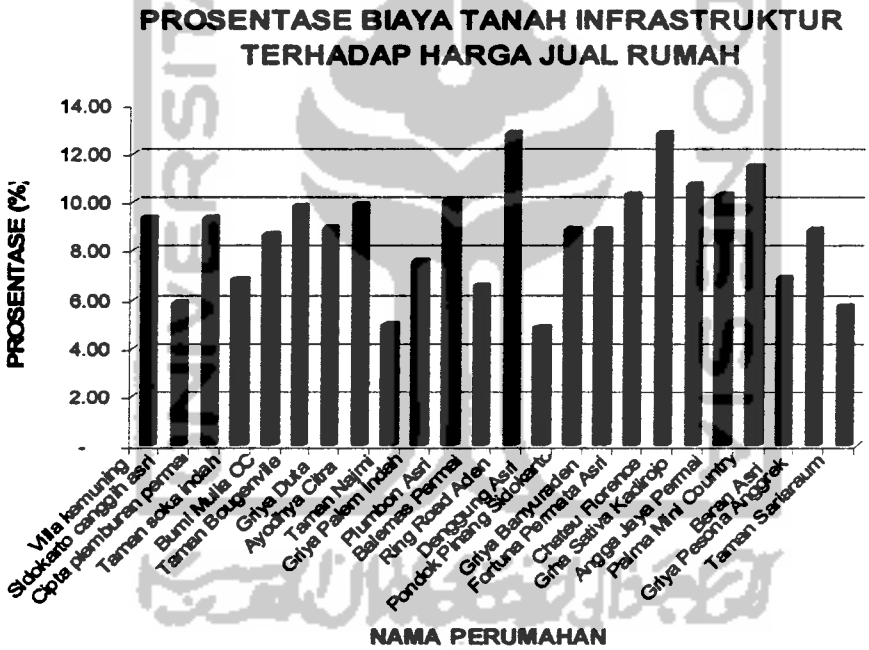
Gambar 6.8. Grafik Biaya infrastruktur taman dan lingkungan

Dari gambar 6.7. terlihat prosentase biaya infrastruktur taman dan lingkungan terhadap harga jual tertinggi adalah perumahan Taman bougenvile yaitu 2.66 % dan terendah adalah perumahan Taman najmi yaitu sebesar 0.87 %. Dapat dilihat juga bahwa biaya infrastruktur taman dan lingkungan di setiap perumahan berbeda – beda, dengan rata – rata sebesar Rp.2,463,294.71 untuk satu kavling. Dari tabel 6.8 dapat dilihat biaya infrastruktur taman dan lingkungan yang paling tinggi adalah perumahan Cipta harmoni Plemburan sebesar Rp.4,173,180.00. Hal ini dipengaruhi karena pada perumahan tersebut didapatkan jumlah pohon yang banyak di sepanjang jalan lingkungan dan juga dikarenakan jarak setiap titik lampu penerangan jalan lebih dekat sehingga membutuhkan penerangan jalan yang lebih banyak... Untuk perumahan yang biaya taman dan lingkungan paling rendah adalah perumahan Griya Palem Indah sebesar

