

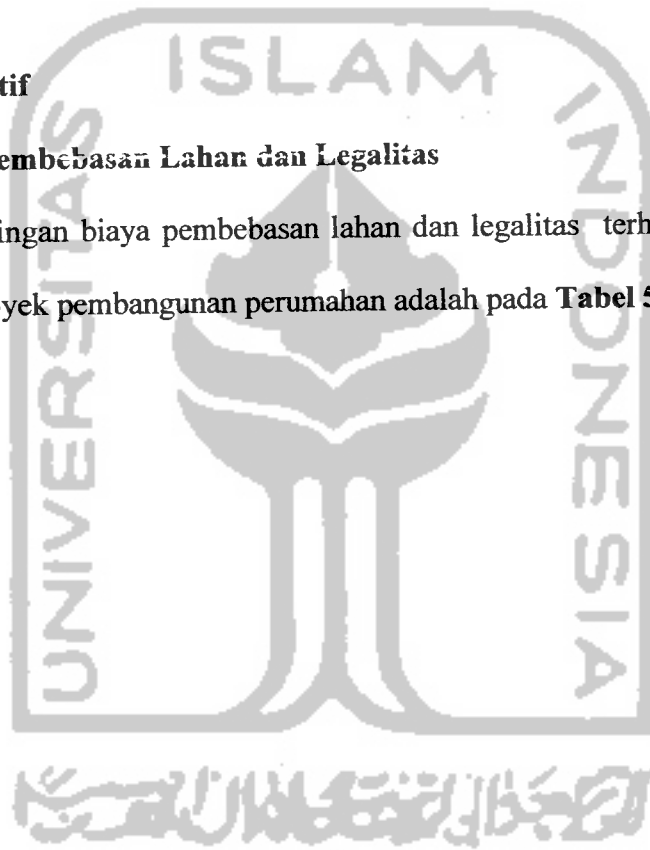
## BAB VI

### PEMBAHASAN

#### 6.1 Deskriptif

##### 6.1.1 Biaya Pembebasan Lahan dan Legalitas

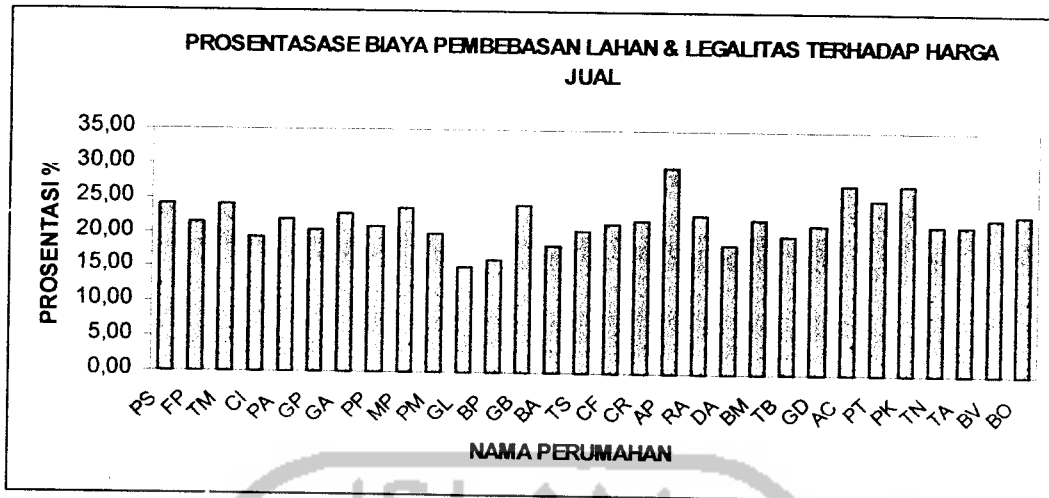
Perbandingan biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual rumah di 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 5.9**



**Tabel 6.1** Hasil perbandingan harga jual dan biaya pembebasan dan legalitas lahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA PEMB. LAHAN & LEG. 180 m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	52,902,931.03	24.05
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	48,901,211.84	21.38
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	64,555,278.55	24.20
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	48,376,493.53	19.24
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	52,755,447.00	22.03
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	49,123,265.82	20.52
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	43,693,238.63	22.74
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	57,484,219.19	20.91
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	54,924,507.74	23.73
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	54,421,712.33	19.95
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	38,327,736.51	14.99
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	43,828,670.40	16.25
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	64,718,344.08	24.16
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	45,987,498.42	18.20
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	55,206,521.59	20.40
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	54,854,283.46	21.54
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	50,549,375.64	21.98
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	82,217,272.02	29.76
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	63,020,697.36	22.81
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	37,041,672.14	18.58
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	62,034,109.59	22.21
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	43,885,041.08	19.89
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	56,667,429.59	21.39
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	62,964,626.39	27.22
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	45,368,594.16	25.28
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	92,035,038.46	27.27
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	48,191,269.22	21.47
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	53,535,658.67	21.52
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	48,410,815.50	22.46
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	56,994,332.61	22.97
Rata -rata			247,347,533.33	54,432,576.42	21.97

Dari **Tabel 6.1** dapat digambarkan prosentase biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.1.** Grafik prosentase Pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual

Dari gambar 6.1. terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 21.67 % dengan prosentase tertinggi biaya pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual adalah perumahan Permata Sendangadi yaitu sebesar 27.27 % dan yang paling rendah adalah perumahan Balemas Permai yaitu sebesar 16.25 %. dapat dilihat bahwa biaya pembebasan lahan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp. 54.432.576,42 untuk satu kavling. Biaya pembebasan lahan dan legalitas tertinggi adalah perumahan Permata Sendangadi sebesar Rp. 92.035.038,46 dan yang terendah adalah perumahan Deggung Asri sebesar Rp 37.041.672,14. dari data yang disebutkan diatas bahwa pembebasan lahan dan legalitas merupakan biaya gabungan dari pembelian tanah dasar ditambah dengan penglegalitasnya sehingga dapat dimanfaatkan guna pengalokasiannya, dimana dari prosentase nilai rata-rata pembebasan lahan dan legalitas terhadap harga jual mencapai 21,67%, hal ini sesuai dengan pembagaian komponen perumahan menurut REI tahun 1996 disebutkan biaya pembebasan lahan mencapai (20%-

