

BAB V

PELAKSANAAN, HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

5.1 Pelaksanaan

Pelaksanaan penelitian pengambilan data dimulai pada 7 april 2005 dan berakhir pada tanggal 6 Agustus 2005, dengan meneliti lebih dari 30 (tiga puluh) *developer* dan kontraktor yang mengembangkan rumah tipe 70. Proyek perumahan terletak di Kabupaten Sleman D.I.Yogyakarta dan berorientasi pada pangsa pasar menengah ke atas. Data yang kami jadikan acuan untuk penelitian kami berupa biaya yang berpengaruh secara langsung dalam pembentukan harga yang meliputi biaya pembebasan lahan, biaya legalitas, biaya infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan serta persentase pengambilan nilai keuntungan.

5.2 Data Penelitian

5.2.1 Luas Tanah Proyek, Tanah Infrastruktur, dan Tanah Kavling Efektif.

Luas Tanah Proyek, Infrastruktur, dan Tanah Kavling yang disediakan oleh pengembang bagi konsumen untuk dapat dimiliki dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, tersaji dalam **tabel 5.1.** secara rinci dapat dilihat pada **Lampiran 2.**

Tabel 5.1 Data Luas Total Lahan Proyek, Infrastruktur, Luas Kavling Efektif.

NO	NAMA PERUMAHAN	Luas Total Lahan	Luas Kavling Efektif (m ²)	Luas Tanah Infrastruktur (m ²)		
				Luas Jalan (m ²)	Luas Taman dan Lingkungan (m ²)	Total (m ²)
1	Pemata Sahavira	5,800.00	4,320.00	1,261.00	219.00	1,480.00
2	Fortuna Pemata Asri 2	3,933.00	2,700.00	983.25	249.75	1,233.00
3	Taman Monjali	2,200.00	1,725.00	436.00	39.00	475.00
4	Candi Indah	5,533.00	4,140.00	1,107.00	286.00	1,393.00
5	Plumbon Asri 2	3,738.00	2,160.00	813.00	765.00	1,578.00
6	Griya palem hijau	5,853.00	4,320.00	1,171.00	362.00	1,533.00
7	Gajanmada Asri	4,100.00	3,060.00	691.30	148.70	1,040.00
8	Pondok Pinang	4,534.00	3,240.00	1,214.00	80.00	1,294.00
9	Munggur Pratama	2,685.00	1,980.00	630.00	75.00	705.00
10	Palma Mini Country	2,767.02	1,964.02	802.98	0.02	803.00
11	Graha Sativa Kadirojo	1,931.00	1,180.98	750.02	0.00	750.02
12	Balemas Permai	3,086.00	2,340.00	671.00	75.00	746.00
13	Griya Banyuraden	3,311.00	2,711.00	600.00	0.00	600.00
14	Beran Asri	2,150.00	1,690.00	460.00	0.00	460.00
15	Kadisoko Asri	2,415.00	1,863.00	425.00	127.00	552.00
16	Chateu Florence	3,330.00	2,160.00	1,112.50	57.50	1,170.00
17	Citra Redjodani	7,832.00	5,192.00	2,535.00	105.00	2,640.00
18	Anggajaya Permai	2,645.00	1,920.00	718.60	6.40	725.00
19	Ring road Aden	2,061.00	1,351.00	695.00	15.00	710.00
20	Denggung Asri	2,094.00	1,674.00	355.07	64.93	420.00
21	Bumi Mulia	2,058.00	1,433.00	477.00	148.00	625.00
22	Taman Boegenville	2,579.00	1,694.00	813.50	71.50	885.00
23	Griya Duta Sejahtera	2,685.00	1,885.00	742.98	57.02	800.00
24	Ayodya Citra	9,033.00	6,583.00	2,197.00	253.00	2,450.00
25	Griya Melati Permai	1,885.00	1,428.00	457.00	0.00	457.00
26	Pemata Sendangadi	13,000.00	9,018.00	3,982.00	0.00	3,982.00
27	Taman Najmi	6,115.00	4,320.00	1,529.00	266.00	1,795.00
28	Taman Alamanda	3,738.00	2,880.00	813.00	45.00	858.00
29	Buana Asri Village	7,292.00	5,580.00	1,458.00	254.00	1,712.00
30	Bumi monjali	3,893.00	2,880.00	835.00	178.00	1,013.00

5.2.2 Data Komponen Biaya Perumahan

Data-data yang diperoleh selama pelaksanaan penelitian merupakan komponen biaya perumahan seperti biaya pembelian lahan dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi rumah satu m², dan harga jual rumah type 70/180. Data-data biaya perumahan dapat dilihat pada **Tabel 5.2**.