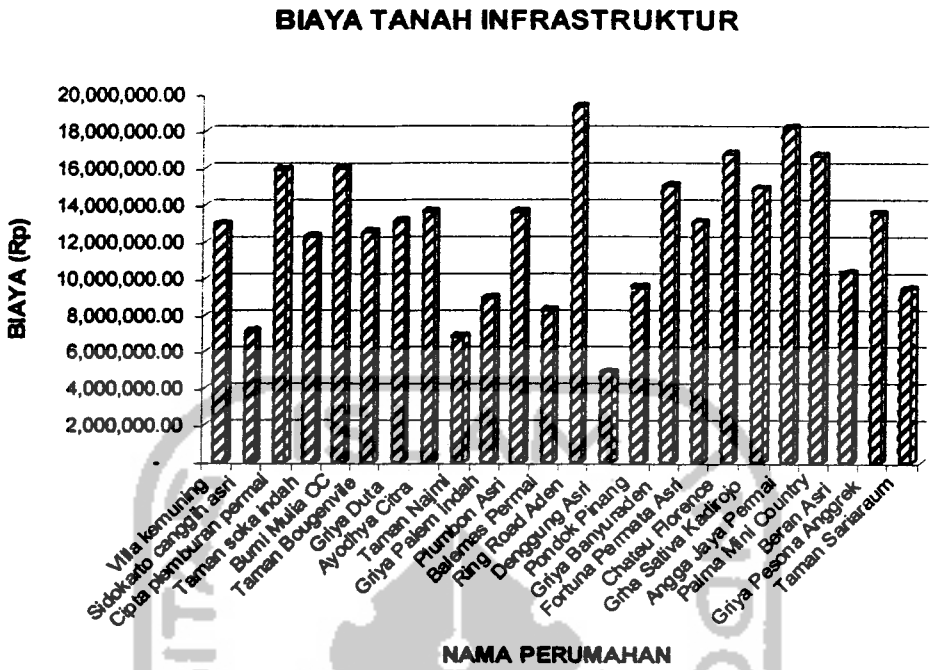
Rp.1,154,113.00. Hal ini dipengaruhi karena luas kavling efektif di kawasan tersebut sangat luas maka biaya untuk taman dan lingkungan yang meliputi taman, penerangan jalan, pos jaga dan pintu gerbang untuk per m² tanah kavling menjadi lebih rendah.

6.1.5 Biaya Untuk Tanah Infrastruktur

Dari tabel 5.10 dapat digambarkan prosentase biaya tanah infrastruktur terhadap harga jual dan besarnya biaya tanah infrastruktur di setiap perumahan pada grafik sebagai berikut:



Gambar 6.9.Grafik prosentase biaya tanah infrastruktur terhadap harga jual



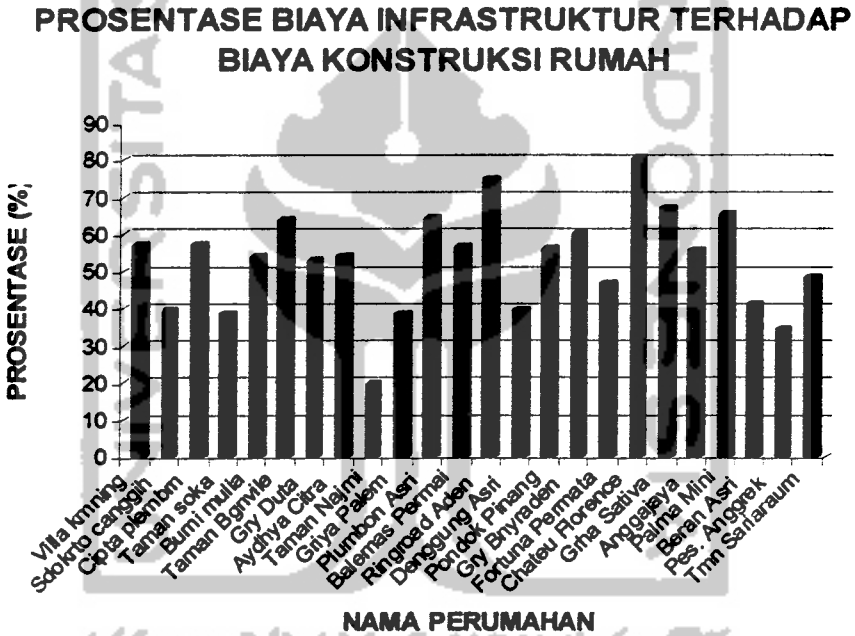
Gambar 6.10. Grafik biaya tanah infrastruktur

Dari gambar 6.9. terlihat yang paling tinggi prosentase biaya tanah infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Ringroad aden sebesar 12.79 % dan yang paling rendah adalah perumahan Denggung asri yaitu sebesar 4.85 %. Dapat dilihat juga bahwa biaya tanah infrastruktur di setiap perumahan berbeda–beda, dengan rata–rata sebesar Rp.12,637,082.25 untuk satu kavling. Pada gambar 6.10 terlihat biaya tanah infrastruktur yang paling tinggi adalah perumahan Ring road aden yaitu sebesar Rp. 19,319,793.00. Hal ini lebih banyak dipengaruhi oleh faktor lokasi perumahan. Karena lokasi perumahan ini cukup strategis maka harga dasar tanah mahal. Untuk perumahan yang biaya tanah infrastruktur paling rendah