22%) **Tabel 2.1** Dari analisis diatas bahwa pembebasan tanah dan legalitas untuk luas tanah 180 m<sup>2</sup> berpengaruh rata-rata sebesar 21.67 % terhadap harga jual rumah type 70/180. disebabkan harga tanah dasar didaerah sleman cukup tinggi sehingga berpengaruh terhadap harga tanah matang khususnya untuk tanah 180m<sup>2</sup>

### **6.1.2 Biaya Lahan Infrastruktur**

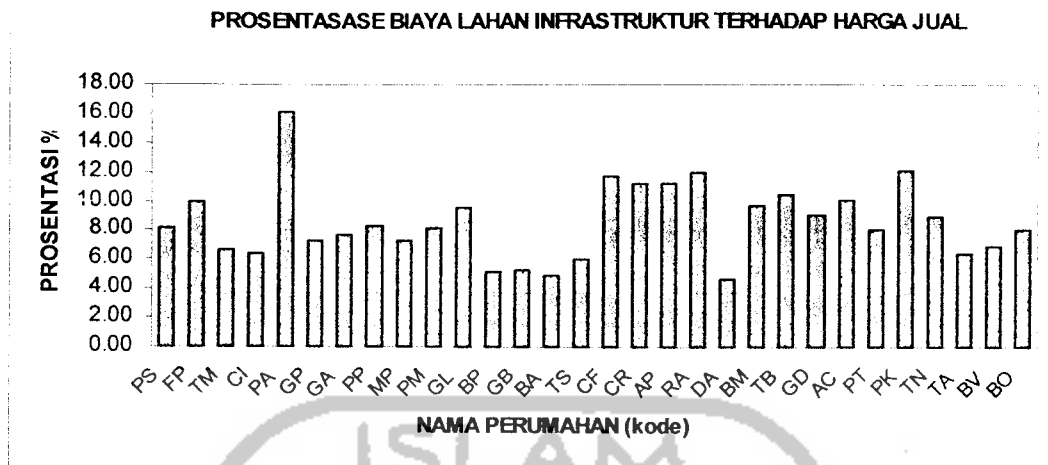
Perbandingan biaya lahan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.2**



**Tabel 6.2** Hasil perbandingan harga jual dan biaya lahan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA LAHAN INFRASTRUKTUR 180 m <sup>2</sup> (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220.000.000,00	18.124.152,30	8,24
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228.675.000,00	22.836.373,45	9,99
3	Taman Monjali	TM	266.713.000,00	17.776.091,19	6,66
4	Candi Indah	CI	251.403.000,00	16.277.404,71	6,47
5	Plumbon Asri 2	PA	239.449.000,00	38.540.784,90	16,10
6	Griya palem hijau	GP	239.450.000,00	17.431.936,69	7,28
7	Gajahmada Asri	GA	192.148.000,00	14.849.989,60	7,73
8	Pondok Pinang	PP	274.891.000,00	22.958.203,59	8,35
9	Munggur Pratama	MP	231.475.000,00	16.838.170,26	7,27
10	Palma Mini Country	PM	272.743.000,00	22.250.051,71	8,16
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255.720.000,00	24.341.283,46	9,52
12	Balemas Permai	BP	269.742.000,00	13.972.729,97	5,18
13	Griya Banyuraden	GB	267.846.000,00	14.323.499,24	5,35
14	Beran Asri	BA	252.704.000,00	12.517.307,26	4,95
15	Taman Sariarum	TS	270.612.000,00	16.357.487,88	6,04
16	Chateu Florence	CF	254.653.000,00	29.712.736,87	11,67
17	Citra Redjodani	CR	230.000.000,00	25.703.072,36	11,18
18	Anggajaya Permai	AP	276.306.000,00	31.045.584,48	11,24
19	Ring road Aden	RA	276.307.000,00	33.119.685,51	11,99
20	Denggung Asri	DA	199.408.000,00	9.293.609,50	4,66
21	Bumi Mulia	BM	279.362.000,00	27.056.049,19	9,68
22	Taman Boegenville	TB	220.656.000,00	22.926.954,76	10,39
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264.877.000,00	24.049.837,49	9,08
24	Ayodya Citra	AC	231.295.000,00	23.433.591,78	10,13
25	Puri Alam Tirta	PT	179.491.000,00	14.519.220,96	8,09
26	Permata Sendangadi	PK	337.515.000,00	40.639.113,24	12,04
27	Taman Najmi	TN	224.448.000,00	20.023.918,57	8,92
28	Taman Alamanda	TA	248.796.000,00	15.949.164,98	6,41
29	Buana Asri Village	BV	215.571.000,00	14.852.924,04	6,89
30	Bumi monjali	BO	248.170.000,00	20.046.964,91	8,08
Rata-rata			<b>247.347.533,33</b>	<b>21.392.263,16</b>	<b>8,59</b>