Tabel 5.2. Data Komponen Biaya Perumahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	LUAS LAHAHAN (m2)	LUAS KAVLING EFEKTIF (m2)	LUAS LAHAN INFRAS. (m2)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sabavira	PS	5.800,00	4.320,00	1.480,00	1.269.670.344,83	434.979.655,17	339.965.000,00	165.000.000,00	100.570.000,00	1.200.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	3.933,00	2.681,00	1.252,00	733.518.177,62	342.545.601,78	202.976.710,00	80.000.000,00	65.488.200,00	1.356.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	2.200,00	1.725,00	475,00	618.654.752,73	170.354.207,27	129.325.000,00	169.000.000,00	98.601.000,00	1.600.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	5.533,00	4.140,00	1.393,00	1.112.659.351,15	374.380.308,25	376.540.000,00	155.000.000,00	99.128.200,00	1.250.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	3.738,00	2.160,00	1.578,00	633.065.364,06	462.489.418,74	230.305.000,00	200.000.000,00	69.995.900,00	1.150.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	5.853,00	4.320,00	1.533,00	1.178.958.379,79	418.366.480,61	401.470.000,00	162.000.000,00	98.856.200,00	1.482.000,00	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	4.100,00	3.060,00	1.040,00	742.785.056,78	252.449.823,22	295.462.000,00	160.000.000,00	81.390.000,00	1.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	4.534,00	3.240,00	1.294,00	1.034.715.945,39	413.247.664,61	284.530.000,00	160.000.000,00	79.572.400,00	1.486.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	2.685,00	2.055,00	630,00	604.169.585,17	185.219.872,83	175.727.000,00	142.000.000,00	67.749.000,00	1.268.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	2.767,00	1.964,02	802,98	593.807.396,91	242.775.258,69	171.169.208,00	130.000.000,00	74.191.800,00	1.365.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	1.931,00	1.180,98	750,02	251.468.279,24	159.703.160,76	112.300.800,00	60.000.000,00	59.677.400,00	1.300.500,10	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	3.086,00	2.340,00	746,00	569.772.715,24	181.645.489,56	238.390.000,00	155.000.000,00	85.914.400,00	1.365.852,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	3.311,00	2.711,00	600,00	974.730.171,18	215.727.813,62	233.440.000,00	130.000.000,00	77.129.400,00	1.250.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	2.150,00	1.690,00	460,00	431.771.512,93	117.523.607,07	190.600.000,00	130.000.000,00	70.860.000,00	1.400.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	2.415,00	1.863,00	552,00	571.387.498,46	169.299.999,54	140.562.500,00	130.000.000,00	38.236.600,00	1.200.000,00	270.612.000,00
16	Chateu Florence	CF	3.330,00	2.160,00	1.170,00	658.251.401,51	356.552.842,49	182.048.750,00	80.000.000,00	62.232.000,00	1.400.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	7.832,00	5.192,00	2.640,00	1.458.068.657,30	741.390.842,70	430.232.699,30	550.258.600,00	142.730.000,00	925.000,00	230.000.000,00
18	Anggajaya Permai	AP	2.645,00	1.920,00	725,00	876.984.234,83	331.152.901,17	163.766.730,41	120.000.000,00	58.533.000,00	1.330.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	2.061,00	1.351,00	710,00	473.005.345,20	248.581.639,60	133.360.750,00	80.000.000,00	55.379.400,00	1.350.500,00	276.307.000,00
20	Dengung Asri	DA	2.094,00	1.674,00	420,00	344.487.550,88	86.430.568,32	120.113.975,00	60.000.000,00	55.557.600,00	1.255.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mutia	BM	2.058,00	1.433,00	625,00	493.860.439,14	215.396.213,86	183.465.600,00	135.000.000,00	80.363.200,00	1.320.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	2.579,00	1.694,00	885,00	413.006.997,74	215.768.118,66	157.946.250,00	95.000.000,00	68.176.600,00	1.090.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	2.685,00	1.885,00	800,00	593.433.915,39	251.855.242,61	161.663.100,00	130.000.000,00	73.749.000,00	1.400.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	9.033,00	6.583,00	2.450,00	2.302.756.308,52	857.018.525,88	444.543.450,00	130.000.000,00	108.028.200,00	1.250.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	1.885,00	1.428,00	457,00	359.924.180,37	115.185.819,63	140.733.667,00	20.710.000,00	29.937.950,00	1.050.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	13.000,00	9.018,00	3.982,00	4.610.955.426,92	2.036.019.573,08	485.888.950,00	1.080.000.000,00	229.600.000,00	1.450.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	6.115,00	4.320,00	1.795,00	1.156.590.461,20	480.574.045,80	492.130.000,00	155.000.000,00	96.271.000,00	1.255.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	3.738,00	2.880,00	858,00	856.570.538,74	255.186.639,66	345.880.000,00	180.000.000,00	83.435.200,00	1.450.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	7.292,00	5.580,00	1.712,00	1.500.735.280,42	460.440.645,18	475.890.000,00	155.000.000,00	102.626.800,00	1.240.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	3.893,00	2.880,00	1.013,00	911.909.321,70	320.751.438,50	298.330.000,00	155.000.000,00	83.980.600,00	1.256.000,00	248.170.000,00

5.3 Analisis

5.3.1 Analisis Deskriptif

Data-data yang terkumpul merupakan data biaya lahan atau tanah untuk satu kawasan perumahan, dalam penelitian digunakan luasan lahan sebesar 180 m² sehingga diperlukan perhitungan untuk mendapatkan luasan tanah satu m². Dimana masing-masing faktor dibagi dengan luasan kavling efektif sehingga didapatkan biaya per satu meter persegi tanah kavling.

Berikut ini adalah contoh perhitungan komponen biaya perumahan Permata Savira.