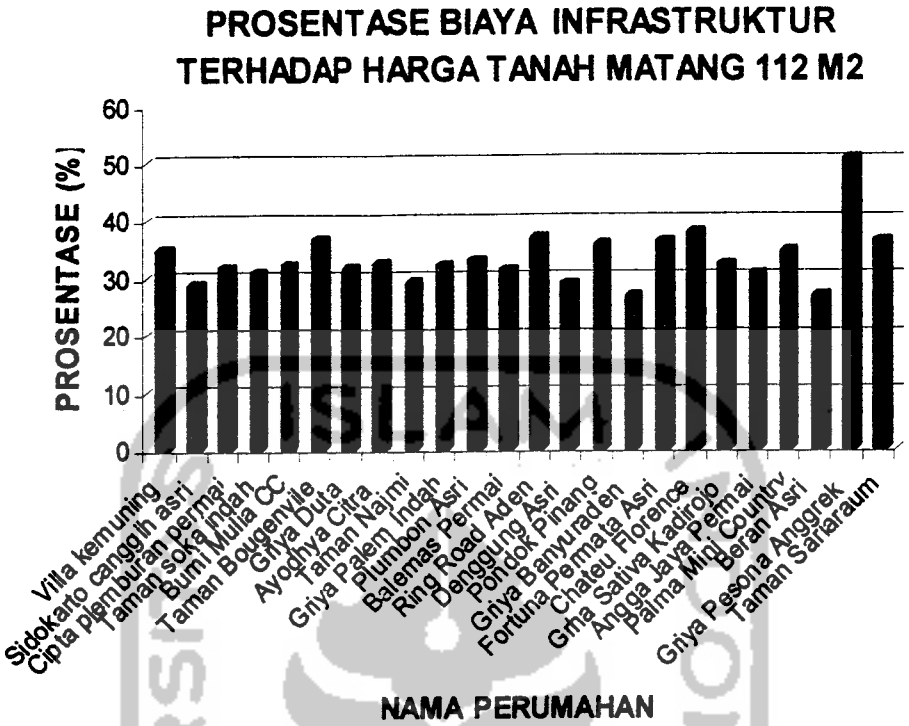
adalah perumahan Denggung asri sebesar Rp.4,902,373.00. Karena lokasi yang tidak strategis maka harga tanah didaerah ini masih murah.

6.1.6 Biaya Infrastruktur

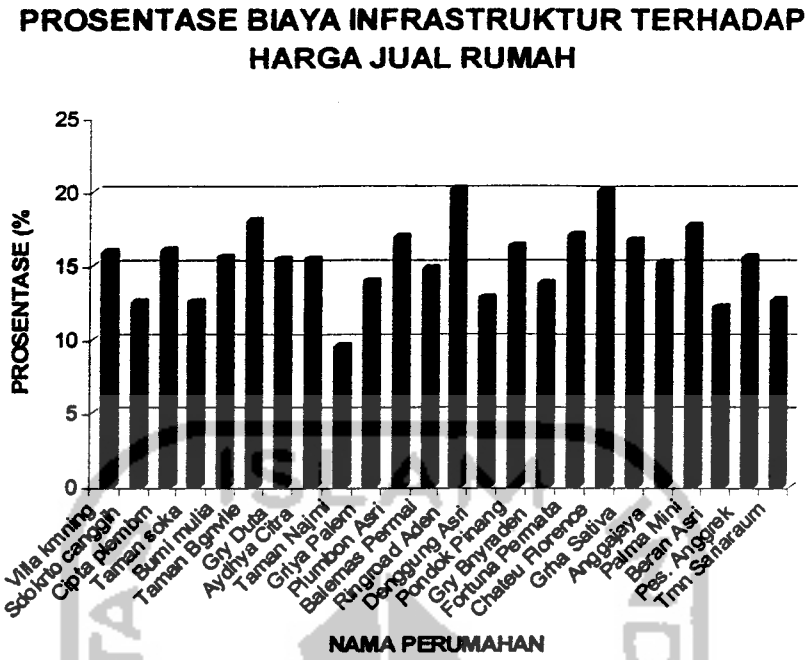
Besarnya biaya inrastruktur di setiap perumahan dan prosentase biaya infrastruktur terhadap biaya konstruksi, harga tanah matang per 112 m² serta terhadap harga jual rumah tipe 45 dapat dilihat pada grafik dibawah ini :