Dari Tabel 6.2 dapat digambarkan prosentase biaya lahan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.2.** Grafik prosentase biaya lahan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.2.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 8.59 % dengan prosentase tertinggi biaya lahan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Plumbon Asri 2 yaitu sebesar 16,10 % dan yang paling rendah adalah perumahan Denggung Asri yaitu sebesar 4,66 %. dapat dilihat bahwa biaya lahan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp.21,392,263.16 untuk satu kavling. Biaya lahan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Plumbon Asri 2 sebesar Rp.38.540.784,89 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp.9.293.609,49. Dari analisis diatas bahwa lahan infrastruktur untuk luas tanah 180 m<sup>2</sup> berpengaruh rata-rata sebesar 8.59% terhadap harga jual rumah type 70/180. tinggi dan rendahnya harga tanah infrastruktur dipengaruhi oleh lokasi, tingginya harga tanah infrastruktur karena lokasi perumahan cukup strategis sehingga harga tanah dasar untuk lahan infrastruktur memiliki harga yang cukup tinggi

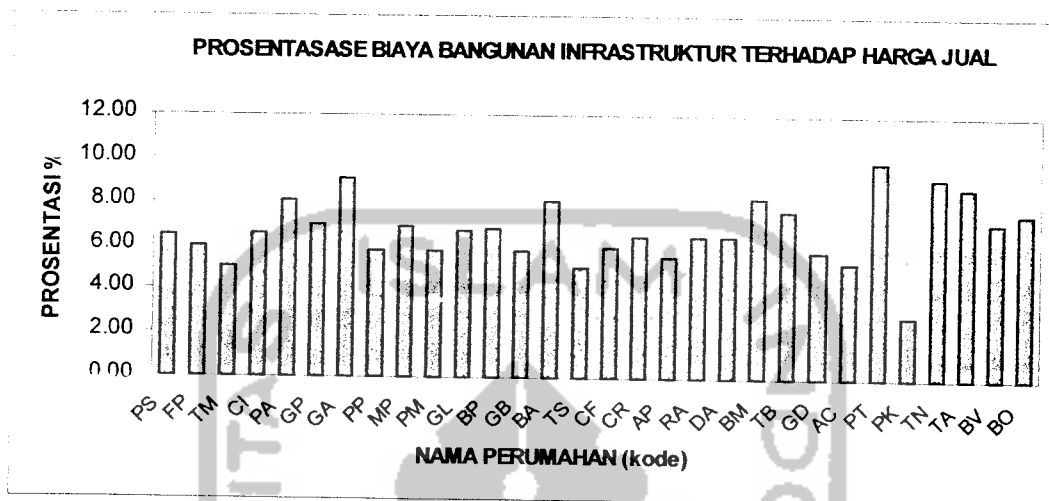
### 6.1.3 Biaya Bangunan Infrastruktur

Perbandingan bangunan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.3**

**Tabel 6.3** Hasil perbandingan harga jual dan biaya bangunan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA BANGUNAN INFRASTRUKTUR 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220.000.000,00	14.165.208,33	6,44
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228.675.000,00	13.531.780,67	5,92
3	Taman Monjali	TM	266.713.000,00	13.494.782,61	5,06
4	Candi Indah	CI	251.403.000,00	16.371.304,35	6,51
5	Plumbon Asri 2	PA	239.449.000,00	19.192.083,33	8,02
6	Griya palem hijau	GP	239.450.000,00	16.727.916,67	6,99
7	Gajahmada Asri	GA	192.148.000,00	17.380.117,65	9,05
8	Pondok Pinang	PP	274.891.000,00	15.807.222,22	5,75
9	Munggur Pratama	MP	231.475.000,00	15.975.181,82	6,90
10	Palma Mini Country	PM	272.743.000,00	15.687.445,87	5,75
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255.720.000,00	17.116.415,18	6,69
12	Balemas Permai	BP	269.742.000,00	18.337.692,31	6,80
13	Griya Banyuraden	GB	267.846.000,00	15.499.520,47	5,79
14	Beran Asri	BA	252.704.000,00	20.300.591,72	8,03
15	Taman Sariarum	TS	270.612.000,00	13.580.917,87	5,02
16	Chateu Florence	CF	254.653.000,00	15.170.729,17	5,96
17	Citra Redjodani	CR	230.000.000,00	14.915.617,46	6,49
18	Anggajaya Permai	AP	276.306.000,00	15.353.130,98	5,56
19	Ring road Aden	RA	276.307.000,00	17.768.271,65	6,43
20	Denggung Asri	DA	199.408.000,00	12.915.481,18	6,48
21	Bumi Mulia	BM	279.362.000,00	23.045.225,40	8,25
22	Taman Boegenville	TB	220.656.000,00	16.782.954,55	7,61
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264.877.000,00	15.437.325,20	5,83
24	Ayodya Citra	AC	231.295.000,00	12.155.221,18	5,26
25	Puri Alam Tirta	PT	179.491.000,00	17.739.530,29	9,88
26	Permata Sendangadi	PK	337.515.000,00	9.698.382,24	2,87
27	Taman Najmi	TN	224.448.000,00	20.505.416,67	9,14
28	Taman Alamanda	TA	248.796.000,00	21.617.500,00	8,69
29	Buana Asri Village	BV	215.571.000,00	15.351.290,32	7,12
30	Bumi monjali	BO	248.170.000,00	18.645.625,00	7,51
	<b>Rata-rata</b>		<b>247.347.533,33</b>	<b>16.342.329,41</b>	<b>6,73</b>

Dari **Tabel 6.3** dapat digambarkan prosentase biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.3.** Grafik prosentase biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.3.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 6.73 % dengan prosentase tertinggi biaya bangunan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Puri Alam Tirta yaitu sebesar 9.88 % dan yang paling rendah adalah perumahan Permata Sendangadi yaitu sebesar 2.87 %. dapat dilihat bahwa biaya bangunan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan biaya rata-rata sebesar Rp.16,342,329.41 untuk satu kavling. Biaya bangunan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Taman Nazmi sebesar Rp.20,505,416.67 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp.9,698,382.24. perbedaan biaya yang terjadi di pengaruhi oleh luasnya kawasan perumahan, semakin luas kawasan perumahan maka biaya bangunan infrastruktur semakin besar, hal ini juga berhubungan dengan luas kavling efektif, jika luas total kavling besar maka beban yang dikenakan kepada konsumen per 180m<sup>2</sup> lebih murah.