Diketahui :

Total Luas lahan	: 5800 m ²
Luasan Kavling	: 4320 m ²
Luasan Jalan	: 1261 m ²
Luasan kawasan lingkungan	: 219 m ²

1. Biaya pembebasan lahan dan legalitas

Biaya pembebasan lahan adalah biaya yang dikeluarkan untuk pembelian tanah dan penglegalitasannya guna pembangunan kawasan perumahan. Perhitungan biaya pembebasan lahan dan legalitas 180 m² adalah:

Biaya pembebasan lahan dan legalitas satu kawasan : Rp 1,269,670,344.83

$$\begin{aligned} \text{Biaya per m}^2 &= \frac{\text{Biaya Pemb. Lahan \& Legalitas}}{\text{Luas kav. Efektif}} \\ &= \frac{1.269.670.344,83}{4.320,00} \\ &= \text{Rp } 293,905.17 \end{aligned}$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya pembebasan lahan & legalitas* $1m^2 \times$ luas

Kavling rumah

$$= \text{Rp. } 293.905,17 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 52,902,931.03$$



2. Biaya lahan infrastruktur.

Biaya lahan infrastuktur adalah biaya yang dikeluarkan untuk pembebasan lahan yang dipergunakan bagi fasilitas infrastruktur.

Biaya lahan Infrastruktur satu kawasan: Rp. 434.979.655,17

$$\begin{aligned} \text{Biaya satu } m^2 &= \frac{\text{Biaya Lahan Infrastruktur}}{\text{Luas Kavling Efektif}} \\ &= \frac{434.979.655,17}{4.320,00} \\ &= \text{Rp. } 100.689,73 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya untuk satu kavling} &= \text{Biaya infrastuktur lahan } 1 m^2 \times \text{luas Kavling rumah} \\ &= \text{Rp. } 100.689,73 \times 180 \\ &= \text{Rp. } 18.124.152,30 \end{aligned}$$

3. Biaya bangunan infrastruktur.

Biaya infrastuktur adalah biaya untuk membangun fasilitas infrastruktur yang mendukung sistem dari perumahan item dari infrastruktur terdiri dari pondasi dan pagar, urugan tanah, jalan, jaringan listrik dan penerangan jalan, Taman dan lingkungan.

Biaya bangunan Infrastruktur satu kawasan : Rp. 339.965.000,00

$$\text{Biaya satu } m^2 = \frac{\text{Biaya Bangunan Infrastruktur}}{\text{Luas Kavling Efektif}}$$

$$= \frac{339.965.000,00}{4.320,00}$$

$$= \text{Rp. } 78,695.60$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya bangunan infrastuktur lahan 1 m² x luas*

Kavling rumah

$$= \text{Rp. } 78,695.60 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 14,165,208.33$$

4. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur.

Biaya infrastuktur adalah biaya untuk membangun fasilitas infrastruktur yang mendukung sistem dari perumahan item dari infrastruktur terdiri dari pondasi dan pagar, urugan tanah, jalan, jaringan listrik dan penerangan jalan, Taman dan lingkungan.

Biaya untuk satu kavling = *Biaya lahan infrastuktur + Biaya bangunan infrastuktur*

$$= \text{Rp. } 18.124.152,30 + \text{Rp. } 14,165,208.33$$

$$= \text{Rp. } 32,289,360.63$$

5. Biaya operasional proyek

Biaya operasional adalah biaya untuk menjalankan proyek dimana kelangsungan dan kelancaran dari mulai pembukaan lahan hingga penjualan faktor biaya operasional adalah operasional proyek dan biaya maketing.

Biaya operasional tanah suatu kawasan: Rp. 165,000,000.00

$$\text{Biaya satu m}^2 = \frac{\text{Biaya Operasional Satu Kawasan}}{\text{Luas Kavling Efektif}}$$

$$= \frac{165,000,000.00}{4,320.00}$$

$$= \text{Rp. } 38.194,44$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya operasional lahan 1 m² x luas Kavling rumah*

$$= \text{Rp. } 38.194,44 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 6.875.000,00$$

6. Biaya studi kelayakan

Biaya studi kelayakan adalah biaya yang dipergunakan untuk menganalisis sebuah proyek demi kelancaran pelaksanaan baik dari segi teknis dan nonteknis.

Biaya operasional tanah suatu kawasan : Rp. 100,570,000.00

$$\text{Biaya satu m}^2 = \frac{\text{Biaya Studi Kelayakan Satu Kawasan}}{\text{Luas kavling Efektif}}$$

$$= \frac{100,570,000.00}{4,230.00}$$

$$= \text{Rp. } 23.280,09259$$

Biaya untuk satu kavling = *Biaya Studi Kelayakan lahan 1 m² x luas Kavling rumah*

$$= \text{Rp. } 23.280,09259 \times 180$$

$$= \text{Rp. } 4.190.416,67$$

7. Biaya tanah matang

Biaya tanah matang adalah total biaya tanah keseluruhan yang dibebankan kepada tiap kavling tanah. Biaya total komponen tanah yaitu penjumlahan dari biaya pembebasan tanah dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional dan biaya studi kelayakan.

$$\text{Harga tanah matang/M}^2 = \text{Rp}293,905.17 + \text{Rp}100.689,73 + \text{Rp}78.695,60 +$$

$$\text{Rp}38.194,44 + \text{Rp}23.280,09$$

$$= \text{Rp. } 534.765,05.$$

8. Biaya konstruksi bangunan

Biaya konstruksi bangunan adalah biaya untuk membangun rumah, data lapangan berupa harga satu m² harga konstruksi bangunan

$$\text{Biaya satu m}^2 = \text{Rp. 1,200,000.00}$$

$$\begin{aligned}\text{Biaya untuk rumah 70 m}^2 &= \text{Biaya konstruksi 1m}^2 \times \text{Luas rumah} \\ &= 1,200,000.00 \times 70 \\ &= \text{Rp. 84,000,000.00}\end{aligned}$$