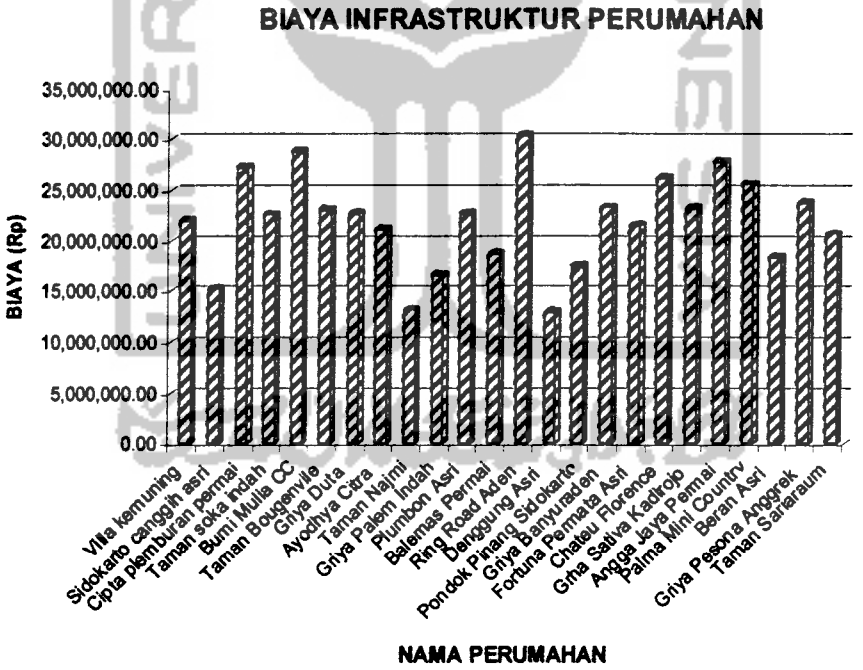
Gambar 6.11. Grafik prosentase biaya infrastruktur terhadap biaya konstruksi rumah



Gambar 6.12.Grafik prosentase biaya infrastruktur terhadap harga tanah matang 112m²



Gambar 6.13. Grafik prosentase biaya infrastruktur terhadap harga jual rumah



Gambar 6.14. Grafik biaya infrastruktur

Dari grafik 6.13 di atas terlihat bahwa yang paling tinggi prosentase biaya infrastruktur tehadap biaya konstruksi adalah perumahan Chateu Florence sebesar 80.24 %, hal ini di pengaruhi karena biaya infrastrukturnya hampir sebanding dengan biaya konstruksinya. sedangakan perumahan yang paling rendah prosentase biaya infrastruktur terhadap biaya konstruksi adalah perumahan taman tajmi sebesar 24.40 %. Hal ini dipengaruhi karena biaya infrastrukturnya lebih kecil berbeda jauh dengan biaya konstruksi.

Dari grafik 6.14 terlihat bahwa yang paling tinggi prosentase biaya infrastruktur tehadap biaya tanah matang per kavling adalah perumahan griya pesona anggrek sebesar 52.58 %, hal ini dikarenakan biaya infrastruktur yang sangat tinggi, maka menyebabkan lebih dari 50 % harga tanah matang per kavling dipengaruhi oleh biaya infrastruktur. sedangkan perumahan yang paling rendah prosentase biaya infrastruktur terhadap biaya tanah kavling adalah perumahan fortuna permata asri sebesar 24.70 %.hal ini dikarenakan biaya infrastruktur yang rendah dibandingkan dengan harga tanah matang per kavling.