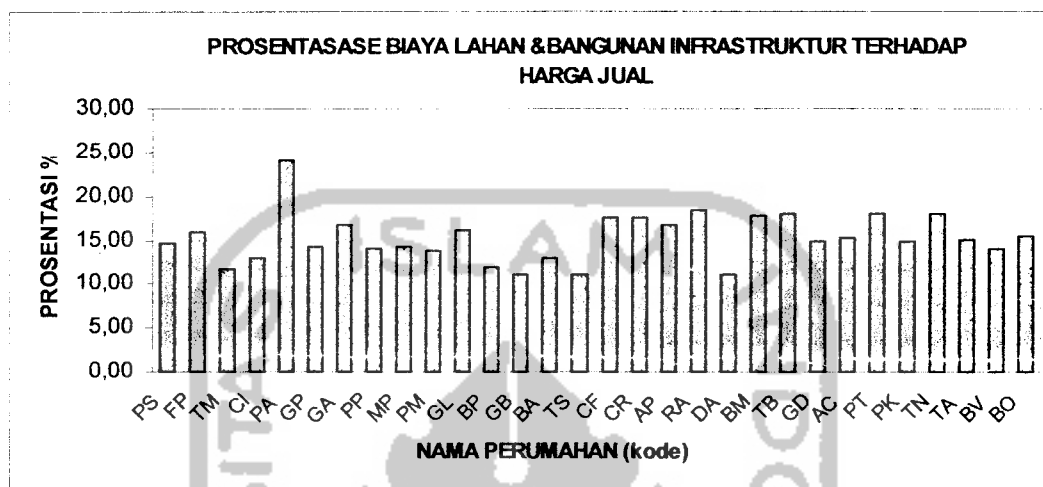
#### 6.1.4 Biaya Lahan dan Bangunan Infrastruktur

Perbandingan biaya lahan dan bangunan infrastruktur dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada Tabel 6.4

**Tabel 6.4** Hasil perbandingan harga jual dan biaya lahan dan bangunan infrastruktur

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA LAHAN & BANGUNAN INFRASTRUKTUR 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	32,289,360.63	14.68
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	36,368,154.12	15.90
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	31,270,873.80	11.72
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	32,648,709.05	12.99
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	57,732,868.23	24.11
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	34,159,853.36	14.27
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	32,230,107.25	16.77
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	38,765,425.81	14.10
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	32,813,352.08	14.18
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	37,937,497.58	13.91
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	41,457,698.64	16.21
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	32,310,422.27	11.98
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	29,823,019.72	11.13
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	32,817,898.98	12.99
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	29,938,405.75	11.06
16	Chateau Florence	CF	254,653,000.00	44,883,466.04	17.63
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	40,618,689.82	17.66
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	46,398,715.46	16.79
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	50,887,957.16	18.42
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	22,209,090.68	11.14
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	50,101,274.60	17.93
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	39,709,909.30	18.00
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	39,487,162.69	14.91
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	35,588,812.95	15.39
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	32,258,751.26	17.97
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	50,337,495.47	14.91
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	40,529,335.24	18.06
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	37,566,664.98	15.10
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	30,204,214.36	14.01
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	38,692,589.91	15.59
Rata-rata			247,347,533.33	37,734,592.57	15.32

Dari **Tabel 6.4** dapat digambarkan prosentase biaya lahan dan bangunan infrastruktur terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.4** Grafik prosentase biaya lahan dan bagunan infrastruktur terhadap harga jual

Dari **gambar 6.4.** terliha nilai rata-rata prosentase sebesar 15.32 % dengan prosentase tertinggi biaya lahan dan bangunan infrastruktur terhadap harga jual adalah perumahan Ring Road Aden yaitu sebesar 18.42 % dan yang paling rendah adalah perumahan Taman Sari Arum yaitu sebesar 11.06 %. dapat dilihat bahwa biaya lahan dan bangunan infrastruktur pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp.37.734.592,57 untuk satu kavling. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur tertinggi adalah perumahan Plumbon Asri 2 sebesar Rp. 57.732.868,23 dan yang terendah adalah perumahan Denggung Asri sebesar Rp 22.209.090,68. perbedaan harga yang terjadi dipengaruhi oleh lokasi perumahan yang berimbas pada harga tanah dasar dan luas kawasan serta luas kavling efektif juga memberikan kontribusi terhadap biaya tanah matang untuk luasan 180m<sup>2</sup>.

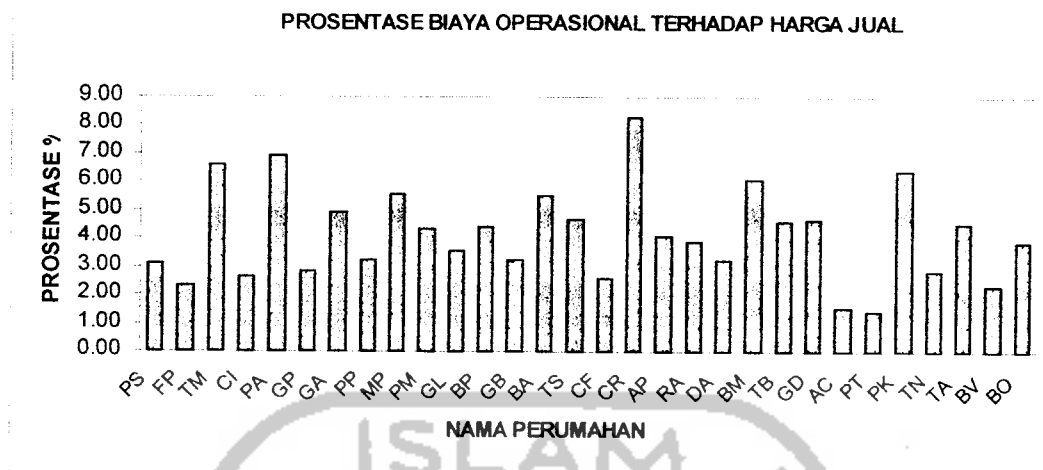
### 6.1.5 Biaya Operasional

Perbandingan biaya operasional lahan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.5**