9. Keuntungan

Keuntungan adalah nilai selisih dari harga jual rumah dan biaya yang dikeluarkan oleh pihak pengembang untuk membangun rumah.

$$\begin{aligned}\text{Keuntungan} &= \text{harga jual rumah 70/180} - (\text{biaya total komponen tanah 180 m}^2 + \\ &\quad \text{biaya konstruksi rumah 70 m}^2) \\ &= 220.000.000,00 - (84.000.000,00 + 96.257.708,33) \\ &= \text{Rp. 39.742.291,67}\end{aligned}$$

Dengan cara yang sama maka didapat besarnya biaya per m² untuk komponen biaya proyek pembangunan perumahan di 30 kawasan dengan mengambil model rumah tipe 70/180, hasil perhitungan terdapat dalam **Tabel 5.3**. Untuk besar biaya pembangunan rumah tipe 70 luas kavling 180 tersaji dalam **tabel 5.4** dan besar biaya keuntungan tersaji pada **Tabel 5.5**

Tabel 5.3 Tabel Komponen Biaya Perumahan per m²

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	LUAS KAVLING EFEKTIF (m2)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	HARGA TANAH MATANG /M ²	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
1	Permata Sahavira	PS	4.320,00	293.905,17	100.689,73	78.695,60	38.194,44	23.280,09	534.765,05	1.200.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	2.681,00	271.673,40	126.868,74	75.176,56	29.629,63	24.254,89	527.603,22	1.356.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	1.725,00	358.640,44	98.756,06	74.971,01	97.971,01	57.160,00	687.498,53	1.600.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	4.140,00	268.758,30	90.430,03	90.951,69	37.439,61	23.944,01	511.523,64	1.250.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	2.160,00	293.085,82	214.115,47	106.622,69	92.592,59	32.405,51	738.822,08	1.150.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	4.320,00	272.907,03	96.844,09	92.932,87	37.500,00	22.883,38	523.067,38	1.482.000,00	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	3.060,00	242.740,21	82.499,94	96.556,21	52.287,58	26.598,04	500.681,99	1.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	3.240,00	319.356,77	127.545,58	87.817,90	49.382,72	24.559,38	608.662,35	1.486.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	2.055,00	305.136,15	93.545,39	88.751,01	71.717,17	34.216,67	593.366,39	1.268.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	1.964,02	302.342,85	123.611,40	87.152,48	66.190,77	37.775,48	617.072,97	1.365.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kaditrojo	GL	1.180,98	212.931,87	135.229,35	95.091,20	50.805,26	50.532,10	544.589,78	1.300.500,10	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	2.340,00	243.492,61	77.626,28	101.876,07	66.239,32	36.715,56	525.949,83	1.365.852,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	2.711,00	359.546,36	79.575,00	86.108,45	47.952,78	28.450,53	601.633,12	1.250.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	1.690,00	255.486,10	69.540,60	112.781,07	76.923,08	41.928,99	556.659,83	1.400.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	1.863,00	306.702,90	90.874,93	75.449,54	69.779,92	20.524,21	563.331,51	1.200.000,00	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	2.160,00	304.746,02	165.070,76	84.281,83	37.037,04	28.811,11	619.946,76	1.400.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	5.192,00	280.829,86	142.794,85	82.864,54	105.982,01	27.490,37	639.961,63	925.000,00	230.000.000,00
18	Anggalaya Permai	AP	1.920,00	456.762,62	172.475,47	85.295,17	62.500,00	30.485,94	807.519,20	1.330.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	1.351,00	350.114,99	183.998,25	98.712,62	59.215,40	40.991,41	733.032,67	1.350.500,00	276.307.000,00
20	Denggung Asri	DA	1.674,00	205.787,07	51.631,16	71.752,67	35.842,29	33.188,53	398.201,73	1.255.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	1.433,00	344.633,94	150.311,38	128.029,03	94.207,96	56.080,39	773.262,70	1.320.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	1.694,00	243.805,78	127.371,97	93.238,64	56.080,28	40.245,93	560.742,60	1.090.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	1.885,00	314.819,05	133.610,21	85.762,92	68.965,52	39.124,14	642.281,83	1.400.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	6.583,00	349.803,48	130.186,62	67.529,01	19.747,84	16.410,18	583.677,12	1.250.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	1.428,00	252.047,75	80.662,34	98.552,95	14.502,80	20.964,95	466.730,78	1.050.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	9.018,00	511.305,77	225.772,85	53.879,90	119.760,48	25.460,19	936.179,19	1.450.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	4.320,00	267.729,27	111.243,99	113.918,98	35.879,63	22.284,95	551.056,83	1.255.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	2.880,00	297.420,33	88.606,47	120.097,22	62.500,00	28.970,56	597.594,58	1.450.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	5.580,00	268.948,97	82.516,24	85.284,95	27.777,78	18.391,90	482.919,84	1.240.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	2.880,00	316.635,18	111.372,03	103.586,81	53.819,44	29.159,93	609.717,59	1.256.000,00	248.170.000,00

