

BAB III

METODE PENELITIAN

1. JENIS PENELITIAN DAN GAMBARAN POPULASI PENELITIAN

1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam tugas akhir ini adalah analisa data sekunder, dimana data diperoleh secara langsung dari perusahaan broker Real estat CV. PUTERA ERA Tjandra atau yang lebih dikenal dengan ERA Tjandra II (lihat lampiran 1, halaman 48). Data tersebut memuat variabel-variabel:

1. Harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan dan hadap. Dimana variabel ini akan digunakan untuk mencari model regresi dalam menentukan range nilai pasar tanah.
2. Harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, hadap, kualitas lantai dan tingkat bangunan. Dimana variabel ini akan digunakan untuk mencari model regresi dalam menentukan range nilai pasar rumah.

Kemudian data tersebut dibedakan menjadi 2 jenis yaitu data yang bersifat kuantitatif dan data yang bersifat kualitatif. Selanjutnya untuk setiap data yang bersifat kualitatif diberi skor Dummy Variabel (lihat lampiran 2, halaman 53). Sedangkan untuk data yang bersifat kuantitatif dapat langsung diolah. Pengolahan data-data tersebut menggunakan alat bantu SPSS (Statistical Product and Service Solution).

1.2 Gambaran Populasi Penelitian

Obyek penelitian ini merupakan properti jenis rumah tinggal di wilayah Surabaya Barat yang terdapat pada data listing di ERA Tjandra II selama tahun 2000 sampai dengan awal tahun 2002. Properti jenis rumah tinggal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah yang di atasnya dibangun rumah tinggal maupun hanya tanah kosong namun *zoning*-nya adalah untuk kawasan perumahan.

Dipilihnya wilayah Surabaya Barat sebagai populasi dalam penelitian ini karena jika dilihat dari data listing dan data transaksi yang terdapat di ERA Tjandra II, wilayah Surabaya Barat menunjukkan tingkat transaksi tertinggi dalam penjualan properti di Surabaya dibandingkan dengan wilayah lainnya. Dengan demikian akan mempermudah untuk mendapatkan data pembandingan yang sejenis guna keperluan penelitian ini. Kawasan perumahan di wilayah Surabaya Barat yang menjadi obyek penelitian adalah:

1) PAKUWON INDAH

- Nama pengembang : PT. PAKUWON JATI
- Alamat kantor pemasaran : Galeri Bukit Indah RK 3-23/25
Pakuwon Indah - Surabaya
- Telepon : (031) 7532002
- Obyek penelitian : Villa Bukit Indah, Villa Bukit Regency,
Imperial Golf dan Villa Valensia.
- Luas-an tanah penelitian : sekitar 300 – 1100 m²

- Keterangan :

PT. PAKUWON JATI merupakan salah satu pengembang yang berpengalaman dalam membangun properti dengan skala besar. Salah satu proyeknya untuk *zoning* perumahan yaitu perumahan PAKUWON INDAH. PAKUWON INDAH adalah perumahan yang menawarkan suasana hunian Romawi kuno dengan gaya Gothic Renaissance. Hal ini dapat dilihat dari arsitektur baik itu untuk fasos, fasum maupun tipe rumah-rumah yang dibangun, antara lain; gerbang utama dengan pilar-pilar besar disekitarnya sebagai salah satu ciri khas bangunan Romawi, *Amphitheatre "Twin Lagoon"* – Danau buatan di Villa Bukit Regency, bangunan *Family Club*, dan sebagainya.

Perumahan PAKUWON INDAH terdiri dari beberapa kawasan yaitu kawasan Villa Valensia 1 dan 2, Villa Bukit Regency 1, 2 dan 3, Villa Bukit Indah, Villa Regency Bukit Indah, Ruko Galeria Bukit Indah, Villa Imperial Golf, kondominium, dan *town house*. Sebagian besar dari kawasan ini masih berupa tanah kosong seperti Villa Bukit Indah Blok AA10, Villa Bukit Regency 3 dan Villa Imperial Golf. Dengan harga pasar per-m² tanah di PAKUWON INDAH berkisar antara Rp 1.200.000,00 per m² hingga Rp 3.300.000,00 per m² untuk bulan Maret 2002.