Dari grafik 6.15 terlihat bahwa perumahan yang paling tinggi prosentase biaya infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Ring Road Aden sebesar 20.12 %, hal ini dikarenakan biaya infrastruktur sangat tinggi yaitu Rp.30,375,606.00 dibandingkan dengan harga jualnya tidak terlalu tinggi sebesar Rp.151,000,000.00 sedangkan perumahan yang paling rendah prosentase biaya infrastruktur tehadap harga jual adalah perumahan Taman Najmi sebesar 9.51 %. Hal ini dikarenakan biaya infrastrukturnya sangat kecil perananya dalam penentuan harga jual yaitu sebesar Rp.13,239,731.00 dengan harga jual sebesar

Rp.139,250,000.00

Dari grafik 6.16 terlihat bahwa biaya infrastruktur sangat bervariasi dengan rata – rata Rp.21,919,418.71 atau sebesar 15.28 % dari harga jual rumah. perumahan yang paling tinggi biaya infrastrukturnya adalah perumahan RingRoad Aden Rp.30,375606.00 atau sebesar 20.12 %. hal ini dikarenakan biaya infrastruktur lebih dominan dipengaruhi oleh tingginya harga tanah infrastruktur sebesar Rp.19,319,793.00. Sedangakan biaya infrastruktur yang paling rendah adalah perumahan Denggung Asri Rp.12,938,672.70, atau sebesar 9.508 %hal ini dikarenakan biaya total infrastruktur lebih rendah luas total kavling yang besar sehingga beban yang dikenakan ke konsumen per 112m² lebih murah.

6.2. Statistik

6.2.1. Pengaruh Masing-masing Biaya Infrastruktur Terhadap Harga Jual Rumah tipe 45/112 m²

Besarnya pengaruh masing-masing komponen biaya infrastruktur terhadap harga jual rumah tipe 45/112 m² dengan menggunakan persamaan Regresi yang dapat dilihat dari hasil perhitungan SPSS (*Statistical Program for Social Science*) versi 11.5 sebagai berikut :

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Tabel 6.1. Hasil analisis data statistik dari SPSS 11.5

No	Jenis Infrastruktur	Model Persamaan	Konstanta (a)	Koefisien Regresi (b)	Koefisien Korelasi (R)	Koefisien Determinasi (R^2)	Sig.
1	Pagar	*Persamaan Non Linier Geometrik :* $\hat{Y} = 228{,}834.63\ X^{0.4394}$	228,834.63	0.4394	0.273	0.0748	0.1050
2	Urugan dan Jalan	*Persamaan Non Linier Geometrik :* $\hat{Y} = 228{,}915.56\ X^{0.4248}$	228,915.56	0.4248	0.484	0.2342	0.0097
3	Drainasi	*Persamaan Linier :* $\hat{Y} = 116{,}010{,}136.22 + 36.2185\ X$	116,010,136.22	36.2185	0.313	0.0981	0.0747
4	Taman dan Lingkungan	*Persamaan Linier :* $\hat{Y} = 115{,}318{,}550.51 + 11{,}3904\ X$	115,318,550.51	11.3904	0.341	0.1162	0.0573
5	Tanah Infrastruktur	*Persamaan Non Linier Geometrik :* $\hat{Y} = 1{,}387{,}151.54\ X^{0.2838}$	1,387,151.54	0.2838	0.589	0.3468	0.0015

1. Biaya infrastruktur pagar

Dari tabel 6.1 dapat dilihat bahwa pada variabel biaya pagar ini menggunakan persamaan non linier Geometrik yaitu $\hat{Y} = 228{,}834.63\ X^{0.4394}$

Dari model diperoleh informasi bahwa harga jual akan bergerak berkisar Rp. 228,834.63 pada biaya infrastruktur pagar antara Rp. 1,954,379.93 sampai dengan Rp. 3,559,204.00.

Dari hasil analisis didapat koefisien variabel (b) sebesar 0.4394 maka persamaan diatas menjelaskan bahwa setiap penambahan biaya infrastruktur pagar (karena tanda +) sebesar Rp. 1.00- akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0.4394

Dibawah ini contoh perhitungan harga jual sesuai persamaan diatas, yaitu diambil data perumahan Villa Kemuning

Jika diketahui : Biaya pagar (X_1) = Rp. 2,132,886.65

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

$\hat{Y} = 228{,}834.63\ X^{0.4394}$

Maka, $\hat{Y} = 228{,}834.63 \cdot (2{,}132{,}886.65)^{0.4394}$

$\hat{Y} = 138{,}187{,}954.6$

Penyimpangan =Rp. 138,187,954.6 – Rp. 131,800,000

= Rp. 6,387,954.55

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.273. Sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang rendah antara biaya pagar dan harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.20 – 0.399.