Tabel 5.4 Tabel Komponen Biaya Perumahan 70/180

No	Nama Perumahan	Kode	Biaya Pemb.Lahan & Leg. (Rp)	Biaya Infrastruktur (Rp)			Biaya Operasional (Rp)	Biaya Studi Kelayakan (Rp)	Biaya Kons.Bangunan (Rp)	Biaya Rumah Tipe 70/180 (Rp)	Harga Jual Rumah Type 70/180 (Rp)
				Lahan Infrastruktur(Rp)	Bangunan Infrastruktur(Rp)	Total (Rp)					
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	32.289.360,63	6.875.000,00	4.190.416,67	84.000.000,00	180.257.708,33	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48.901.211,84	22.836.373,45	13.531.780,67	36.368.154,12	5.333.333,33	4.365.880,00	94.920.000,00	189.888.579,29	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	64.555.278,55	17.776.091,19	13.494.782,61	31.270.873,80	17.634.782,61	10.288.800,00	112.000.000,00	235.749.734,96	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	48.376.493,53	16.277.404,71	16.371.304,35	32.648.709,05	6.739.130,43	4.309.921,74	87.500.000,00	179.574.254,76	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	52.755.447,00	38.540.784,90	19.192.083,33	57.732.868,23	16.666.666,67	5.832.991,67	80.500.000,00	213.487.973,57	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	49.123.265,82	17.431.936,69	16.727.916,67	34.159.853,36	6.750.000,00	4.119.008,33	103.740.000,00	197.892.127,52	239.450.000,00
7	Gajahmada Asri	GA	43.693.238,63	14.849.989,60	17.380.117,65	32.230.107,25	9.411.764,71	4.787.647,06	70.000.000,00	160.122.757,65	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	57.484.219,19	22.958.203,59	15.807.222,22	38.765.425,81	8.888.888,89	4.420.688,89	104.020.000,00	213.579.222,78	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	54.924.507,74	16.838.170,26	15.975.181,82	32.813.352,08	12.909.090,91	6.159.000,00	88.760.000,00	195.565.950,73	231.475.000,00
10	Palma Mimi Country	PM	54.421.712,33	22.250.051,71	15.687.445,87	37.937.497,58	11.914.338,96	6.799.586,56	95.550.000,00	206.623.135,43	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38.327.736,51	24.341.283,46	17.116.415,18	41.457.698,64	9.144.947,42	9.095.778,08	91.035.007,00	189.061.167,65	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	43.828.670,40	13.972.729,97	18.337.692,31	32.310.422,27	11.923.076,92	6.608.800,00	95.609.640,00	190.280.609,60	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	64.718.344,08	14.323.499,24	15.499.520,47	29.823.019,72	8.631.501,29	5.121.096,27	87.500.000,00	195.793.961,37	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	45.987.498,42	12.517.307,26	20.300.591,72	32.817.898,98	13.846.153,85	7.547.218,95	98.000.000,00	198.198.770,18	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	13.580.917,87	29.938.405,75	12.560.386,47	3.694.357,49	84.000.000,00	185.399.671,30	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	54.854.283,46	29.712.736,87	15.170.729,17	44.883.466,04	6.666.666,67	5.186.000,00	98.000.000,00	209.590.416,17	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	50.549.375,64	25.703.072,36	14.915.617,46	40.618.689,82	19.076.761,94	4.948.266,56	64.750.000,00	179.943.093,97	230.000.000,00
18	Anggejaya Permai	AP	82.217.272,02	31.045.584,48	15.353.130,98	46.398.715,46	11.250.000,00	5.487.468,75	93.100.000,00	238.453.456,23	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	63.020.697,36	33.119.685,51	17.768.271,65	50.887.957,16	10.658.771,28	7.378.454,48	94.535.000,00	226.480.880,28	276.307.000,00
20	Denggung Asri	DA	37.041.672,14	9.293.609,50	12.915.481,18	22.209.090,68	6.451.612,90	5.973.935,48	87.850.000,00	159.526.311,20	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	62.034.109,59	27.056.049,19	23.045.225,40	50.101.274,60	16.957.431,96	10.094.470,34	92.400.000,00	231.587.286,49	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	43.885.041,08	22.926.954,76	16.782.954,55	39.709.909,30	10.094.451,00	7.244.266,82	76.300.000,00	177.233.668,21	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56.667.429,59	24.049.837,49	15.437.325,20	39.487.162,69	12.413.793,10	7.042.344,83	98.000.000,00	213.610.730,21	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	62.964.626,39	23.433.591,78	12.155.221,18	35.588.812,95	3.554.610,36	2.953.831,99	87.500.000,00	192.561.881,69	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	45.368.594,16	14.519.220,96	17.739.530,29	32.258.751,26	2.610.504,20	3.773.691,18	73.500.000,00	157.511.540,80	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	92.035.038,46	40.639.113,24	9.698.382,24	50.337.495,47	21.556.886,23	4.582.834,33	101.500.000,00	270.012.254,49	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	48.191.269,22	20.023.918,57	20.505.416,67	40.529.335,24	6.458.333,33	4.011.291,67	87.850.000,00	187.040.229,46	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	53.535.658,67	15.949.164,98	21.617.500,00	37.566.664,98	11.250.000,00	5.214.700,00	101.500.000,00	209.067.023,65	248.796.000,00
29	Bunni Asri Village	BV	48.410.815,50	14.852.924,04	15.351.290,32	30.204.214,36	5.000.000,00	3.310.541,94	86.800.000,00	173.725.571,79	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	56.994.332,61	20.046.964,91	18.645.625,00	38.692.589,91	9.687.500,00	5.248.787,50	87.920.000,00	198.543.210,01	248.170.000,00

Tabel 5.5 Nilai Keuntungan

NO	NAMA PERUMAHAN	Harga Rumah Tipe 70/180 (Rp)	Harga Konsumen Rumah Type 70/180 m ² (Rp)	Keuntungan (Rp)
1	Permata Sahavira	180.257.708,33	220.000.000,00	39.742.291,67
2	Fortuna Permata Asri 2	189.888.579,29	228.675.000,00	38.786.420,71
3	Taman Monjali	235.749.734,96	266.713.000,00	30.963.265,04
4	Candi Indah	179.574.254,76	251.403.000,00	71.828.745,24
5	Plumbon Asri 2	213.487.973,57	239.449.000,00	25.961.026,43
6	Griya palem hijau	197.892.127,52	239.450.000,00	41.557.872,48
7	Gajahmada Asri	160.122.757,65	192.148.000,00	32.025.242,35
8	Pondok Pinang	213.579.222,78	274.891.000,00	61.311.777,22
9	Munggur Pratama	195.565.950,73	231.475.000,00	35.909.049,27
10	Palma Mini Country	206.623.135,43	272.743.000,00	66.119.864,57
11	Graha Satiwa Kadirojo	189.061.167,65	255.720.000,00	66.658.832,35
12	Balemas Permai	190.280.609,60	269.742.000,00	79.461.390,40
13	Griya Banyuraden	195.793.961,37	267.846.000,00	72.052.038,63
14	Beran Asri	198.198.770,18	252.704.000,00	54.505.229,82
15	Kadisoko Asri	185.399.671,30	270.612.000,00	85.212.328,70
16	Chateu Florence	209.590.416,17	254.653.000,00	45.062.583,83
17	Citra Redjodani	179.943.093,97	230.000.000,00	50.056.906,03
18	Anggajaya Permai	238.453.456,23	276.306.000,00	37.852.543,77
19	Ring road Aden	226.480.880,28	276.307.000,00	49.826.119,72
20	Denggung Asri	159.526.311,20	199.408.000,00	39.881.688,80
21	Bumi Mulia	231.587.286,49	279.362.000,00	47.774.713,51
22	Taman Boegenville	177.233.668,21	220.656.000,00	43.422.331,79
23	Griya Duta Sejahtera	213.610.730,21	264.877.000,00	51.266.269,79
24	Ayodya Citra	192.561.881,69	231.295.000,00	38.733.118,31
25	Griya Melati Permai	157.511.540,80	179.491.000,00	21.979.459,20
26	Permata Sendangadi	270.012.254,49	337.515.000,00	67.502.745,51
27	Taman Najmi	187.040.229,46	224.448.000,00	37.407.770,54
28	Taman Alamanda	209.067.023,65	248.796.000,00	39.728.976,35
29	Buana Asri Village	173.725.571,79	215.571.000,00	41.845.428,21
30	Bumi monjali	198.543.210,01	248.170.000,00	49.626.789,99

5.3.2 Analisis Hubungan Faktor Penentu Terhadap Harga Jual

Dari tabel perhitungan data pada **Tabel 5.3** dan **Tabel 5.4** diketahui harga masing-masing variabel yaitu X1 untuk biaya pembebasan lahan dan legalitas, X2 untuk biaya lahan infrastruktur, X3 untuk biaya bangunan infrastruktur, X4 untuk biaya lahan dan bangunan infrastruktur, X5 untuk biaya operasional, X6 untuk biaya studi kelayakan, X7 untuk harga bangunan, dan Y untuk harga jual Rumah tipe 70/180, tersaji dalam **Tabel 5.6** dan **Tabel 5.7**. Untuk keuntungan tidak diikutkan dalam perhitungan atau analisis.



Tabel 5.6 Variabel Data Analisis Statistik

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN & BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
			X1	X4	X5	X6	X7	Y
1	Permata Sahavira	PS	52,902,931.03	32,289,360.63	6,875,000.00	4,190,416.67	84,000,000.00	220,000,000.00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48,901,211.84	36,368,154.12	5,333,333.33	4,365,880.00	94,920,000.00	228,675,000.00
3	Taman Monjali	TM	64,555,278.55	31,270,873.80	17,634,782.61	10,288,800.00	112,000,000.00	266,713,000.00
4	Candi Indah	CI	48,376,493.33	32,648,709.05	6,739,130.43	4,309,921.74	87,500,000.00	251,403,000.00
5	Plumbon Asri 2	PA	52,755,447.00	57,732,868.23	16,666,666.67	5,832,991.67	80,500,000.00	239,449,000.00
6	Griya palem hijau	GP	49,123,265.82	34,159,853.36	6,750,000.00	4,119,008.33	103,740,000.00	239,450,000.00
7	Gajahmada Asri	GA	43,693,238.63	32,230,107.25	9,411,764.71	4,787,647.06	70,000,000.00	192,148,000.00
8	Pondok Pinang	PP	57,484,219.19	38,765,425.81	8,888,888.89	4,420,688.89	104,020,000.00	274,891,000.00
9	Munggur Pratama	MP	54,924,507.74	32,813,352.08	12,909,090.91	6,159,000.00	88,760,000.00	231,475,000.00
10	Palma Mini Country	PM	54,421,712.33	37,937,497.58	11,914,338.96	6,799,586.56	95,550,000.00	272,743,000.00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38,327,736.51	41,457,698.64	9,144,947.42	9,095,778.08	91,035,007.00	255,720,000.00
12	Balemas Permai	BP	43,828,670.40	32,310,422.27	11,923,076.92	6,608,800.00	95,609,640.00	269,742,000.00
13	Griya Banyuraden	GB	64,718,344.08	29,823,019.72	8,631,501.29	5,121,096.27	87,500,000.00	267,846,000.00
14	Beran Asri	BA	45,987,498.42	32,817,898.98	13,846,153.85	7,547,218.93	98,000,000.00	252,704,000.00
15	Taman Sariarum	TS	55,206,521.59	29,938,405.75	12,560,386.47	3,694,357.49	84,000,000.00	270,612,000.00
16	Chateau Florence	CF	54,854,283.46	44,883,466.04	6,666,666.67	5,186,000.00	98,000,000.00	254,653,000.00
17	Citra Redjodani	CR	50,549,375.64	40,618,689.82	19,076,761.94	4,948,266.56	64,750,000.00	230,000,000.00
18	Anggajaya Permai	AP	82,217,272.02	46,398,715.46	11,250,000.00	5,487,468.75	93,100,000.00	276,306,000.00
19	Ring road Aden	RA	63,020,697.36	50,887,957.16	10,658,771.28	7,378,454.48	94,535,000.00	276,307,000.00
20	Dengung Asri	DA	37,041,672.14	22,209,090.68	6,451,612.90	5,973,935.48	87,850,000.00	199,408,000.00
21	Bumi Mulia	BM	62,034,109.59	50,101,274.60	16,957,431.96	10,094,470.34	92,400,000.00	279,362,000.00
22	Taman Boegenville	TB	43,885,041.08	39,709,909.30	10,094,451.00	7,244,266.82	76,300,000.00	220,656,000.00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56,667,429.59	39,487,162.69	12,413,793.10	7,042,344.83	98,000,000.00	264,877,000.00
24	Ayodya Citra	AC	62,964,626.39	35,588,812.95	3,554,610.36	2,953,831.99	87,500,000.00	231,295,000.00
25	Puri Alam Tirta	PT	45,368,594.16	32,258,751.26	2,610,504.20	3,773,691.18	73,500,000.00	179,491,000.00
26	Permata Sendangadi	PK	92,035,038.46	50,337,495.47	21,556,886.23	4,582,834.33	101,500,000.00	337,515,000.00
27	Taman Najmi	TN	48,191,269.22	40,529,335.24	6,458,333.33	4,011,291.67	87,850,000.00	224,448,000.00
28	Taman Alamanda	TA	53,535,658.67	37,566,664.98	11,250,000.00	5,214,700.00	101,500,000.00	248,796,000.00
29	Buana Asri Village	BV	48,410,815.50	30,204,214.36	5,000,000.00	3,310,541.94	86,800,000.00	215,571,000.00
30	Bumi monjali	BO	56,994,332.61	38,692,589.91	9,687,500.00	5,248,787.50	87,920,000.00	248,170,000.00