**Tabel 6.5** Hasil perbandingan harga jual dan biaya operasional lahan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA OPERASIONAL LAHAN 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	6,875,000.00	3.13
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	5,333,333.33	2.33
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	17,634,782.61	6.61
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	6,739,130.43	2.68
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	16,666,666.67	6.96
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	5,750,000.00	2.82
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	9,411,764.71	4.90
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	8,888,888.89	3.23
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	12,909,090.91	5.58
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	11,914,338.96	4.37
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	9,144,947.42	3.58
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	11,923,076.92	4.42
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	8,631,501.29	3.22
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	13,846,153.85	5.48
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	12,560,386.47	4.64
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	6,666,666.67	2.62
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	19,076,761.94	8.29
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	11,250,000.00	4.07
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	10,658,771.28	3.86
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	6,451,612.90	3.24
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	16,957,431.96	6.07
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	10,094,451.00	4.57
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	12,413,793.10	4.69
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	3,554,610.36	1.54
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	2,610,504.20	1.45
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	21,556,886.23	6.39
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	6,458,333.33	2.88
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	11,250,000.00	4.52
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	5,000,000.00	2.32
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	9,687,500.00	3.90
Rata -rata			<b>247,347,533.33</b>	<b>10,430,546.18</b>	<b>4.15</b>

Dari **Tabel 6.5** dapat digambarkan prosentase biaya operasional terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.5.** Grafik Prosentase Biaya Operasional terhadap harga jual

Dari gambar 6.5. terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 4.15 % dengan prosentase tertinggi biaya operasional terhadap harga jual adalah perumahan Citra Renjodani yaitu sebesar 8.29 % dan yang paling rendah adalah perumahan Puri Alam Tirta yaitu sebesar 1.45 %. dapat dilihat bahwa biaya operasional pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 10.430.546,18 untuk satu kavling. Biaya operasional tertinggi adalah perumahan Permata Sendangadi Rp. 21.556.886,23 dan yang terendah adalah perumahan Puri Alam Tirta sebesar Rp 2.610.504,202. Besar prosentase rata-rata pengaruh biaya operasional sebesar 4,15% terhadap harga jual rumah dipengaruhi segi manajemen proyek dimana nilai efisiensi sangat di perlukan. Faktor lokasi dan marketing juga sangat diperhatikan guna mencapai target penjualan yang ingin dicapai oleh pengembang.

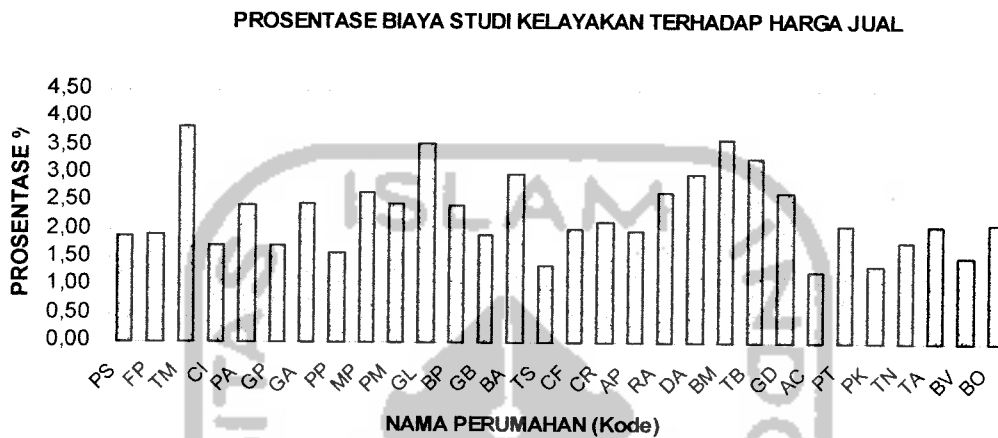
### 6.1.6 Biaya Studi Kelayakan

Perbandingan biaya studi kelayakan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.6**

**Tabel 6.6** Hasil perbandingan harga jual dan biaya studi kelayakan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA STUDI KELAYAKAN 180m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	4,190,416.67	1.90
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	4,365,880.00	1.91
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	10,288,800.00	3.86
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	4,309,921.74	1.71
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	5,832,991.67	2.44
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	4,119,008.33	1.72
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	4,787,647.06	2.49
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	4,420,688.89	1.61
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	6,159,000.00	2.66
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	6,799,586.56	2.49
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	9,095,778.08	3.56
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	6,608,800.00	2.45
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	5,121,096.27	1.91
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	7,547,218.93	2.99
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	3,694,357.49	1.37
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	5,186,000.00	2.04
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	4,948,266.56	2.15
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	5,487,468.75	1.99
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	7,378,454.48	2.67
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	5,973,935.48	3.00
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	10,094,470.34	3.61
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	7,244,266.82	3.28
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	7,042,344.83	2.66
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	2,953,831.99	1.28
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	3,773,691.18	2.10
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	4,582,834.33	1.36
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	4,011,291.67	1.79
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	5,214,700.00	2.10
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	3,310,541.94	1.54
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	5,248,787.50	2.11
Rata -rata			<b>247,347,533.33</b>	<b>5,659,735.92</b>	<b>2.29</b>