2) GRAHA FAMILI

- Nama pengembang : PT. Grande Family View
- Alamat kantor pemasaran : Jl. Mayjen Sungkono Kav B-5

Dharmala Land PT – Wisma Darmo Grande

Telepon : 5676007

- Obyek penelitian : Graha Family Blok D, E, F, G, I, J, K, L, M dan R.
- Luas-an tanah penelitian : sekitar 270 – 1400 m²
- Keterangan :

Perumahan GRAHA FAMILI berdiri di atas lahan seluas 280 Ha dengan luas tanah bervariasi antar blok maupun didalam satu blok. GRAHA FAMILI memiliki keunikan sendiri dalam pemetaan luas tanah-nya di setiap blok. Seperti misalnya banyak ditemukan kuldesak hampir di setiap blok. Dengan bentuk jalan kuldesak ini, maka bentuk tanah disekitar jalan itu akan berbentuk setengah lingkaran. Dan banyak juga ditemukan tanah berbentuk trapesium terutama untuk rumah pojok (hook).

Perumahan GRAHA FAMILI terdiri dari beberapa blok. Di setiap blok memiliki *one gate system* (sistem keluar masuk melalui satu gerbang). Fasilitas yang terdapat di perumahan ini antara lain; kondominium, padang golf, *country club* yang memiliki lapangan tenis dan kolam renang, apartemen, dan sebagainya. Jika dilihat dari pasar, perumahan GRAHA FAMILI memiliki citra untuk kelas ekonomi atas.

3) CITRARAYA

- Nama pengembang : CITRA RAYA KOTA MANDIRI
- Alamat kantor pemasaran : Jl. CitraRaya Utama kav. 1

Taman Perkantoran CitraRaya

Telepon : (031) 7402008

- Obyek penelitian : Bukit Golf Internasional, Villa Sentra Raya, Taman Gapura, Taman Internasional, Bukit Golf dan Taman Puspa Raya.
- Luas-an tanah penelitian : sekitar 160 – 1600 m²
- Luas bangunan penelitian : sekitar 48 – 435 m²
- Keterangan :

Kota Mandiri CITRARAYA adalah perumahan yang terbentang di atas lahan seluas 1.000 Ha, dengan pembagian lahannya; 100 Ha merupakan kawasan rekreasi keluarga, 150 Ha merupakan kawasan komersial, 120 Ha merupakan padang golf dan 630 Ha sisanya merupakan kawasan perumahan baik itu tanah yang sudah dibangun, tanah yang akan dibangun, maupun tanah untuk investasi.

CITRARAYA memiliki konsep Kota Mandiri. Dengan konsep tersebut, pihak pengembang berusaha untuk menyediakan seluruh fasilitas yang dirasa perlu bagi penghuni. Fasilitas – fasilitas yang terdapat di perumahan ini antara lain: fasilitas pendidikan (sekolah Ciputra, *Ciputra Cyber Institute, Surabaya Internasional School*), ruko, Ciputra Klub Keluarga (dengan fasilitas dunia air, squash, billiard, ruang penitipan anak), fasilitas keagamaan (Gereja Katolik, Mesjid, Gereja Kristen), klinik, fasilitas perbankan, pasar tradisional, sarana *water treatment plant* untuk penyediaan air bersih, unit pemadam kebakaran, sentral parabola 21 *channel*, dan fasilitas-fasilitas lainnya. Kota Mandiri CITRARAYA memiliki beberapa kawasan diantaranya Villa Sentra Raya, Puri Widya Kencana, Bukit Telaga Golf, Villa Taman Telaga, Palm Hill, Bukit Golf Internasional, Taman Mansion, Bukit Golf, Bukit Bali, Bukit Golf Mediterania, Graha CitraRaya, Taman Puspa Raya, Griya CitraAsri, Puri Sentra Raya, Taman

Internasional, Taman Gapura dan Alam Hijau. Bervariasinya setiap kawasan, dimaksudkan oleh pengembang adalah untuk mencapai target pasar dari tingkat ekonomi masyarakat menengah hingga tingkat ekonomi masyarakat atas.