Tabel 5.7 Variabel Data Analisis Statistik

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR (Rp)	BIAYA OPERASIONAL (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN (Rp)	BIAYA KONST. BANGUNAN (Rp)	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)
			X1	X2	X3	X5	X6	X7	Y
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	6.875.000,00	4.190.416,67	84.000.000,00	220.000.000,00
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	48.901.211,84	22.836.373,45	13.531.780,67	5.333.333,33	4.365.880,00	94.920.000,00	228.675.000,00
3	Taman Monjali	TM	64.555.278,55	17.776.091,19	13.494.782,61	17.534.782,61	10.288.800,00	112.000.000,00	266.713.000,00
4	Candi Indah	CI	48.376.493,53	16.277.404,71	16.371.304,35	6.739.130,43	4.309.921,74	87.500.000,00	251.403.000,00
5	Plumbon Asri 2	PA	52.755.447,00	38.540.784,90	19.192.083,33	16.566.666,67	5.832.991,67	80.500.000,00	239.449.000,00
6	Griya palem hijau	GP	49.123.265,82	17.431.936,69	16.727.916,67	6.750.000,00	4.119.008,33	103.740.000,00	239.450.000,00
7	Gajahnada Asri	GA	43.693.238,63	14.849.989,60	17.380.117,65	9.411.764,71	4.787.647,06	70.000.000,00	192.148.000,00
8	Pondok Pinang	PP	57.484.219,19	22.958.203,59	15.807.222,22	8.388.888,89	4.420.688,89	104.020.000,00	274.891.000,00
9	Munggur Pratama	MP	54.924.507,74	16.838.170,26	15.975.181,82	12.909.090,91	6.159.000,00	88.760.000,00	231.475.000,00
10	Palma Mini Country	PM	54.421.712,33	22.250.051,71	15.687.445,87	11.914.338,96	6.799.586,56	95.550.000,00	272.743.000,00
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	38.327.736,51	24.341.283,46	17.116.415,18	9.144.947,42	9.095.778,08	91.035.007,00	255.720.000,00
12	Balemas Permai	BP	43.828.670,40	13.972.729,97	18.337.692,31	11.923.076,92	6.608.800,00	95.609.640,00	269.742.000,00
13	Griya Banyuraden	GB	64.718.344,08	14.323.499,24	15.499.520,47	8.631.501,29	5.121.096,27	87.500.000,00	267.846.000,00
14	Beran Asri	BA	45.987.498,42	12.517.307,26	20.300.591,72	13.846.153,85	7.547.218,93	98.000.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariarum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	13.580.917,87	12.560.386,47	3.694.357,49	84.000.000,00	270.612.000,00
16	Chateau Florence	CF	54.854.283,46	29.712.736,87	15.170.729,17	6.666.666,67	5.186.000,00	98.000.000,00	254.653.000,00
17	Citra Redjodani	CR	50.549.375,64	25.703.072,36	14.915.617,46	19.076.761,94	4.948.266,56	64.750.000,00	230.000.000,00
18	Anggajaya Permai	AP	82.217.272,02	31.045.584,48	15.353.130,98	11.250.000,00	5.487.468,75	93.100.000,00	276.306.000,00
19	Ring road Aden	RA	63.020.697,36	33.119.685,51	17.768.271,65	10.658.771,28	7.378.454,48	94.535.000,00	276.307.000,00
20	Dengging Asri	DA	37.041.672,14	9.293.609,50	12.915.481,18	6.451.612,90	5.973.935,48	87.850.000,00	199.408.000,00
21	Bumi Mulia	BM	62.034.109,59	27.056.049,19	23.045.225,40	16.957.431,96	10.094.470,34	92.400.000,00	279.362.000,00
22	Taman Boegenville	TB	43.885.041,08	22.926.954,76	16.782.954,55	10.094.451,00	7.244.266,82	76.300.000,00	220.656.000,00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	56.667.429,59	24.049.837,49	15.437.325,20	12.413.793,10	7.042.344,83	98.000.000,00	264.877.000,00
24	Ayodya Citra	AC	62.964.626,39	24.433.591,78	12.155.221,18	3.554.610,36	2.953.831,99	87.500.000,00	231.295.000,00
25	Puri Alam Tirta	PT	45.368.594,16	14.519.220,96	17.739.530,29	2.610.504,20	3.773.691,18	73.500.000,00	179.491.000,00
26	Permata Sendangadi	PK	92.035.038,46	40.639.113,24	9.698.382,24	21.556.886,23	4.582.834,33	101.500.000,00	337.515.000,00
27	Taman Najmi	TN	48.191.269,22	20.023.918,57	20.505.416,67	6.458.333,33	4.011.291,67	87.850.000,00	224.448.000,00
28	Taman Alamanda	TA	53.535.658,67	15.949.164,98	21.617.500,00	11.250.000,00	5.214.700,00	101.500.000,00	248.796.000,00
29	Buana Asri Village	BV	48.410.815,50	14.852.924,04	15.351.290,32	5.000.000,00	3.310.541,94	86.800.000,00	215.571.000,00
30	Bumi monjali	BO	56.994.332,61	20.046.964,91	18.645.625,00	9.687.500,00	5.248.787,50	87.920.000,00	248.170.000,00

5.3.3. Analisis Statistik

Setelah dilakukan pengolahan data maka dilakukan analisis regresi dengan menggunakan bantuan program SPSS 11.5 Model yang digunakan untuk analisis adalah regresi berganda menggunakan model linier dimana variabel terikat (Y) adalah harga jual dan variabel bebas meliputi:

X1 = Biaya pembebasan lahan dan legalitas

X2 = Biaya lahan dan bangunan infrastruktur

X3 = Biaya operasional

X4 = Biaya studi kelayakan

X5 = Biaya konstruksi bangunan

1. Analisis Regresi Tunggal

Untuk mengetahui pengaruh masing- masing variabel yang mempengaruhi harga jual maka dilakukan analisis regresi sederhana (tunggal) tersaji pada **Tabel**

5.8.

Tabel 5.8 Hasil analisis Regresi Linier sederhana

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R ²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	140,676,185.33	1.960	0.718	0.516	0.000
Biaya lahan infrastruktur	199,576,165.00	2.233	0.535	0.286	0.002
Biaya bangunan infrastruktur	272,091,276.19	-1.514	0.138	0.019	0.467
Biaya lahan dan bangunan infrastruktur	174,648,330.36	1.927	0.472	0.223	0.008
Biaya operasional	204,333,355.85	4.124	0.606	0.368	0.000
Biaya studi kelayakan	217,141,473.93	5.337	0.318	0.101	0.087
Biaya konstruksi bangunan	79,487,094.60	1.859	0.615	0.378	0.000

2. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda ini untuk mengetahui seberapa besar pengaruh biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya lahan infrastruktur, biaya bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studio kelayakan, biaya konstruksi bangunan secara bersama terhadap harga jual rumah. Dengan SPSS didapat hasil analisis yang tersaji dalam **Tabel 5.9**, Untuk analisis menggunakan variabel biaya lahan dan bangunan infrastruktur tersaji pada **Tabel 5.10**

Tabel 5.9 Hasil analisis Regresi Linier Berganda

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R ²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	40.437.421,85	0.866	0.883	0.779	0.000
Biaya lahan infrastruktur		0.608			
Biaya bangunan infrastruktur		0.172			
Biaya operasional		2.328			
Biaya studi kelayakan		-0.321			
Biaya konstruksi bangunan		1.346			

Tabel 5.11 Hasil analisis Regresi Linier Berganda

Komponen Pembiayaan Perumahan	konstanta	Koef. Regresi Variabel. X (B)	Koef. Korelasi (R)	Koef. Determinasi (R ²)	Sig
Biaya pembebasn lahan dan legalitas	34,092,870.58	0.925	0.882	0.778	0.000
Biaya lahan dan bangunan infrastruktur		0.531			
Biaya operasional		2.345			
Biaya studi kelayakan		-0.469			
Biaya konstruksi bangunan		1.341			