Dari **Tabel 6.6** dapat digambarkan prosentase biaya studi kelayakan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.6.** Grafik Prosentase Biaya studi kelayakan terhadap harga jual

Dari **gambar 6.6.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 2.29 % dengan prosentase tertinggi biaya studi kelayakan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Monjali yaitu sebesar 3.86 % dan yang paling rendah adalah perumahan Ayodya Citra yaitu sebesar 1.28 %.dapat dilihat bahwa biaya studi kelayakan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 5.659.735,919 untuk satu kavling. Biaya studi kelayakan tertinggi adalah perumahan Taman Monjali Rp. 10.288.800,00 dan yang terendah adalah perumahan Ayodya Citra sebesar Rp. 2.953.831,991. Besar prosentase pengaruh studi kelayakan terhadap harga jual adalah yang terkecil dibandingkan dengan komponen biaya penentu harga jual rumah lainnya. Hal ini terutama disebabkan karena tidak semua developer mengalokasikan dananya untuk studi kelayakan, tetapi menggunakan hanya terhadap pajak-pajak yang ditanggung konsumen nantinya. Lokasi juga berperan

penting dalam mempengaruhi besar studi kelayakan, lokasi strategis tidak diperlukan lagi studi kelayakan mendalam yang butuh banyak biaya lagi.

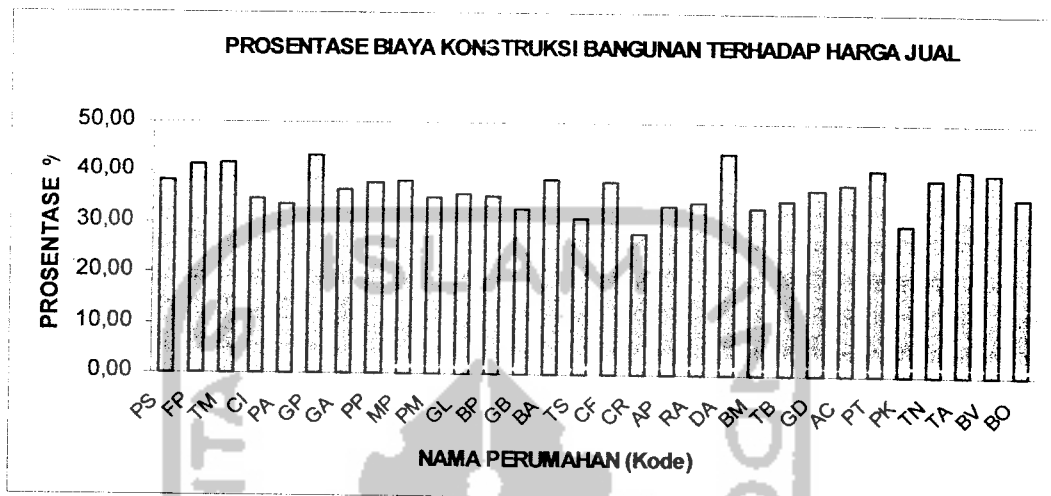
### 6.1.7 Biaya Konstruksi Bangunan

Perbandingan biaya konstruksi bangunan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.7**

**Tabel 6.7** Hasil perbandingan harga jual dan biaya konstruksi bangunan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN 70m2 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	84,000,000.00	38.18
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	94,920,000.00	41.51
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	112,000,000.00	41.99
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	87,500,000.00	34.80
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	80,500,000.00	33.62
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	103,740,000.00	43.32
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	70,000,000.00	36.43
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	104,020,000.00	37.84
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	88,760,000.00	38.35
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	95,550,000.00	35.03
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	91,035,007.00	35.60
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	95,609,640.00	35.44
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	87,500,000.00	32.67
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	98,000,000.00	38.78
15	Taman Sariarum	TS	270,612,000.00	84,000,000.00	31.04
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	98,000,000.00	38.48
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	64,750,000.00	28.15
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	93,100,000.00	33.69
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	94,535,000.00	34.21
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	87,850,000.00	44.06
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	92,400,000.00	33.08
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	76,300,000.00	34.58
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	98,000,000.00	37.00
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	87,500,000.00	37.83
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	73,500,000.00	40.95
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	101,500,000.00	30.07
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	87,850,000.00	39.14
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	101,500,000.00	40.80
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	86,800,000.00	40.27
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	87,920,000.00	35.43
Rata -rata			247,347,533.33	90,287,988.23	36.74

Dari **Tabel 6.7** dapat digambarkan prosentase biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.7.** Grafik Prosentase Biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual

Dari **gambar 6.7.** terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 36.74 % dengan prosentase tertinggi biaya Konstruksi bangunan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Monjali yaitu sebesar 41.99 % dan yang paling rendah adalah perumahan Citra Rejdodani yaitu sebesar 28.15 %. dapat dilihat bahwa biaya Konstruksi bangunan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 90.287.988,23 untuk satu kavling. Biaya Konstruksi bangunan tertinggi adalah perumahan Taman Monjali Rp.112.000.000,00 dan yang terendah adalah perumahan Citra Rejdodani sebesar Rp. 64.750.000,00. Pengaruh biaya konstruksi terhadap harga jual rumah adalah yang terbesar dibanding dengan faktor-faktor biaya penentu harga jual lainnya, ini dikarenakan besar nilai konstruksi dipengaruhi antara lain oleh bentuk arsitektural, bahan material, upah tenaga kerja dan over head RAB.



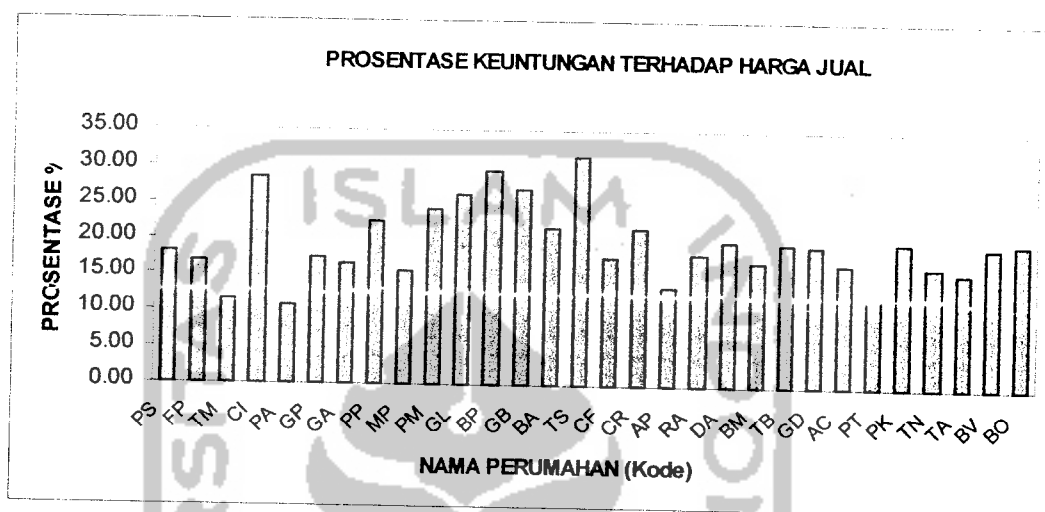
### 6.1.8 Keuntungan

Perbandingan keuntungan dengan harga jual rumah pada 30 proyek pembangunan perumahan adalah pada **Tabel 6.8**

**Tabel 6.8** Hasil perbandingan harga jual dan keuntungan

NO	NAMA PERUMAHAN	KODE	HARGA JUAL RUMAH TYPE 70/180 (Rp)	KEUNTUNGAN 70/180 (Rp)	PROSENTASE %
1	Permata Sahavira	PS	220,000,000.00	39,742,291.67	18.06
2	Fortuna Permata Asri 2	FP	228,675,000.00	38,786,420.71	16.96
3	Taman Monjali	TM	266,713,000.00	30,963,265.04	11.61
4	Candi Indah	CI	251,403,000.00	71,828,745.24	28.57
5	Plumbon Asri 2	PA	239,449,000.00	25,961,026.43	10.84
6	Griya palem hijau	GP	239,450,000.00	41,557,872.48	17.36
7	Gajahmada Asri	GA	192,148,000.00	32,025,242.35	16.67
8	Pondok Pinang	PP	274,891,000.00	61,311,777.22	22.30
9	Munggur Pratama	MP	231,475,000.00	35,909,049.27	15.51
10	Palma Mini Country	PM	272,743,000.00	66,119,864.57	24.24
11	Graha Lativa Kadirojo	GL	255,720,000.00	66,658,832.35	26.07
12	Balemas Permai	BP	269,742,000.00	79,461,390.40	29.46
13	Griya Banyuraden	GB	267,846,000.00	72,052,038.63	26.90
14	Beran Asri	BA	252,704,000.00	54,505,229.82	21.57
15	Taman Sariaurum	TS	270,612,000.00	85,212,328.70	31.49
16	Chateu Florence	CF	254,653,000.00	45,062,583.83	17.70
17	Citra Redjodani	CR	230,000,000.00	50,056,906.03	21.76
18	Anggajaya Permai	AP	276,306,000.00	37,852,543.77	13.70
19	Ring road Aden	RA	276,307,000.00	49,826,119.72	18.03
20	Denggung Asri	DA	199,408,000.00	39,881,688.80	20.00
21	Bumi Mulia	BM	279,362,000.00	47,774,713.51	17.10
22	Taman Boegenville	TB	220,656,000.00	43,422,331.79	19.68
23	Griya Duta Sejahtera	GD	264,877,000.00	51,266,269.79	19.35
24	Ayodya Citra	AC	231,295,000.00	38,733,118.31	16.75
25	Puri Alam Tirta	PT	179,491,000.00	21,979,459.20	12.25
26	Permata Sendangadi	PK	337,515,000.00	67,502,745.51	20.00
27	Taman Najmi	TN	224,448,000.00	37,407,770.54	16.67
28	Taman Alamanda	TA	248,796,000.00	39,728,976.35	15.97
29	Buana Asri Village	BV	215,571,000.00	41,845,428.21	19.41
30	Bumi monjali	BO	248,170,000.00	49,626,789.99	20.00
Rata -rata			<b>247,347,533.33</b>	<b>48,802,094.01</b>	<b>19.53</b>

Dari Tabel 6.8 dapat digambarkan prosentase profit/keuntungan yang diambil terhadap harga jual rumah tipe 70/180 dan besarnya disetiap perumahan yaitu pada grafik sebagai berikut:



**Gambar 6.8** Grafik Prosentase keuntungan terhadap harga jual

Dari gambar 6.8. terlihat nilai rata-rata prosentase sebesar 19.53 % dengan prosentase tertinggi pengambilan keuntungan terhadap harga jual adalah perumahan Taman Sariarum yaitu sebesar 31.49 % dan yang paling rendah adalah perumahan Plumbon Asri yaitu sebesar 10.84 %. dapat dilihat bahwa besar pengambilan keuntungan pada setiap perumahan berbeda dengan nilai rata-rata sebesar Rp 48,802,094.01 untuk satu kavling. Biaya Konstruksi bangunan tertinggi adalah perumahan Taman Sariarum Rp. 85,212,328.70 dan yang terendah adalah perumahan Plumbon Asri sebesar Rp. 25,961,026.43. besar pengaruh pengambilan keuntungan yang rata-rata sebesar 19.53% terutama dipengaruhi adalah bentuk arsitektural yang menarik, studi pasar yang memungkinkan

penarikan keuntungan, lokasi yang mendukung, nilai suku bunga, dan standar penarik keuntungan di mana berguna nantinya untuk kelangsungan developernya.