Dengan angka signifikan sebesar 0.1050 > 0,.05 (dengan menggunakan tingkat nyata sebesar 5%) maka biaya infrastruktur pagar berpengaruh secara tidak signifikan terhadap harga jual rumah

Koefisien determinasinya adalah 0.0748, hal ini berarti 7.48% harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh biaya infrastruktur pagar. Sedangkan sisanya (100% - 7.48% = 92.52%) dijelaskan oleh faktor lain, seperti : jalan, drainasi, taman dan lingkungan, tanah infrastruktur serta biaya-biaya lain misalnya pembebasan dan legalitas lahan , biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta keuntungan.

2. Biaya infrastruktur urugan dan jalan

Dari tabel 6.1 dapat dilihat bahwa pada variabel biaya urugan dan jalan ini menggunakan persamaan non linier geometrik yaitu $\hat{Y} = 228{,}915.56\ X^{0.4248}$

Dari model diperoleh informasi bahwa harga jual akan bergerak berkisar Rp. 228,915.56 pada biaya infrastruktur urugan dan jalan antara Rp. 2,647,516.62 sampai dengan Rp. 5,895,738.92

Berdasarkan persamaan diatas didapat koefisien regresinya adalah 0.4248 dapat dinyatakan bahwa setiap panambahan biaya urugan dan jalan (karena tanda +) sebesar Rp. 1.00- maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0.4248. Dibawah ini contoh perhitungan harga jual yang dipengaruhi biaya urugan dan jalan dengan menggunakan persamaan diatas. Jika diambil data perumahan Villa Kemuning.

Jika diketahui : Biaya urugan dan jalan (X_2) = Rp. 3,895,225.02

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

$\hat{Y} = 228{,}915.56\ X^{0.4248}$

Maka, $\hat{Y} = 228{,}915.56\ (3{,}895{,}225.02)^{0.4248}$

$\hat{Y} = 144{,}322{,}333.3$

Penyimpangan = Rp. 144,322,333.3 – Rp. 131,800,000

= Rp. 12,522,333.28

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.484. Sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang sedang atau cukup kuat antara biaya urugan dan jalan terhadap harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.40 – 0.599.

Dengan angka signifikan sebesar 0.0097 < 0,.05 (dengan menggunakan tingkat nyata sebesar 5%) maka biaya infrastruktur urugan dan jalan benar-benar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah

Koefisien determinasinya adalah 0.2342, hal ini berarti 23.42% harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh biaya infrastruktur urugan dan jalan. Sedangkan sisanya (100% - 23.42% = 76.58%) dijelaskan oleh faktor lain, seperti : pagar kawasan, drainasi, taman dan lingkungan, tanah infrastruktur serta biaya-biaya lain misalnya pembebasan dan legalitas lahan , biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta keuntungan.

3. Biaya infrastruktur drainasi

Dari tabel 6.1 dapat dilihat bahwa pada variabel biaya infrastruktur drainasi ini menggunakan persamaan regresi linier yaitu $\hat{Y} = 116{,}010{,}136.22 + 36.2185X$.

Konstanta sebesar 116,010,136.22 menyatakan bahwa jika tidak ada biaya infrastruktur drainasi, maka harga jualnya adalah Rp. 116,010,136.22.

Berdasarkan persamaan diatas didapat koefisien variabel (b) sebesar 36.2158 dapat dinyatakan bahwa setiap panambahan biaya drainasi sebesar Rp. 1.00- (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 36.2158.

Dibawah ini contoh perhitungan harga jual yang dipengaruhi biaya drainasi dengan menggunakan persamaan diatas. Jika diambil data perumahan Villa Kemuning.

Jika diketahui : Biaya drainasi (X_3) = Rp. 708,778.03

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

$\hat{Y}$ =116,010,136.22 + 36.2158X

Maka, $\hat{Y}$ = 116,010,136.22 + 36.2158 . 708,778.03

$\hat{Y}$ = 141,679,099.6

Penyimpangan = Rp. 141,679,099.22 – Rp. 131,800,000

= Rp. 9,879,099.58

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.313. Sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang rendah antara biaya drainasi terhadap harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.20 – 0.399.