2. TEKNIK PENARIKAN SAMPEL

Populasi yang diteliti adalah properti jenis rumah tinggal dengan *zoning* perumahan di wilayah Surabaya Barat baik itu tanah yang di atasnya telah dibangun rumah tinggal maupun masih berupa tanah kosong, yang terdapat pada data listing ERA Tjandra II selama tahun 2000 sampai dengan awal tahun 2002.

Dari total jumlah populasi sebanyak 253 properti di wilayah Surabaya Barat untuk kawasan PAKUWON INDAH, GRAHA FAMILI dan CITRARAYA, jumlah sampel yang diambil untuk dijadikan data penelitian adalah sebanyak 149 properti jenis rumah tinggal dan tanah, dengan pembagian untuk GRAHA FAMILI adalah tanah sebanyak 55 data, PAKUWON INDAH juga tanah sebanyak 40 data dan untuk CITRARAYA adalah tanah sebanyak 35 data serta rumah sebanyak 19 data. Adapun kriteria pengambilan sampel adalah sebagai berikut:

- 1) Data yang dipilih, *zoning*nya adalah untuk perumahan baik yang sudah dibangun maupun masih berupa tanah kosong.
- 2) Untuk data tanah memiliki kelengkapan variabel harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan, dan hadap.
- 3) Untuk data rumah memiliki kelengkapan variabel harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, hadap, kualitas lantai, dan tingkat bangunan.

- 4) Data yang dipilih, properti yang sudah terjual maupun yang masih ditawarkan oleh ERA Tjandra II.

3. METODE DAN PROSEDUR PENGUMPULAN DATA

Data yang diperlukan untuk penyusunan tugas akhir ini diperoleh dengan metode sebagai berikut:

- 1) Analisa data sekunder, yaitu penelitian yang dilakukan dengan meminta data langsung dari ERA Tjandra II, sebuah perusahaan broker real estat di Surabaya.
- 2) Studi literatur, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mempelajari dan mengumpulkan teori-teori serta konsep dasar yang berhubungan dengan penyusunan tugas akhir ini.
- 3) Penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung baik melalui pengembang maupun kepada pihak-pihak terkait di ERA Tjandra II untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan maupun untuk meng-*cross check* data yang didapat dengan keadaan di lapangan. Penelitian mencakup:
 - a. Wawancara, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak terkait.
 - b. Observasi, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengamati secara langsung ke lokasi.
 - c. Dokumentasi, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data melalui gambar atau foto dari obyek penelitian.

4. TEKNIK ANALISA DATA

Data-data yang telah dikumpulkan kemudian dikelompokkan (lihat lampiran 4, halaman 59). Untuk data yang bersifat kualitatif seperti data hadap dan kualitas lantai, terlebih dulu diberi skor dummy variabel (lihat lampiran 2, halaman 53). Sedangkan untuk data yang bersifat kuantitatif seperti data harga *listing*, luas tanah, luas bangunan, *frontage*, lebar jalan, jumlah kamar tidur, dan jumlah kamar mandi dan tingkat bangunan dapat langsung diolah. Pengolahan data-data tersebut dianalisa dengan menggunakan Regresi Berganda Dummy Variabel. Setelah itu hasil yang ada akan diuji signifikansi-nya dengan menggunakan uji T dan uji F.

Analisa Regresi Berganda Dummy Variabel digunakan untuk meramalkan hubungan antara satu variabel tidak bebas (Y) dengan beberapa variabel bebas ($X_1, X_2, \dots, X_7, D_1, \dots, D_5$), dimana variabel bebasnya ada yang bersifat kualitatif.

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

❖ Untuk tanah:

$$Y = A + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 D_1 + \beta_5 D_2 + \beta_6 D_3 + \dots$$

Dimana;

Y = Harga *listing* tanah

A = Konstanta

β = Beta (unstandardized coefficients)

X_1 = Luas tanah

X_2 = *Frontage*

X_3 = Lebar jalan

D_1 = Index1 hadap tanah

D_2 = Index2 hadap tanah

D_3 = Index3 hadap tanah

❖ Untuk rumah:

$$Y = A + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_7 X_7 + \beta_8 D_1 + \dots + \beta_{11} D_5$$

Dimana;

Y = Harga *listing* rumah

A = Konstanta

β = Beta (unstandardized coefficients)

X_1 = Luas tanah

X_2 = *Frontage*

X_3 = Lebar jalan

X_4 = Luas bangunan

X_5 = Jumlah kamar tidur

X_6 = Jumlah kamar mandi

X_7 = Tingkat bangunan

D_1 = Index1 hadap rumah

D_2 = Index2 hadap rumah

D_3 = Index3 hadap rumah

D_4 = Index1 kualitas lantai

D_5 = Index2 kualitas lantai

Berikut ini adalah contoh untuk mencari model regresi dalam menentukan range nilai properti tanah di kawasan Graha Family dengan menggunakan SPSS:

◆ Data

Tabel 3.2 Data ERA Tjandra II

NO	LOKASI	JENIS	HARGA per- m ²	LUAS	DIMENSI	HADAP	HARGA	LEBAR JALAN
1	Graha Blok M	TNH	850/m ²	375	15 x 25	T	318,750,000	6
2	Graha Blok K	TNH	1,450/m ²	900	22.5 x 40	U	1,300,000,000	7
3	Graha Blok I	TNH	2,250/m ²	756	18 x 42	S	1,577,000,000	7
4	Graha Blok I	TNH	1,000/m ²	809	19.26 x 42	TG	809,000,000	6
5	Graha Blok J	TNH	950/m ²	775	15.5 x 50	S	736,250,000	6
6	Graha Blok F	TNH	865/m ²	276	12 x 23	U	238,740,000	5
7	Graha Blok I	TNH	2250/m ²	756	18 x 42	B	1,689,750,000	7

Sumber: ERA Tjandra II, diolah.

◆ Langkah 1

Cross check data dengan *site plan* kawasan GRAHA FAMILI yang didapat dari developer untuk memastikan keakuratan data dari ERA Tjandra II.

◆ Langkah 2

Pisahkan data yang bersifat kuantitatif dengan data yang bersifat kualitatif. Lalu beri skor dummy variabel untuk data yang bersifat kualitatif. Dalam hal ini adalah variabel hadap.

Tabel 3.3 Skor Dummy Variabel untuk Variabel Hadap

Keterangan	Index 1	Index 2	Index 3	Index 4	Index 5	Index 6
S + B	0	0	0	0	0	0
S + T	1	0	0	0	0	0
S	0	1	0	0	0	0
B	0	0	1	0	0	0
U + T	0	0	0	1	0	0
T	0	0	0	0	1	0
U	0	0	0	0	0	1

◆ Langkah 3

Masukkan jenis-jenis variabel yang ada pada *variabel view* (lihat lampiran 3, halaman 55) dan masukkan data-data variabel yang ada pada *data view* dalam program SPSS (lihat lampiran 4, halaman 59)

◆ Langkah 4

Data-data yang telah dimasukkan siap untuk dianalisa dengan Regresi Berganda Dummy Variabel. Masukkan variabel harga sebagai variabel tergantung. Sedangkan untuk variabel bebasnya masukkan variabel luas tanah, *frontage*, lebar jalan, *index1*, *index2*, *index3*, *index4*, *index5* dan *index6*.

◆ Langkah 5

Setelah itu tekan OK untuk pemrosesan data dan hasil yang ditampilkan meliputi (lihat lampiran 5, halaman 65):

1. Model Summary yaitu *Adjusted R Square* untuk mengetahui seberapa kuat hubungan antara harga tanah dengan variabel bebas yang ada.
2. ANOVA yaitu *uji F* dan *signifikansi*-nya untuk mengetahui apakah secara keseluruhan variabel bebas berpengaruh dalam memperkirakan harga. Syarat mempunyai hubungan jika *signifikansi*-nya < 0.05 .
3. *Coefficients* yaitu β untuk dimasukkan dalam rumus persamaan regresi-nya, *uji T* dan *signifikansi*-nya untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas berpengaruh dalam memperkirakan harga. Syarat mempunyai hubungan agar H_0 ditolak adalah *signifikansi*-nya < 0.05 .