

1.6 Hipotesis

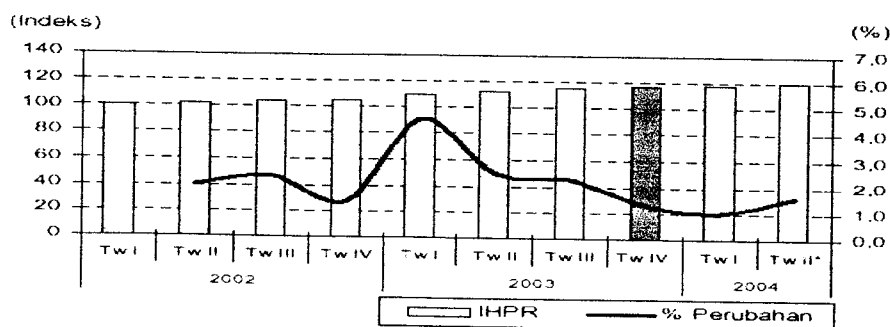
Bahwa faktor berupa Pembebasan lahan dan Legalitas, Biaya Lahan Infrastruktur, Biaya Bangunan Infrastruktur, Biaya Oprasional, Studi Kelayakan, Biaya Konstruksi, dan pengambilan Keuntungan berpengaruh terhadap penetapan harga rumah oleh masing-masing *developer*.

1.7 Keaslian Penelitian

Dari literatur yang didapat bahwa penelitian yang akan dilakukan belum pernah diteliti sebelumnya, sehingga keaslian penelitian terpenuhi. Keaslian dari penelitian kami ini dapat dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu antara lain yang dilakukan oleh Andri Kusmandiono dan Setya Wijayanto (TA,UII,2004) atau yang dilakukan Muhajirin (TA,UGM 1999) baik dalam tinjauan dan metode yang digunakan.

Padang, Palembang, Bandar Lampung, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Manado, dan Makasar. Pengumpulan data dilakukan secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta perkiraan harga jual rumah dalam triwulan berikutnya. Pengolahan data dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) dan selanjutnya Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dihitung dengan metode indeks berantai sederhana.

Para pengembang (*developer*) mengekspektasikan harga properti residensial pada triwulan II-2004 akan mengalami kenaikan sebesar 1,57%. Kenaikan tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga pada rumah tipe *menengah* dan rumah tipe *kecil* masing-masing sebesar 1,82% dan 1,51% sedangkan rumah tipe *besar* mengalami kenaikan sebesar 1,39%. Kota yang diperkirakan mengalami kenaikan harga rumah tertinggi adalah kota Makassar (4,42%).



Gambar 2.1 Perkembangan indeks harga properti residensial gabungan 12 kota besar di Indonesia

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 5.7 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)
1	Permata Sahavira	PS	52.902.931,03	18.124.152,30	14.165.208,33	6.975.000,00	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	48.376.493,33	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	13.580.917,87	13.846.153,85	7.547.218,93	98.000.000,00	252.704.000,00
15	Taman Sariatum	TS	55.206.521,59	16.357.487,88	15.170.729,17	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	14.915.617,46	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	Dengung 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

interpretasi terjadi hubungan yang kuat antara komponen biaya perumahan dengan harga jual. Nilai determinasinya (R^2) sebesar 0.778 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.

Persamaan/formula yang didapat hanya dipakai untuk memperkirakan harga jual rumah tipe 70/180 yang optimal untuk daerah Kab. Sleman.