## 6.2 Statistik

### 6.2.1 Pengaruh Masing-masing Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah

Dari Tabel 5.7 antara harga jual (Y) dengan komponen biaya perumahan seperti biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1), biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2), biaya operasional (X3), biaya studi kelayakan (X4), biaya konstruksi bangunan (X5) Nilai  $R^2$  diperoleh dengan cara meregresikan satu-persatu masing-masing variabel bebas terhadap variabel tergantung (Y) dan menganggap variabel lain tidak ada atau nol (0).

Nilai  $R^2$  disebut koefisien determinasi ini menyatakan besarnya kontribusi dari masing-masing variabel bebas dari model yang terbentuk. Besar kontribusi yang diberikan masing-masing variabel terhadap harga jual rumah tipe 70/180 adalah

1. Biaya Pembebasan lahan dan legalitas nilai  $R^2 = 0.516$  artinya sebesar 51.6 % variabel pembebasan lahan dan legalitas berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180
2. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur nilai  $R^2 = 0.223$  artinya 22.3 % variabel biaya lahan dan bangunan infrastruktur berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180 .

3. Biaya Oprasional nilai  $R^2 = 0.368$  artinya 36.8 % variabel biaya oprasional berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180.
4. Biaya Studi kelayakan  $R^2 = 0.101$  artinya 10.1 % variabel biaya studi kelayakan berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180
5. Biaya konstruksi bangunan  $R^2 = 0.378$  artinya 37.8 % variabel biaya konstruksi berpengaruh terhadap harga jual rumah Tipe 70/180.

Besar kontribusi yang dihasilkan dari masing-masing variabel bebas juga menghasilkan persamaan yang berbeda-beda, antara lain nilai konstanta yang berbeda-beda pula. Setelah dibandingkan dengan analisis deskriptif hasil yang diperoleh tidak sesuai. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi tunggal adalah tidak signifikan atau tidak cocok dipakai memprediksi harga jual rumah tipe 70/180.

### **6.2.2 Pengaruh Komponen Biaya Perumahan Terhadap Harga Jual Rumah**

Dari Tabel 5.19 antara harga jual (Y) dengan komponen biaya perumahan seperti biaya pembebsan lahan dan legalitas (X1), biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X4), biaya operasional (X5), biaya studi kelayakan (X6), biaya konstruksi bangunan (X7) secara bersama- sama menghasilkan sebuah persamaan Regresi Berganda sebagai berikut:

$$Y = 34.092.870,58 + 0,925 X1 + 0,531 X4 + 2,345 X5 -0,469 X6 + 1,341 X7$$

Di bawah ini contoh perhitungan harga jual sesuai persamaan diatas, yaitu diambil data perumahan Permata Savira.

Diketahui:

Harga jual (Y) = Rp. 220.000.000,00

Biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1) = Rp. 52.902.931,03

Biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2) = Rp. 32.289.360,63

Biaya operasional (X3) = Rp. 6.875.000,00

Biaya studi kelayakan (X4) = Rp. 4.190.416,67

Biaya konstruksi bangunan (X5) = Rp. 84.000.000,00

Maka

$$Y = 34.092.870,58 + 0,925 (52.902.932,03) + 0,531 (32.289.360,63) + 2,345(6.875.000,00) - 0,469(4.190.416,67) + 1,341 (84.000.000,00)$$

$$Y = 226,963,326,93$$

$$\text{Penyimpangan} = \text{Rp. } 220.000.000,00 - \text{Rp. } 226,963,326,93$$

$$= \text{Rp. } 6,963,326,93$$

Besar penyimpangan = 3,1651% < 5%, standar penyimpangan statistik terpenuhi.

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

1. Biaya pembebasan lahan dan legalitas (X1)

Yaitu setiap penambahan biaya pembebasan dan legalitas sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0,925

2. Biaya lahan dan bangunan infrastruktur (X2)

Yaitu setiap penambahan biaya lahan dan bangunan infrastruktur sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 0,531

3. Biaya operasional (X3)

Yaitu setiap penambahan biaya operasional sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp.2.345

4. Biaya studi kelayakan (X4)

Yaitu setiap penambahan biaya studi kelayakan sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp.-0.469

5. Biaya konstruksi bangunan (X5)

Yaitu setiap penambahan biaya bangunan infrastruktur sebesar Rp.1,00 maka akan meningkatkan harga jual sebesar Rp. 1,341.

Dengan angka signifikan sebesar  $0.000 < 0,05$  maka secara bersama-sama komponen biaya perumahan benar-benar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah.

Koefisien korelasi (R) diperoleh nilai sebesar 0,882 dapat diinterpretasikan terjadi hubungan yang kuat antara komponen biaya perumahan dengan harga jual, nilai determinasinya sebesar 0.778 (penguadratan dari koefisien korelasi). Hal ini menyatakan 77,80 % harga jual rumah dipengaruhi oleh komponen biaya pembebasan lahan dan legalitas, biaya lahan dan bangunan infrastruktur, biaya operasional, biaya studi kelayakan, biaya konstruksi bangunan sedangkan sisanya ( $100 \% - 77,80 \% = 22,20 \%$ ) dijelaskan oleh faktor lain seperti: keuntungan dan komponen lain yang tidak teridentifikasi dalam penelitian.