Dengan angka signifikan sebesar 0.0747 > 0,.05 (dengan menggunakan tingkat nyata sebesar 5%) maka biaya infrastruktur drainasi berpengaruh secara tidak signifikan terhadap harga jual rumah

Koefisien determinasinya adalah 0.0981, hal ini berarti 9.81% harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh biaya infrastruktur drainasi. Sedangkan sisanya

(100% - 9.81% = 90.19%) dijelaskan oleh faktor lain, seperti : pagar kawasan, jalan, taman dan lingkungan, tanah infrastruktur serta biaya-biaya lain misalnya pembebasan dan legalitas lahan , biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta keuntungan.

4. Biaya infrastruktur taman dan lingkungan

Dari tabel 6.1 dapat dilihat bahwa pada variabel biaya infrastruktur taman dan lingkungan ini menggunakan persamaan regresi linier yaitu $\hat{Y}$ = 115,318,550.51 + 11.3904 X.

Konstanta sebesar 115,318,550.51 menyatakan bahwa jika tidak ada biaya infrastruktur taman dan lingkungan, maka harga jualnya adalah Rp. 115,318,550.51.

Berdasarkan persamaan diatas didapat koefisien variabel (b) sebesar 11.3904 dapat dinyatakan bahwa setiap panambahan biaya taman dan lingkungan sebesar Rp. 1.00- (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 11.3904.

Dibawah ini contoh perhitungan harga jual yang dipengaruhi biaya taman dan lingkungan dengan menggunakan persamaan diatas. Jika diambil data perumahan Villa Kemuning.

Jika diketahui : Biaya taman dan lingkungan (X_4) = Rp. 2,327,993.9

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

$\hat{Y}$ =115,318,550.51 + 11.3904 X

Maka, $\hat{Y}$ = 115,318,550.51 + 11.3904 . 2,327,993.9

$\hat{Y}$ = 141,835,332.2

Penyimpangan = Rp. 141,835,332.2 – Rp. 131,800,000

= Rp. 10,035,332.22

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.341. Sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang rendah antara biaya taman dan lingkungan terhadap harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.20 – 0.399.

Dengan angka signifikan sebesar 0.0573 > 0,.05 (dengan menggunakan tingkat nyata sebesar 5%) maka biaya infrastruktur pagar berpengaruh secara cukup signifikan terhadap harga jual rumah

Koefisien determinasinya adalah 0.1162, hal ini berarti 11.62% harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh biaya infrastruktur taman dan lingkungannya. Sedangkan sisanya (100% - 11.62% = 88.38%) dijelaskan oleh faktor lain, seperti : pagar kawasan, urugan dan jalan, drainasi, tanah infrastruktur serta biaya-biaya lain misalnya pembebasan dan legalitas lahan , biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta keuntungan.

5. Biaya tanah infrastruktur

Dari tabel 6.1 dapat dilihat bahwa pada variabel biaya tanah infrastruktur ini menggunakan persamaan regresi geometrik yaitu $\hat{Y} = 1{,}387{,}151.54\ X^{0.2838}$

Dari model diperoleh informasi bahwa harga jual akan bergerak berkisar Rp. 1,387,151.54 pada biaya tanah infrastruktur antara Rp. 4,902,373.49 sampai dengan Rp. 19,319,793.32

Berdasarkan persamaan diatas didapat koefisien variabel (b) sebesar 0.2838 dapat dinyatakan bahwa setiap panambahan biaya tanah infrastruktur

sebesar Rp. 1.00- (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0.2838.

Dibawah ini contoh perhitungan harga jual yang dipengaruhi biaya tanah infrastruktur dengan menggunakan persamaan diatas. Jika diambil data perumahan Villa Kemuning.

Jika diketahui : Biaya tanah infrastruktur (X_5) = Rp. 12,988,915

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

Maka, $\hat{Y} = 1{,}387{,}151.54\ (12{,}988{,}915)^{0.2838}$

$\hat{Y} = 144{,}862{,}471.4$

Penyimpangan = Rp. 144,862,471.4 – Rp. 131,800,000

= Rp. 13,062,471.43

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.589. Sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang sedang atau cukup kuat antara biaya tanah infrastruktur terhadap harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.40 – 0.599.

Dengan angka signifikan sebesar 0.0015 < 0.05 (dengan menggunakan tingkat nyata sebesar 5%) maka biaya tanah infrastruktur benar-benar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah

Koefisien determinasinya adalah 0.3468, hal ini berarti 34.68% harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh biaya tanah infrastruktur. Sedangkan sisanya (100% - 34.68% = 65.32%) dijelaskan oleh faktor lain, seperti : pagar kawasan, urugan dan jalan, drainasi, taman dan lingkungan serta biaya-biaya lain misalnya pembebasan

dan legalitas lahan , biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta keuntungan.

6.2.2 Pengaruh Total Biaya Infrastruktur terhadap harga jual rumah

Dari tabel 5.19. antara harga jual (Y) dengan komponen biaya infrastruktur seperti biaya pagar (X_1), biaya urugan dan jalan (X_2), biaya drainasi (X_3), biaya taman dan lingkungan (X_4) dan biaya tanah infrastruktur (X_5) secara bersama-sama menghasilkan persamaan Regresi Linier Berganda sebagai berikut :

$$\hat{Y} = 46{,}931{,}546 + 10.005\ X_1 + 9.139\ X_2 + 2.745\ X_3 + 2.599\ X_4 + 2.421\ X_5$$

Dibawah ini contoh perhitungan harga jual sesuai persamaan diatas, yaitu diambil data perumahan Villa Kemuning

Jika diketahui :

Harga jual (Y) = Rp. 131,800,000

Biaya infrastruktur pagar (X_1) = Rp. 2,132,886.65

Biaya infrastruktur urugan dan jalan (X_2) = Rp. 3,895,225.02

Biaya infrastruktur drainasi (X_3) = Rp. 708,778.03

Biaya infrastruktur taman dan lingkungan (X_4) = Rp. 2,327,993.90

Biaya tanah infrastruktur (X_5) = Rp. 12,988,915

Maka, $\hat{Y} = 46{,}931{,}546 + 10.005\ (2{,}132{,}886.65) + 9.139\ (3{,}895{,}225.02) + 2.745\ (708{,}778.03) + 2.599\ (2{,}327{,}993.90) + 2.421\ (12{,}988{,}915)$

$= 143{,}311{,}753.4$

Penyimpangan = 143,311,753.4 – 131,800,000

= Rp. 11,511,753.4

Berdasarkan persamaan diatas dapat dijelaskan pengaruh masing-masing variabel biaya terhadap harga jual, yaitu :

1. Infrastruktur pagar (X_1)

   yaitu setiap penambahan biaya pagar sebesar Rp. 1.00 (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual rumahnya sebesar Rp. 10.005.

2. Infrastruktur urugan dan jalan (X_2)

   yaitu setiap penambahan biaya urugan dan jalan sebesar Rp. 1.00 (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual rumahnya sebesar Rp. 9.139.

3. Infrastruktur drainasi (X_3)

   yaitu setiap penambahan biaya drainasi sebesar Rp.1.00 (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual rumahnya sebesar Rp. 2.745.

4. Infrastruktur taman dan lingkungan (X_4)

   yaitu setiap penambahan biaya taman dan lingkungan sebesar Rp. 1.00 (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual rumahnya sebesar Rp. 2.599.

5. Tanah infrastruktur (X_5)

   yaitu setiap penambahan biaya tanah infrastruktur sebesar Rp. 1.00 (karena tanda +) maka akan meningkatkan harga jual rumahnya sebesar Rp. 2.421

Dengan angka signifikan sebesar 0.028 < 0.05, maka secara bersama-sama komponen biaya infrastruktur benar-benar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah.

Koefisien korelasi (R) diperoleh angka 0.576. sehingga sesuai tabel 3.1 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang sedang atau cukup kuat antara

komponen biaya infrastruktur dengan harga jual rumah, karena koefisien korelasinya antara 0.40 – 0.599.

Pada tabel 5.19 juga didapat koefisien determinasinya sebesar 0.332 (pengkuadratan dari koefisien korelasi). Hal ini menyatakan 33.20 % harga jual rumah bisa dipengaruhi oleh besarnya komponen biaya infrastruktur. Sedangkan sisanya (100% - 33.2% = 66.8%) dijelaskan oleh faktor lain seperti : biaya pembebasan dan legalitas, biaya operasional dan marketing, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah serta besarnya keuntungan yang diambil oleh developer.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA