

SKRIPSI

**ASPEK-ASPEK YANG MENENTUKAN KEBERHASILAN DEVELOPER
PERUMAHAN DI WILAYAH PROBOLINGGO**



Disusun Oleh :

NAMA : ANGGA YANUARIES

NIM : 08.21.037

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

INSTITIUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

2014

SECRET

REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IS PROHIBITED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE NATIONAL ARCHIVES

SECRET

REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IS PROHIBITED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE NATIONAL ARCHIVES

SECRET

REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IS PROHIBITED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE NATIONAL ARCHIVES

SECRET

**LEMBAR PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**ASPEK-ASPEK YANG MENENTUKAN KEBERHASILAN DEVELOPER
PERUMAHAN DI WILAYAH PROBOLINGGO**

Disusun Dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun Oleh :

Angga Yanuaries

NIM : 08.21.037

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



(Ir. H. Edi Hargono D. P., MS)

Dosen Pembimbing II



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT)

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1



(Ir. A. Agus Santosa, MT.)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2014

LEMBAR PENGESAHAN

**ASPEK-ASPEK YANG MENENTUKAN KEBERHASILAN DEVELOPER
PERUMAHAN DI WILAYAH PROBOLINGGO**

SKRIPSI

**Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)**

Pada Hari : Rabu

Tanggal : 19 Februari 2014

**Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik**

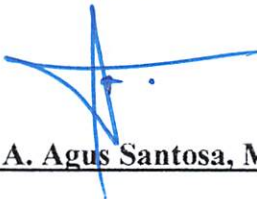
Disusun Oleh :

ANGGA YANUARIES

NIM : 08.21.037

Disahkan Oleh :

Ketua



(Ir. A. Agus Santosa, MT)

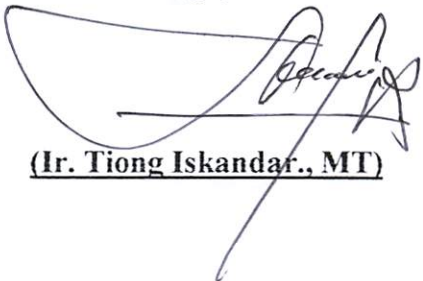
Sekretaris



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT)

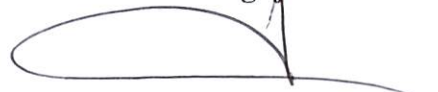
Anggota Penguji :

Penguji I



(Ir. Tiong Iskandar., MT)

Penguji II



(Ir. Ibnu Hidayat, P.J., MT)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2014**



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Angga YAnuaries**
NIM : **08.21.037**
Program Studi : **TEKNIK SIPIL S-1**
Fakultas : **TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya dengan judul :

“Aspek-Aspek Yang Menentukan Keberhasilan Developer Perumahan Di Wilayah Probolnggo” adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur seluruhnya karya orang lain kecuali disebut dari sumber aslinya yang tercantum dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Malang, Maret 2014
Yang membuat pernyataan,



(Angga Yanuaries)

ABSTRAKSI

Aspek-Aspek Yang Menentukan Keberhasilan Developer Perumahan Di Wilayah Probolinggo

Oleh :
Angga Yanuaris

Dosen Pembimbing :

1. Ir. H. Edi Hargono D.P., MS.
2. Lila Ayu Ratna W, ST., MT.

Wilayah Probolinggo merupakan salah satu wilayah berkembang sehingga setiap tahunnya melakukan pembangunan-pembangunan guna memenuhi kepadatan penduduk yang semakin meningkat dan pemanfaatan lahan kosong yang belum dimanfaatkan. Hal ini menyebabkan perlu adanya penambahan fasilitas-fasilitas, terutama penyediaan perumahan untuk mendukung keanekaragaman aktifitas dalam bermasyarakat. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan developer perumahan di wilayah Probolinggo, mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi keberhasilan *developer*, dan mengetahui strategi yang perlu dilakukan *developer* untuk menunjang keberhasilan.

Penelitian ini menggunakan 7 variabel bebas (Survei lokasi/lokasi, legalitas proyek, strategi harga, konsep, tenaga ahli teknisi, marketing, dan konsumen. Metode penelitian awalnya melakukan penyebaran kuesioner kemudian melakukan uji validitas dan reliabilitas pada instrumen, selanjutnya melakukan analisis regresi linier berganda, uji F dan uji t dengan menggunakan perangkat lunak statistik.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, (1) Dilihat dari uji F, seluruh variabel bebas berpengaruh secara simultan terhadap keberhasilan *developer* karena nilai $F_{hitung} = 15.777 > F_{tabel} = 2.42$, namun dilihat dari persyaratan uji t, nilai $t_{hitung} > t_{tabel} (1.697)$ maka variabel bebas yang berpengaruh secara parsial terhadap variabel terikat yaitu survei lokasi/lokasi, strategi harga, tenaga ahli teknisi, marketing, dan konsumen. (2) Faktor dominan berdasarkan nilai koefisien beta yang terbesar adalah faktor konsumen dengan $B = 0.380$. (3) Strategi yang perlu diterapkan untuk menunjang suatu keberhasilan developer yaitu membuat design yang menarik, menyediakan sistem pembayaran yang sesuai dengan kemampuan konsumen, membuat aksesibilitas jalan yang baik.

Kata kunci: Perumahan, Keberhasilan Developer.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Y.M.E. yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya maka penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Aspek-Aspek Yang Menentukan Keberhasilan Developer Perumahan Di Wilayah Probolinggo”**, yang merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.

Tak lepas dari berbagai hambatan, rintangan, dan kesulitan yang muncul, namun berkat petunjuk dan bimbingan dari semua pihak yang telah membantu saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Sehubungan dengan hal tersebut dalam kesempatan ini saya menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Soeparno Djiwo, MT, selaku Rektor ITN Malang.
2. Bapak DR. Ir. Kustamar, MT, selaku Dekan FTSP ITN Malang.
3. Bapak Ir. A. Agus Santosa, MT, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1.
4. Ibu Lila Ayu Ratna W,ST.,MT, selaku Sekertaris Program Studi Teknik Sipil S-1.
5. Ir. Ibnu Hidayat, P.J ,MT, selaku Dosen Wali.
6. Ibu Lila Ayu Ratna W,ST.,MT, sebagai Dosen Pembimbing II Tugas Akhir dan Koordinator Bidang Manajemen Konstruksi.
7. Ir. H. Edi Hargono D.P. MS., sebagai Dosen Pembimbing I Tugas Akhir.
8. Kedua orang tuaku serta istri dan anak tersayangku yang telah memberikan semangat, doa, dan cinta yang tiada henti-hentinya mengalir untuk menyusun skripsi ini sampai selesai.
9. Keluarga besar Madani untuk pengalaman dan ilmu hidup yang sangat besar dan berarti.
10. Teman-teman Teknik Sipil S-1 dan saudaraku Shendy Marsya yang selalu memberikan motivasi sampai Tugas Akhir ini selesai.

11. Semua pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Dengan segala kerendahan hati saya menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat penulis harapkan, akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Malang, 22 Februari 2014
Penulis

Angga Yanuaris
NIM : 08.21.037

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	
LEMBAR PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAKSI	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Manfaat Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah	4
1.5 Tujuan Penelitian	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Penelitian Sebelumnya	5
2.2 Tinjauan Umum Tentang Developer	6
2.2.1 Pengertian Developer	6
2.2.2 Tipe-tipe <i>Developer</i> /Pengembang perumahan	7
2.2.3 Kebijakan Pemerintah Terhadap Developer	15
2.2.4 Kewajiban Pengembang	15
2.3 Tinjauan Perumahan	16
2.4 Faktor Penentu Developer Sebelum Membangun Perumahan	19
2.5 Dasar Statistika	20
2.5.1 Data Penelitian	20
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data	20
2.5.3 Variabel Penelitian	22
2.5.4 Populasi dan Sampel Penelitian	23
2.5.5 Uji Pengolahan Data Penelitian	25
2.6 Analisa Regresi	26
2.6.1 Analisa Regresi Sederhana	26
2.6.2 Analisa Regresi Ganda	27
2.7 Pengujian Hipotesis	28
2.7.1 Uji F	29
2.7.2 Uji T	30

BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Lokasi Studi	31
3.2 Jenis Penelitian	31
3.3 Pengumpulan Data	31
3.4 Populasi dan Sampel	31
3.5 Wawancara dengan Responden	32
3.6 Penyusunan Instrumen	32
3.7 Variabel Penelitian dan Pengukuran Variabel	32
3.7.1 Definisi variabel penelitian	34
3.8 Uji Validitas dan Reliabilitas	34
3.8.1 Uji Validitas	35
3.8.2 Uji Reliabilitas	35
3.9 Metode Analisa Data	36
3.9.1 Analisa Regresi Linier Berganda	36
3.10 Prosedur Analisis	37
BAB IV PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA	39
4.1 Gambaran Sampel	39
4.2 Uji Instrumen Penelitian	39
4.2.1 Uji Validitas	39
4.2.2 Uji Reliabilitas	42
4.3 Pengaruh Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat	44
4.3.1 Uji Asumsi Klasik	44
4.3.2 Analisis Regresi Linier Berganda	49
4.3.3 Uji Uji F_{test} / Simultan	52
4.3.4 Koefisien Determinasi	53
4.3.5 Uji t_{test} / Parsial	54
4.3.6 Variabel Bebas Paling Dominan Terhadap Variabel Terikat	58
4.3.7 Strategi Keberhasilan	58
4.3.8 Analisa Pembahasan	59
BAB IV PENUTUP	61
5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Pemberian Skor Jawaban.....	22
Tabel 2.2	Penentuan jumlah sampel dari populasi tertentu dengan taraf kesalahan 1%, 5%, dan 10%.....	25
Tabel 2.3	Interpretasi nilai r_{xy}	26
Tabel 2.4	Interpretasi nilai r_{11}	27
Tabel 3.2	Definisi Variabel Penelitian.....	35
Tabel 3.1	Tabel Interpretasi r	40
Tabel 4.1	Hasil Pengujian Validitas.....	42
Tabel 4.2	Nilai Varian Skor Tiap-tiap Item.....	44
Tabel 4.3	Hasil Uji Reliabilitas.....	45
Tabel 4.4	Uji Asumsi Multikolinieritas.....	45
Tabel 4.5	Uji asumsi Autokorelasi.....	49
Tabel 4.6	Persamaan Regresi.....	50
Tabel 4.7	Uji Simultan.....	53
Tabel 4.8	Koefisien Determinasi.....	54
Tabel 4.9	Uji t_{test}	55
Tabel 4.10	Hasil Uji t_{test}	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Bagan Alir	39
Gambar 4.1	Uji Asumsi Heteroskedastisitas (Y)	47
Gambar 4.2	Grafik p-p plot (Y)	48
Gambar 4.3	Histogram Residual (Y)	48

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wilayah Probolinggo merupakan wilayah perikanan dan pertanian. Letak wilayah Probolinggo berada pada $7^{\circ} 43' 41''$ sampai dengan $7^{\circ} 49' 04''$ Lintang Selatan dan $113^{\circ} 10'$ sampai dengan $113^{\circ} 15'$ Bujur Timur dengan total luas wilayah 56.667 Km². Disamping itu Kota Probolinggo merupakan daerah transit yang menghubungkan kota-kota (sebelah timur Kota) : Banyuwangi, Jember, Bondowoso, Situbondo, dan Lumajang, dengan kota-kota (sebelah barat Kota) : Pasuruan, Malang, dan Surabaya.

Berdasarkan data Kependudukan Kota dan Kabupaten Probolinggo dari tahun ke tahun semakin meningkat, yang dimana jumlah penduduk wilayah Probolinggo tahun 2008 mencapai 1.270.314 jiwa, meningkat 1.320.695 jiwa pada tahun 2011. Penyebab bertambahnya penduduk selain posisinya sebagai wilayah perikanan dan pertanian, wilayah Probolinggo merupakan juga kawasan pariwisata alam, yang berdampak pada pertumbuhan ekonomi.

Wilayah Probolinggo merupakan salah satu wilayah berkembang atau menengah, bisa mengingat bahwa pola penggunaan tanah di wilayah Probolinggo ternyata masih terdapat lahan sawah seluas 1.967,70 hektar (21 %), lahan bukan sawah seluas 3.699,00 hektar (39,5 %). Lahan bukan sawah terbagi atas lahan kering 3.595,00 hektar (38,4 %) dan lahan lainnya (tambak) seluas 104 hektar (1,11%). Melihat potensi dan pemanfaatan wilayah demikian itu, banyak alternatif yang bisa dipilih untuk mengoptimalkan pemanfaatan dan

pemberdayaan potensi daerah kota maupun kabupaten, guna mewujudkan visi sebagai wilayah tujuan investasi yang prospektif, kondusif dan partisipatif.

Perkembangan perumahan terjadi sesuai penduduk yang ada di wilayah Probolinggo, menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan lahan untuk pemukiman. Pengembangan pembangunan hunian wilayah Probolinggo meliputi rumah tipe sederhana, tipe menengah, dan tipe mewah.

Upaya pemerintah agar pengembang menyediakan tipe rumah sederhana telah banyak dilakukan. Upaya pemerintah ini tertuang dengan disahkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 sebagai pengganti Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yang memuat penataan dan pengendalian tanah untuk perumahan. Dalam undang-undang No. 1 tahun 2011 menjadi payung hukum untuk menjamin ketersediaan tempat tinggal bagi masyarakat berekonomi rendah (MBR) sehingga tidak terjadi disparitas sosial.

Pengembang dalam perencanaan dan pembangunan juga dibatasi dengan kebijakan pemerintah yang tertuang dalam surat keputusan bersama antara Menteri Dalam Negeri (No. 648.384). Menteri Pekerjaan Umum (No. 09/KTPS/1992) tanggal 16 November mengenai hunian berimbang. Kriteria perimbangan dimaksud adalah meliputi rumah sederhana, rumah menengah, rumah mewah dengan perbandingan sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu), sehingga dapat terwujud lingkungan hunian yang serasi yang dapat mengakomodasikan kelompok masyarakat dalam berbagai status sosial, tingkat ekonomi dan profesi. Pola hunian ini lebih dikenal dengan sebutan 1 : 3 : 6 (*Blaang.C.1986*).

Banyak aspek yang mempengaruhi keberhasilan developer perumahan antara lain : alternative penggunaan lahan, prasarana pemasaran, kerjasama antar

sektor pemerintah dengan swasta, biaya kelangsungan hidup dan konsekuensi pajak. Selama sejauh ini belum dikaitkan aspek-aspek apa dipengaruhi terhadap keberhasilan tersebut di wilayah kota dan kabupaten Probolinggo. Berdasarkan permasalahan diatas Tugas Akhir ini mengangkat judul “Aspek-Aspek Yang Menentukan Keberhasilan Developer Perumahan Di Wilayah Probolinggo”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan *developer* dalam membangun hunian di wilayah Probolinggo?
2. Faktor apa yang paling dominan dalam keberhasilan *developer* mengembangkan dan membangun hunian di wilayah Probolinggo?
3. Bagaimana strategi yang perlu diterapkan *developer* untuk keberhasilan pembangunan proyek hunian di wilayah Probolinggo?

1.3 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan pandangan pengetahuan tentang *developer* dalam mencapai tingkat keberhasilan membangun proyek perumahan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan, terutama di perumahan wilayah Probolinggo.

1.4 Batasan Masalah

Agar tidak terjadi penyimpangan dalam pembahasan masalah ini maka perlu adanya batasan masalah sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian perumahan dilakukan di wilayah kota/kabupaten Probolinggo.
2. Penelitian dilakukan pada 32 *developer* di wilayah kota/kabupaten Probolinggo.
3. Tipe perumahan yang diteliti mencakup tipe rumah sederhana, menengah dan mewah.
4. Pengolahan data menggunakan SPSS.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan Tugas akhir ini ialah :

1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat keberhasilan *developer* dalam suatu proyek perumahan di wilayah Probolinggo.
2. Mengetahui faktor yang paling dominan dalam keberhasilan *developer* mengembangkan suatu proyek perumahan di wilayah Probolinggo.
3. Mengetahui strategi *developer* dalam mencapai suatu keberhasilan di wilayah Probolinggo.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Sebelumnya

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Ike Isnawati (2006) dengan judul “Peranan *Developer* Dalam Penyediaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang” Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui seberapa besar kontribusi *developer* sebagai penyedia perumahan sederhana di kota Semarang. Dari tujuan tersebut kemudian dijabarkan dalam sasaran-sasaran yang pada prakteknya diharapkan mampu mendukung pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Sasaran-sasaran tersebut antara lain mengidentifikasi *developer* penyediaan perumahan sederhana di kota Semarang.

Metode penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara kepada *stakeholder* yang dianggap berkompeten dalam bidang perumahan. *Stakeholder* yang dipilih terdiri dari instansi pemerintah dan swasta. Instansi pemerintahan antara lain Bappeda, DTKP dan BPN, sedangkan swasta adalah *developer* perumahan sederhana yang menjadi anggota REI komisariat Semarang dengan alasan asosiasi ini yang masih aktif dan juga alasan kemudahan data. Jumlah *developer* yang menjadi responden adalah 6 *developer* dari 8 *developer* anggota REI komisariat Semarang yang dipilih secara acak. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yang dilakukan adalah analisis kesesuaian pembangunan rumah sederhana baik terhadap prosedur perijinan, lokasi maupun kebijakan, analisis kontribusi *developer* dalam penyediaan rumah sederhana, analisis faktor-faktor yang mempengaruhi peran *developer* dalam penyediaan rumah sederhana, analisis peran *developer* dalam penyediaan

rumah sederhana juga analisis keterkaitan antara kesesuaian pembangunan rumah sederhana dengan kontribusi developer dan faktor pengaruh dalam merumuskan peran *developer* dalam penyediaan perumahan sederhana di kota Semarang.

Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa dari 8 *developer* anggota REI Komisariat Semarang 33% *developer* mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan 67% mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat yang mampu membeli rumah sederhana tersebut.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Developer

2.2.1 Pengertian Developer

Developer atau pengembang perumahan merupakan seseorang atau sebuah tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan, yang meliputi segi arsitektur, teknis, konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen properti.

Pengembang yang baik akan memberikan dampak yang baik pula terhadap perumahan yang di bangunya. Sebagian besar masyarakat tentu akan memilih perumahan yang memiliki sudah memiliki kepastian. Pengembang yang akan memberikan/membangun fasilitas perumahan di awal atau sebelum menawarkan perumahannya. Misalnya jalan, pos satpam, lampu penerangan, taman, tempat ibadah, dan sebagainya. Pengembang perumahan yang menciptakan suatu hunian dengan harga terjangkau dan kualitas yang lebih, maka akan memiliki keunggulan dibandingkan dengan perumahan lain. Pengembang yang baik adalah pengembang yang memiliki manajemen yang baik dan dana yang besar.

Pengembang juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

2.2.2 Tipe-tipe Developer/Pengembang Perumahan

Menurut Zuckerman, Howard A. dan George D. Blevins (1991), Pengembang perumahan dibagi menjadi beberapa tipe berdasarkan fungsinya, yaitu:

1. Pengembang Lahan Perumahan

Pengembang lahan perumahan adalah pengembang perumahan (pengembang) yang mengembangkan sebidang lahan kemudian membaginya menjadi beberapa daerah dan mendirikan infrastruktur yang diperlukan kemudian menjualnya kepada Pengembang perumahan lain atau pengguna akhir.

2. Pengembang Spekulatif Perumahan

Pengembang spekulatif perumahan adalah pengembang perumahan atau pengembang yang membangun untuk dirinya pribadi dan mencari keuntungan, baik berupa kenaikan equity jangka panjang maupun penghargaan atas properti tersebut. Biasanya, properti yang dibangun di desain dengan biaya pemeliharaan dan operasional yang rendah.

3. Pengembang Properti

Pengembang properti adalah orang yang membangun sebuah properti untuk dengan segera dijual kembali sebelum memulai konstruksi, selama masa konstruksi atau segera setelah konstruksi.

4. Pengembang Biaya Perumahan

Pengembang biaya perumahan adalah pengembang perumahan yang dikontrak oleh pemilik untuk membangun sebuah properti dengan bayaran tertentu. Pengembang perumahan juga menyewakan dan mengatur properti tersebut dengan biaya tambahan.

5. Renovators and Converters (ahli memperbaiki dan ahli mengubah)

Renovators and Converters adalah pengembang perumahan yang membeli sebuah properti dan memperbaiki nilainya melalui kreativitas dan kerja keras dengan syarat kondisi pasar baik atau ada kesempatan.

Berdasarkan tipe pengembang di atas, sebagian pengembang yang ada di Indonesia saat ini merupakan campuran dari tipe pengembang lahan perumahan, pengembang spekulatif perumahan, dan pengembang biaya perumahan. Di mana pengembang di Indonesia pada umumnya bertindak selaku pihak yang membebaskan dan mengembangkan (membangun) suatu lahan menjadi suatu kawasan perumahan.

Adapun tahapan perijinan *developer* sebelum melakukan kegiatan pembangunan perumahan dan langkah-langkah *developer* untuk menyelesaikan suatu kegiatan pembangunan perumahan ialah sebagai berikut (<http://plasaproperti.com>) :

1) Tahapan perijinan *developer* sebelum melakukan kegiatan pembangunan perumahan.

1. Ijin Lokasi.

Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah

tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya. Dasar hukumnya adalah PMNA/KBPN No. 02 Th. 1999

2. Ijin Prinsip

Merupakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota bahwa calon lokasi perumahan yang diajukan pengembang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau daerah. Dasar Hukum : Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pemanfaatan Ruang

3. Ijin Pemanfaatan Lahan = IPPT

Ijin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah : Ijin yang berbentuk Rekomendasi Perencanaan sebagai salah satu persyaratan administratif untuk memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan. Segala ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam ijin perencanaan dimaksudkan sebagai pedoman di dalam pelaksanaan pembangunan fisik.

4. Ijin Sempadan Sungai

Garis sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan luar. Penetapan garis sempadan sungai dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai termasuk danau dan waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.

5. Ijin Site Plan

Rencana tapak (*Site Plan*) adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/*kavling* dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu. Dari *site plan* yang ada, terlihat mana fasilitas umum dan sosial berikut *kavling* efektif yang akan dipasarkan, biasanya ditunjukkan dalam bentuk prosentase yang mengacu pada peraturan yang berlaku.

6. Ijin Analisa Dampak Lingkungan / AMDAL

Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan atau kegiatan. Dampak besar dan penting adalah perubahan lingkungan hidup yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha dan atau kegiatan. Dasar hukumnya adalah Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun. 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan. Instansi yang berwenang adalah instansi yang memberikan keputusan ijin melakukan usaha dan atau kegiatan. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan ijin melakukan usaha dan atau kegiatan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

7. UKL/UPL untuk luas kurang dari 25ha

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKLH) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPLH) adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggung jawab usaha dan atau kegiatan yang tidak wajib melakukan Analisis Mengenai

Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL). Dasar hukumnya adalah Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 86 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup. Pada luasan tertentu (kurang dari 25ha) tidak diperlukan dokumen AMDAL maka diperlukan UKP/UPL sebagai penggantinya.

8. Ijin Mendirikan Bangunan

Ijin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Dalam setiap IMB akan diikuti dengan retribusi IMB, yaitu pungutan daerah atas pemberian ijin mendirikan bangunan yang diberikan kepada pribadi atau badan yang besarnya berbeda-beda di setiap daerah. Besarnya retribusi diatur dalam peraturan daerah dan secara rinci dibuat dengan keputusan kepala daerah.

Pemberian IMB dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan, sedangkan tujuan pemberian IMB adalah untuk melindungi kepentingan umum, memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2) Langkah-langkah *developer* untuk menyelesaikan suatu kegiatan pembangunan perumahan.

a) Persiapan kegiatan pembangunan

- 1) Melakukan survey pasar berkaitan dengan potensi daya beli konsumen terhadap perumahan, harga material bangunan, *developer* kompetitor, harga jual perumahan kompetitor, dan data demografi kota setempat.
- 2) Melakukan konsultasi ke Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat setempat tentang legalitas tanah yang akan dikerjakan sebagai proyek perumahan.
- 3) Menyiapkan draft perjanjian pembayaran pembelian tanah atau kerjasama pengelolaan tanah di Notaris bersama pemilik tanah atau mitra Investor, yang akan dijadikan proyek perumahan.
- 4) Mengurus perijinan proyek perumahan di instansi terkait (BAPEDA, BPN, KIMPRASWIL, KLH, Dinas Pertambangan, DISPENDA, dll)
- 5) Menyiapkan proposal pengajuan kerjasama khusus dengan Notaris/PPAT, Perbankan dalam hal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Modal Kerja (KMK) jika diperlukan.
- 6) Membuat dan mengajukan anggaran dana operasional pekerjaan persiapan proyek ke dewan komisaris .
- 7) Menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) rumah yang terjual bersama konsumen.

b) Pelaksanaan kegiatan pembangunan

- 1) Menyiapkan prasarana kantor pemasaran, alat kerja, dan rekrutmen staff.

- 2) Membuat perencanaan umum tahapan pelaksanaan proyek perumahan untuk menentukan jangka waktu pelaksanaan proyek.
- 3) Mengkoordinir seluruh staff masing-masing divisi (Perencanaan, Marketing, Keuangan, Legalitas, Konstruksi) supaya bekerja sesuai dengan tugas dan fungsi kerja masing-masing.
- 4) Meminta manajer atau masing-masing staff divisi membuat rencana kerja tiga bulan pertama.
- 5) Meminta manajer atau staff masing-masing divisi membuat rencana kerja tahunan atau sesuai jangka waktu pelaksanaan proyek.
- 6) Memeriksa laporan perencanaan masing-masing divisi dan memberikan catatan penyempurnaan.
- 7) Membuat alat ukur kinerja berdasarkan perencanaan tahunan masing-masing divisi.
- 8) Menyelenggarakan meeting bulanan yang berisi kordinasi, evaluasi dan sosialisasi kebijakan perusahaan yang diikuti oleh seluruh staff.
- 9) Membuat evaluasi berkala dan menyampaikan secara jelas, terbuka dalam rangka memotivasi ke masing-masing divisi.
- 10) Membaca, memahami, meneliti dan memeriksa cash flow dari keuangan setiap hari.
- 11) Membuat usulan kebijakan investasi berdasarkan kondisi *cash flow* perusahaan ke dewan komisaris.
- 12) Menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) rumah yang terjual ke konsumen.

Menurut *Colley (2005)* bahwa dalam proses pembangunan tanah yang dalam hal ini adalah proses pengembangan atau pembangunan tanah untuk

keperluan pengadaan perumahan setidaknya terdapat tiga aktor atau pihak yang terlibat yaitu : pemilik tanah (*land owner*), pemerintah (*public agency/government*), dan pengembang (*developer/private sector*). Secara garis besar peran dari pemilik tanah adalah sebagai penyedia lahan untuk perumahan, pihak pemerintah sebagai pemangku kebijakan.

2.2.3 Kebijakan Pemerintah Terhadap Developer (Pengembang)

Upaya pemerintah agar pengembang menyediakan tipe rumah sederhana telah banyak dilakukan. Upaya pemerintah ini tertuang dengan disahkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 sebagai pengganti Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yang memuat penataan dan pengendalian tanah untuk perumahan. Dalam undang-undang No. 1 tahun 2011 menjadi payung hukum untuk menjamin ketersediaan tempat tinggal bagi masyarakat berekonomi rendah (MBR) sehingga tidak terjadi disparitas sosial.

Kebijakan pemerintah terhadap pengembang dalam hal perencanaan dan pembangunan yang tertuang dalam surat keputusan bersama antara Menteri Dalam Negeri (No.648.384), Menteri Pekerjaan Umum (No. 09/KPTS/1992) tanggal 16 Novevember 1992 mengenai hunian berimbang dengan kriteria yang dimaksud adalah meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu), sehingga dapat terwujud lingkungan hunian yang serasi yang dapat mengakomodasikan kelompok masyarakat dalam berbagai status sosial, tingkat ekonomi dan profesi. Pola hunian ini lebih dikenal dengan sebutan 1 : 6 : 3 (*Blaang, C, 1986*).

2.2.4 Kewajiban Pengembang

Pengembang sebagai pihak yang membangun suatu kawasan perumahan, selain mempunyai kesempatan memperoleh keuntungan juga memiliki tanggung jawab terhadap kawasan perumahan yang dibangunnya. Beberapa kewajiban pengembang di antaranya adalah:

1. Pengembang wajib menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas sosial, seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 Pasal 13 angka 1 huruf b, di mana luas lahan minimum yang telah ditetapkan sebagai prasarana lingkungan dan lahan utilitas umum dan fasilitas sosial adalah sebesar 40% dari luas lahan total yang dibangun/dikelola. Ketentuan ini didasarkan pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/86 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
2. Pengembang wajib membangun dan memelihara selama waktu yang ditentukan prasaran-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat dan sebagainya, sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 angka 1 dan angka 6 huruf c dan d. Maksudnya, pengembang wajib membangun prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial, dan memeliharanya selama suatu kawasan perumahan belum sepenuhnya selesai.
3. Pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan suatu kawasan perumahan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan prasarana lingkungan kawasan tersebut kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota setempat. Ini berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1978 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan. Adapun penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dapat dilakukan secara bertahap berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Untuk prasarana lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- b) Untuk utilitas umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- c) Untuk fasilitas sosial, tanah telah siap untuk dibangun.

2.3 Tinjauan Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pasal 1 : 2, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011). Sedangkan permukiman itu sendiri adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Pasal 1 : 5, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).

(Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat) adalah :

a) Rumah

Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah sebagai tempat membina keluarga, tempat berlindung dari iklim dan tempat menjaga kesehatan keluarga.

b) Rumah Sehat

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi ketentuan atau ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni rumah dari bahaya atau gangguan kesehatan, sehingga memungkinkan penghuni memperoleh derajat kesehatan yang optimal.

c) Perumahan

Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

d) Permukiman

Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

- 1) Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintan kelas C yang berlaku.

- 2) Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerinah kelas C sampai A yang berlaku.
- 3) Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

Standar dan Ketentuan Perumahan :

Sebagai wadah kehidupan manusia, rumah dituntut untuk dapat memberikan sebuah lingkungan binaan yang aman, sehat dan nyaman. Untuk itulah Pemerintah dengan wewenang yang dimilikinya memberikan arahan, standar peraturan dan ketentuan yang harus diwujudkan oleh pihak pengembang. Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Sesuai dengan UU No 4 Tahun 1992, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk :

- a. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
- b. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum.
- c. Melakukan penghijauan lingkungan.
- d. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan.
- e. Membangun rumah.

Lokasi kawasan perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain :

1. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara).
2. Dapat disediakan air bersih (air minum).
3. Memberikan kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya.
4. Mempunyai aksesibilitas yang baik.
5. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
6. Tidak berada di bawah permukaan air setempat.
7. Mempunyai kemiringan yang rata.

Dalam menentukan lokasi kawasan perumahan harus pula diperhatikan segi-segi seperti adanya tempat-tempat bersejarah dan penghidupan penduduknya. Selain itu, pembangunan diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

2.4 Faktor Penentu Keberhasilan Developer.

Developer merupakan kunci dalam proses pembangunan. *Developer* dapat memprakarsai proses pembangunan tersebut dengan menggunakan jasa konsultan untuk membantu menentukan kelayakan proyek, menyediakan dana dan mencari sumber pembiayaan, menandatangani kontrak, mengurus perijinan, mempunyai tanggung jawab akhir akan desain bangunan serta pemilihan konstruksi, bahkan tentang aturan pemilikannya, penyewaan dan pengelolaan fasilitas. Adapun faktor penentu keberhasilan *developer* sebelum membangun perumahan, yaitu :

- 1) Alternatif penggunaan lahan.
- 2) Prasarana pemasaran
- 3) Kerjasama antar sektor pemerintah dengan swasta.
- 4) Biaya kelangsungan hidup dan konsekuensi pajak.

2.5 Dasar Statistika

2.5.1 Data Penelitian

Data merupakan bentuk jamak dari datum, yang mempunyai arti pemberian atau penyajian. Secara definitif dapat diartikan sebagai kumpulan angka, fakta, fenomena atau keadaan yang merupakan hasil pengamatan, pengukuran, atau pencacahan terhadap karakteristik atau sifat dari obyek yang dapat berfungsi untuk membedakan obyek yang satu dengan lainnya pada sifat yang sama.

Berdasarkan sifat, data terbagi atas dua golongan, yaitu :

- 1) Data Kualitatif adalah data yang sifatnya hanya menggolongkan saja. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala ukur nominal dan ordinal.
- 2) Data Kuantitatif adalah data yang berbentuk angka. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala ukur interval dan rasio.

2.5.2 Teknik Pengumpulan Data.

Menurut Iqbal Hasan (2002) teknik pengumpulan data terbagi atas :

- 1) Kuesioner adalah teknik pengumpulan data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk di isi oleh responden.

Skala dari alat ukur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian untuk menentukan variabel yang paling berpengaruh terhadap keberhasilan developer adalah :

- a) *Skala Likert*, Menurut Uber Silalahi (2009:229) skala Likert sebagai teknik penskalaan banyak digunakan terutama untuk mengukur sikap, pendapat atau persepsi seseorang tentang dirinya atau sekelompok orang yang berhubungan dengan suatu hal .dalam skala Likert, jawaban yang

dikumpulkan dari pernyataan positif ataupun pernyataan negatif. Untuk setiap item pertanyaan positif akan diberi bobot, pada Tabel 2.1 :

Tabel 2.1 Pemberian Skor Jawaban

Pilihan jawaban	Skor
Setuju/selalu/sangat positif	5
Setuju/sering/positif	4
Ragu-ragu/kadang-kadang/netral	3
Tidak setuju/hampir tidak pernah/negative	2
Sangat tidak setuju/tidak pernah	1

b) Skala Guttman

Skala pengukuran dengan tipe ini, akan didapat jawaban yang tegas yaitu “ya-tidak”; “benar-salah” dan lain-lain. Data yang diperoleh dapat berupa data interval atau rasio dikotonomi (dua alternatif).

c) Rating Scale

Rating scale merupakan data mentah yang diperoleh berupa angka kemudian di tafsirkan dalam pengertian kualitas.

d) Sematic Defferensial

Skala pengukuran yang berbentuk Sematic Defferensial dikembangkan oleh Osgood. Skala ini juga digunakan untuk mengukur sikap hanya bentuknya tidak pilihan ganda maupun checklist, tetapi tersusun dalam satu garis kontinum yang jawaban sangat positifnya terletak di bagian akanan garis dan sebaliknya jawaban yang sangat negatif terletak dibagian kirinya. Data yang diperoleh adalah data interval, dan biasanya skala ini digunakan untuk mengukur sikap/karakteristik tertentu yang dimiliki seseorang.

2. Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara kepada responden dan jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.
3. Observasi adalah setiap kegiatan untuk melakukan pengukuran. Akan tetapi observasi atau pengamatan disini diartikan lebih sempit, yaitu pengamatan dengan menggunakan indera pengeliatan yang berarti tidak mengajukan pertanyaan-pertanyaan.

2.5.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono 2011, Hal 38).

Menurut hubungan antara satu variabel dengan variabel yang lain maka macam-macam variabel dalam penelitian dapat dibedakan menjadi :

- a) Variabel independen : variabel ini sering disebut stimulus, prediktor, antecedent. Dalam bahasa indonesia sering disebut sebagai variabel bebas. Variabel bebas adalah merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat).
- b) Variabel dependen : sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuen. Dalam bahasa indonesia sering disebut sebagai variabel terikat. Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel dependen (bebas).

2.5.4 Populasi dan Sampel Penelitian

a) Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sugiyono (2011; Hal 80).

b) Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. Sugiyono (2011; Hal 80).

1) Teknik sampling

Pemilihan teknik pengambilan sampel merupakan upaya penelitian untuk mendapat sampel yang representatif (mewakili), yang dapat menggambarkan populasinya.

2) Menentukan ukuran sampel

Untuk menentukan jumlah sampel yang paling tepat yang akan digunakan, tergantung pada tingkat ketelitian atau kesalahan yang dikehendaki. Tingkat ketelitian/kepercayaan yang dikehendaki sering tergantung pada sumber dana, waktu dan tenaga yang tersedia. Semakin kecil tingkat kesalahan, maka akan semakin besar jumlah anggota sampel yang diperlukan sebagai sumber data.

Berikut rumus dan tabel penentuan jumlah sampel dari populasi tertentu yang dikembangkan oleh *Isaac* dan *Michael*, untuk tingkat kesalahan, 1%, 5%, dan 10%.

$$\text{Dimana : } S = \frac{\lambda^2 \cdot N \cdot P \cdot Q}{d^2(N-1) + \lambda^2 \cdot P \cdot Q} \quad (2.1)$$

S = Jumlah sampel

$$P = Q = 0,5$$

$$D = 0.05$$

$$\lambda^2 \text{ dengan } dk = 1$$

Tabel 2.2
PENENTUAN JUMLAH SAMPEL DARI POPULASI TERTENTU DENGAN TARAF KESALAHAN 1%, 5%, DAN 10%

N	s			N	s			N	s		
	1%	5%	10%		1%	5%	10%		1%	5%	10%
10	10	10	10	280	197	155	138	2800	537	310	247
15	15	14	14	290	202	158	140	3000	543	312	248
20	19	19	19	300	207	161	143	3500	558	317	251
25	24	23	23	320	216	167	147	4000	569	320	254
30	29	28	27	340	225	172	151	4500	578	323	255
35	33	32	31	360	234	177	155	5000	586	326	257
40	38	36	35	380	242	182	158	6000	598	329	259
45	42	40	39	400	250	186	162	7000	606	332	261
50	47	44	42	420	257	191	165	8000	613	334	263
55	51	48	46	440	265	195	168	9000	618	335	263
60	55	51	49	460	272	198	171	10000	622	336	263
65	59	55	53	480	279	202	173	15000	635	340	266
70	63	58	56	500	285	205	176	20000	642	342	267
75	67	62	59	550	301	213	182	30000	649	344	268
80	71	65	62	600	315	221	187	40000	653	345	269
85	75	68	65	650	329	227	191	50000	655	346	269
90	79	72	68	700	341	233	195	75000	658	346	270
95	83	75	71	750	352	238	199	100000	659	347	270
100	87	78	73	800	363	243	202	150000	661	347	270
110	94	84	78	850	373	247	205	200000	661	347	270
120	102	89	83	900	382	251	208	250000	662	348	270
130	109	95	88	950	391	255	211	300000	662	348	270
140	116	100	92	1000	399	258	213	350000	662	348	270
150	122	105	97	1100	414	265	217	400000	662	348	270
160	129	110	101	1200	427	270	221	450000	663	348	270
170	135	114	105	1300	440	275	224	500000	663	348	270
180	142	119	108	1400	450	279	227	550000	663	348	270
190	148	123	112	1500	460	283	229	600000	663	348	270
200	154	127	115	1600	469	286	232	650000	663	348	270
210	160	131	118	1700	477	289	234	700000	663	348	270
220	165	135	122	1800	485	292	235	750000	663	348	270
230	171	139	125	1900	492	294	237	800000	663	348	271
240	176	142	127	2000	498	297	238	850000	663	348	271
250	182	146	130	2200	510	301	241	900000	663	348	271
260	187	149	133	2400	520	304	243	950000	663	348	271
270	192	152	135	2600	529	307	245	1000000	664	349	272

Selain *Isaac* dan *Michael* ada beberapa rumus untuk menghitung ukuran

sampel seperti Nomogram Herry King, dalam Nomogram Herry Kingjumlah

populasi maksimum 2000, dengan taraf kesalahan bervariasi, mulai 0.3% sampai

dengan 15%, dan faktor pengali yang disesuaikan dengan taraf kesalahan yang

ditentukan.

2.5.5 Uji Pengolahan Data Penelitian

a) Uji Validitas

Validitas menunjukkan sejauh seberapa jauh suatu tes atau set dari operasi-operasi mengukur apa yang seharusnya diukur.

Pengujian validitas tiap butir pernyataan kuisioner menggunakan validitas konstruksi, karena instrumen kuisioner yang digunakan adalah untuk mengukur sikap (*nontest*). Pengujian dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor item dengan skor total, selanjutnya interpretasi dari koefisien korelasi yang dihasilkan, bila korelasi tiap faktor tersebut positif dan besarnya lebih dari atau sama dengan 0,3 maka dapat disimpulkan bahwa instrument tersebut memiliki validitas konstruksi yang baik.

$$\text{Dimana : } r_{xy} = \frac{n(\sum xj) - (\sum x)(\sum j)}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2][n \sum j^2 - (\sum j)^2]}} \quad (2.2)$$

Dimana :

r_{xy} = Koefisien korelasi antara antara variabel X dan variabel , dua variabel yang dikorelasikan.

x = Skor tiap item pertanyaan

y = Skor total seluruh pertanyaan

n = Jumlah responden uji coba

Tabel 2.3 Interpretasi Nilai r_{xy}

Interval koefisien	Tingkat hubungan
0.800 – 1.00	Sangat tinggi
0.600 – 0.800	Tinggi
0.400 – 0.600	Cukup
0.200 – 0.400	Rendah
0,00 – 0.200	Sangat rendah

b) Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat dipercaya atau diandalkan. Bila suatu alat pengukur dipakai dua kali untuk mengukur gejala yang sama dan hasil pengukuran diperoleh relatif koefisien, maka alat pengukur tersebut reliabel.

Pengujian realibilitas dapat dilakukan dengan teknik belah dua dari Spearman Brown (split half), dan Anova.

$$\text{Rumus : } r_{11} = \frac{2r_{1/2 \ 1/2}}{1+r_{1/2 \ 1/2}} \quad (2.3)$$

Dimana: r_{11} = koefisien reliabilitas yang sudah disesuaikan

$r_{1/2 \ 1/2}$ = korelasi antara skor – skor setiap belahan tes

Tabel 2.4 Interpretasi Nilai r_{11}

Interval koefisien	Tingkat hubungan
0.800 – 1.00	Sangat tinggi
0.600 – 0.800	Tinggi
0.400 – 0.600	Cukup
0.200 – 0.400	Rendah
0.0 - 0.200	Sangat rendah

2.6 Analisa Regresi

2.6.1 Regresi Linier Sederhana

Analisa Regresi merupakan uji yang digunakan untuk meramalkan suatu variabel terikat berdasarkan satu variabel atau beberapa variabel lain (variabel bebas) dalam suatu persamaan linier (Sugiyono,2010).

$$\bar{Y} = a + bX \quad 2.6$$

dimana:

\bar{Y} = Variabel terikat

X = Variabel bebas

a = Harga Y bila X=0 (harga konstan)

b = Angka arah atau koefisien regresi yang menunjukkan angka peningkatan ataupun penurunan variabel bebas. Bila b (+) maka naik, dan bila b (-) maka terjadi penurunan

$$\text{Harga } b = r \frac{S_y}{S_x} \quad 2.7$$

$$\text{Harga } a = Y - bX \quad 2.8$$

Dimana:

r = Koefisien *product moment* antara variabel X dengan variabel Y

S_p = Simpangan baku variabel X

S_q = Simpangan baku variabel Y

2.6.2 Analisa Regresi Ganda

Analisa regresi ganda digunakan oleh peneliti, bila peneliti bermaksud meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel terikat (kriterium), bila dua atau lebih variabel bebas sebagai faktor preditor dimanipulasi (dinaikturunkan nilainya), jadi analisa regresi ganda akan dilakukan bila jumlah variabel bebasnya minimal 2.

Persamaan regresi untuk n preditor adalah

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \quad 2.9$$

Untuk bisa membuat ramalan melalui regresi maka data setiap variabel harus tersedia. Selanjutnya berdasarkan data itu peneliti harus dapat menemukan persamaan perhitungan.

Jadi harga b merupakan fungsi dari koefisien korelasi. Bila koefisien korelasi tinggi, maka harga b juga besar, sebaliknya bila koefisien rendah maka harga b juga rendah (kecil). Selain itu bila koefisien korelasi negatif maka harga b juga negatif dan sebaliknya bila koefisien korelasi positif maka harga b juga positif.

Selain itu harga a dan b dapat dicari dengan rumus berikut:

$$a = \frac{(\sum Y_i)(\sum X_i^2) - (\sum X_i)(\sum X_i Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.10$$

$$b = \frac{n \sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.11$$

dimana:

n = Jumlah sampel

$\sum x_i$ = Jumlah dari variabel bebas ke i

$\sum y_i$ = Jumlah dari variabel terikat ke i

$\sum x_i y_i$ = Jumlah perkalian antara skor instrumen dan skor total

$\sum x_i^2$ = Jumlah kuadrat skor item

$\sum y_i^2$ = Jumlah kuadrat skor total

2.7 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan langkah ketiga dalam penelitian. Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian biasanya disusun dalam bentuk kalimat tanya. Penelitian yang merumuskan

hipotesis adalah penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif. Pada penelitian kualitatif, tidak merumuskan hipotesis, tetapi justru menemukan hipotesis. Didalam penelitian ini menggunakan pengujian hipotesis berupa uji F dan uji t.

2.7.1 Uji F

Untuk mengetahui apakah variabel-variabel bebas secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variable tergantung, digunakan Uji F.

Rumus yang dapat digunakan adalah (*Riduwan, 2011*):

$$F_{\text{Hitung}} = \frac{R^2 \cdot (n - k - 1)}{k \cdot (1 - R^2)} \quad 2.12$$

Dimana:

k = Jumlah parameter dalam model

n = Jumlah sampel

R = Koefisien korelasi ganda

Pada tingkat keyakinan 95% dilakukan uji hipotesis koefisien regresi secara simultan dengan menggunakan analisis varian (Uji F), melalui prosedur sebagai berikut:

- a. $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_n = 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas hasil kerja.
- b. H_1 : tidak semua $\beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_n \dots \neq 0$: menunjukkan bahwa faktor-faktor berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas.

2.7.2 Uji t

Selanjutnya, untuk menguji tingkat signifikansi dari koefisien regresi secara parsial dilakukan uji t yang dapat dihitung dengan cara (*Riduwan, 2011*):

$$t = \frac{b_i}{Sb_i} \quad 2.13$$

Dimana:

b_i = Koefisien regresi ke-i

Sb_i = Kesalahanstandar dari koefisien regresi-i

Pada tingkat keyakinan 95%, uji hipotesis dilakukan dengan prosedur:

- a. $H_0: \beta_i = 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas hasil kerja.
- b. $H_1: \beta_i \neq 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor mempengaruhi resiko peningkatan biaya proyek.

Besarnya koefisien korelasi parsial dikatakan bermakna jika $F_{hitung} > T_{tabel}$, dan ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Studi

Lokasi studi penelitian ini dilakukan pada *developer* proyek perumahan di wilayah kota/kabupaten Probolinggo.

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian kualitatif berupa pengembangan dan aplikasi karena penelitian ini dikerjakan dengan tujuan untuk mengembangkan suatu manajemen properti.

3.3 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan secara langsung ke proyek agar tidak terjadi kesalahan dalam memahami pernyataan dan dengan harapan para responden dapat memberi masukan-masukan untuk menyempurnakan penelitian ini. Pengumpulan data untuk penelitian ini dilakukan dengan teknik wawancara dan teknik menyebarkan kuisioner ke *developer* perumahan.

3.4 Populasi dan Sampel

Pada dasarnya ada dua macam metode pengambilan sampel, yaitu pengambilan sampel secara acak dan pengambilan sampel dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Berdasarkan hal di atas, dicoba untuk mendapatkan hasil survei yang sebaik mungkin. Karena adanya keterbatasan waktu dan biaya serta tujuan studi yang baru merupakan tahap penjajagan awal,

maka hanya diambil 32 respondendari *developer* pengembang perumahan. Pengambilan sampel dilakukan dengan mengklasifikasikan lokasi atau tempat *developer* mengembangkan perumahan di beberapa kecamatan wilayah Probolinggo.

3.5 Wawancara dengan Responden

Salah satu metode pengumpulan data adalah dengan jalan wawancara. Tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya dapat diperoleh dengan jalan bertanya langsung pada responden. Pewawancara harus dapat menciptakan hubungan baik dengan responden, sehingga responden mau diajak bekerja sama dan bersedia memberi informasi yang sebenarnya. Setelah itu pewawancara diharapkan juga dapat menyampaikan pertanyaan yang merangsang responden untuk menjawabnya, menggali jawaban lebih jauh bila dikehendaki dan mencatatnya.

3.6 Penyusunan Instrumen

Setelah pemilihan metode, langkah selanjutnya adalah penyusunan instrumen yaitu alat yang digunakan dalam penyusunan data. Instrument tersebut berupa kuesioner yang berisi beberapa pertanyaan yang ditujukan kepada *developer* perumahan. Instrumen yang digunakan yaitu : formulir kuesioner.

3.7 Variabel Penelitian dan Pengukuran Variabel

Teknik pengukuran adalah penerapan atau pemberian skor terhadap obyek atau fenomena menurut aturan tertentu. Dalam penelitian ini digunakan skala likert yang berdasarkan kuesioner. Kuesioner terdiri dari beberapa pertanyaan

dengan masing-masing mempunyai 4 pilihan jawaban yaitu SB (Sangat Berpengaru); B (Berpengaruh); KB (Kurang Berpengaruh); TB (Tidak Berpengaruh) dan tiap pilihan jawaban tersebut mempunyai nilai tersendiri dimana SB = 4; B = 3; KB = 2; TB = 1 sesuai dengan tingkatannya terhadap masalah penelitian. Untuk mengetahui sejauh mana faktor-faktor berpengaruh terhadap kinerja dan untuk memudahkan penilaian.

Adapun variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

❖ Variabel bebas (*Independent Variable*) yaitu meliputi :

- 1) Lokasi
- 2) Legalitas proyek
- 3) Strategi Harga
- 4) Konsep
- 5) Tenaga Ahli Teknisi (perencana dan konstruksi)
- 6) Marketing
- 7) Konsumen

❖ Variabel terikat (*Dependent Variabel*) yaitu meliputi :

- 1) Jumlah unit rumah yang terjual
- 2) Jumlah jenis/tipe perumahan yang dikembangkan

3.7.1 Definisi Variabel Penelitian

Tabel 3.1 Definisi variabel penelitian

No	Variabel	Definisi
1	Lokasi	Suatu tempat pembangunan perumahan yang diadakan, dengan maksud kemudahan menuju lokasi perumahan dari perkotaan
2	Legalitas proyek	Suatu keabsahan dalam mendirikan bangunan perumahan yang mencakup Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
3	Strategi Harga	Cara dalam pembayaran harga jual produk perumahan.
3	Konsep	Suatu ide dalam penyusunan rencana mengembangkan perumahan, meliputi infrastruktur, fasilitas umum, komposisi tipe rumah dan ketepatan waktu penyelesaian pembangunan.
4	Tenaga ahli teknisi	Ketrampilan dan jumlah sesuatu kebutuhan.
5	Marketing	Sistem pemasaran yang diterapkan dalam mengembangkan perumahan khususnya didalam strategi harga jual suatu produk.
6	Konsumen	Daya beli dan minat konsumen.

3.8 Uji Validitas dan Reliabilitas

Agar instrumen yang dipakai dalam penelitian ini dapat difungsikan dengan baik, maka instrument tersebut harus valid dan reliabel. Bahwa instrumen dikatakan valid apabila instrumen tersebut mampu mengukur apa yang diinginkan secara tepat. Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkatan-tingkatan atau kesahihan, instrumen dikatakan valid apabila mampu mengukur yang diinginkan dan mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Sedangkan reliabilitas adalah sesuatu instrumen yang cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik.

3.8.1 Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkatan-tingkatan atau kesahihan, instrument dikatakan valid apabila mampu mengukur yang diinginkan dan mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Validitas diukur dengan mengkorelasi antar skor masing-masing variabel dengan skor total yang merupakan skor butir. Untuk koefisien validiti, pengujian validitas menggunakan perhitungan produk moment yang dikemukakan oleh Pearson.

Validitas instrumen diperoleh dari hasil korelasi antar skor instrumen, dikorelasikan dengan skor total, kemudian dibandingkan dengan nilai kritis "r". Jika korelasi setiap instrumen pertanyaan lebih besar arti nilai butir "r" maka instrumen tersebut dapat dinyatakan valid.

3.8.2 Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah sesuatu instrumen yang cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik. Alat ukur yang baik tidak akan bersifat tendensius atau mengarahkan responden untuk memilih jawaban-jawaban tertentu. Instrumen yang sudah dapat dipercaya juga, adapun teknik pengujian reliabilitas yaitu dengan menggunakan nilai koefisien yang nilainya berkisar mulai dari angka 0 sampai dengan angka 1. Semakin mendekati angka 1 semakin realibel ukuran yang dipakai, untuk menunjukkan bahwa semakin reliabel bilamana nilai Cronbach alpha di atas 0,6 dan dibawah 0,6 menunjukkan total reliabel.

3.9 Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, proses yang dapat dilakukan selanjutnya adalah melakukan analisis data untuk menjawab hipotesis-hipotesis yang ada. Untuk itu, nantinya akan digunakan program bantu perangkat lunak statistik.

3.9.1 Analisis Regresi Linier Berganda

Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada keberhasilan developer dilakukan analisa regresi, untuk mengetahui faktor yang paling dominan terhadap developer dilakukan perbandingan koefisien.

Untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat ditunjukkan dari besarnya nilai koefisien regresi sedangkan pengaruh signifikan terhadap variabel terikat dilihat dari Uji F dan Uji t. Sedangkan koefisien determinasi digunakan untuk melihat besar kontribusi/sokongan variabel bebas terhadap variabel terikat.

a) Uji F

Untuk mengetahui apakah variabel-variabel bebas secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tergantung, digunakan Uji F.

Pada tingkat keyakinan 95% dilakukan uji hipotesis koefisien regresi secara simultan dengan menggunakan analisis varian (Uji F), melalui prosedur sebagai berikut:

- a. $H_0: X_1 = X_2 = \dots = X_n = 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.
- b. H_1 : tidak semua $X_1 \neq X_2 \neq X_n, \dots \neq 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.

b) Uji t

Uji t dilakukan untuk menguji tingkat signifikansi dari koefisien regresi secara parsial.

Pada tingkat keyakinan 95%, uji hipotesis dilakukan dengan prosedur:

- a. $H_0: \beta_1 = 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.
- b. $H_1: \beta_1 \neq 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor mempengaruhi terhadap keberhasilan developer perumahan.
- c. Besarnya koefisien korelasi parsial dikatakan bermakna jika $t_{hitung} > t_{tabel}$, dan ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima.

c) Koefisien Korelasi

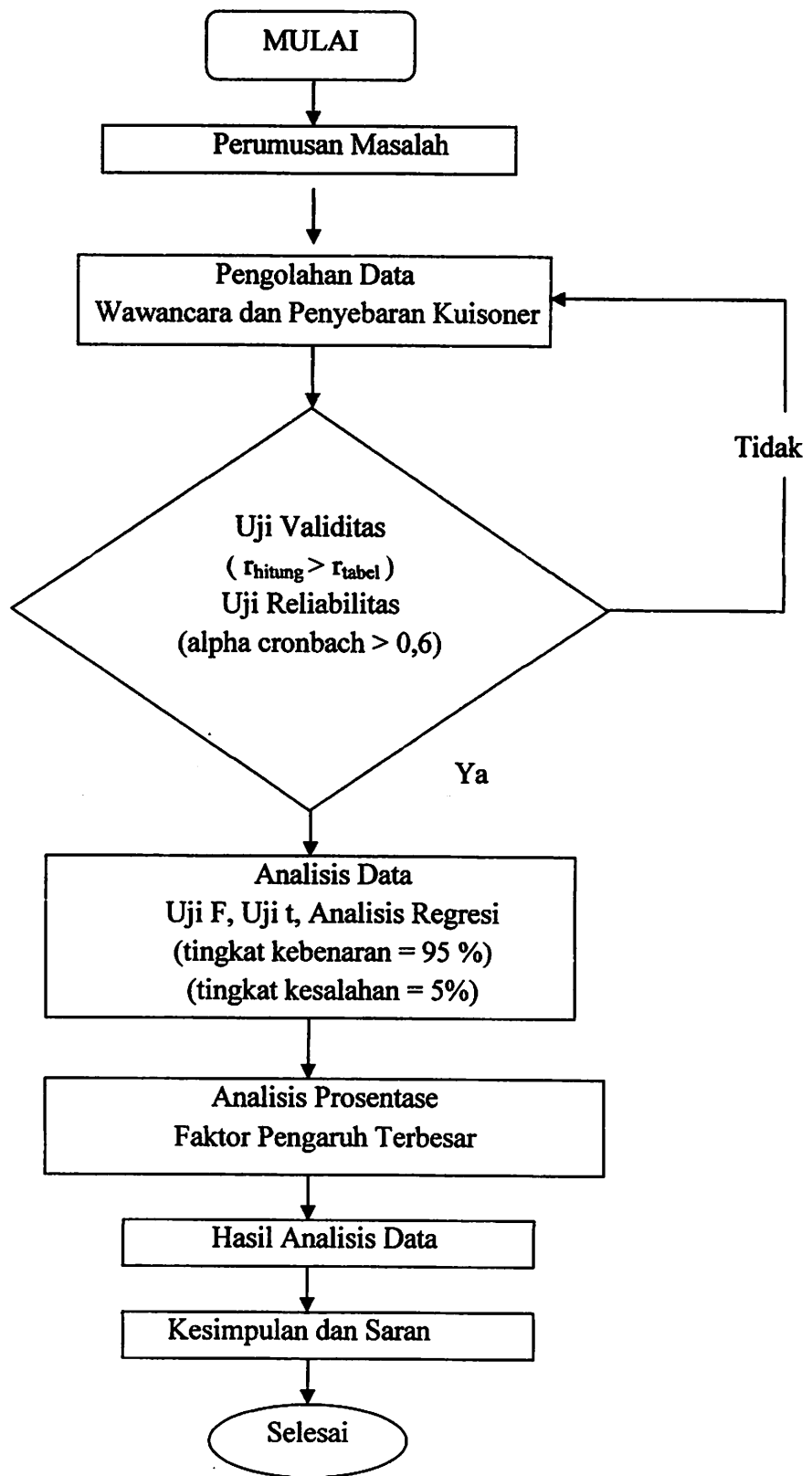
Koefisien korelasi adalah suatu alat statistik, yang dapat digunakan untuk membandingkan hasil pengukuran dua variabel yang berbeda agar dapat menentukan tingkat hubungan antara variabel-variabel ini.

3.1 Tabel Interpretasi Nilai r

Besarnya nilai r	Interpretasi
Antara 0,800 sampai dengan 1,00	Tinggi
Antara 0,600 sampai dengan 0,800	Cukup
Antara 0,400 sampai dengan 0,600	Agak rendah
Antara 0,200 sampai dengan 0,0400	Rendah
Antara 0,000 sampai dengan 0,200	Sangat rendah (tak berkorelasi)

3.10 Prosedur Analisis

Analisis data dilakukan secara sistematis dan terarah, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan hasil yang akurat. Adapun prosedur analisis yang dilakukan apabila digambarkan secara bagan alir pada Gambar 3.1



Gambar 3.1 Bagan Alir

BAB IV

PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA

4.1 Gambaran Umum Sampel

Pengumpulan data dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada para pengembang yang berada di beberapa kecamatan di wilayah Probolinggo. Penyebaran kuesioner dilakukan pada saat jam kerja dengan cara mendatangi langsung ke kantor pemasaran. Dari penyebaran kuesioner tersebut didapat 32 sampel yang baik sebagai bahan penelitian.

Jumlah responden untuk mengukur suatu keberhasilan developer sebanyak 32 responden. Langkah selanjutnya adalah pengolahan data, didalam pengelolaan data terdiri dari variabel bebas dan terikat. Dimana variabel bebas terdiri dari survei lokasi/lokasi (X_1), legalitas proyek (X_2), strategi harga (X_3), konsep (X_4), tenaga ahli teknisi (X_5), marketing (X_6), konsumen (X_7), sedangkan variabel terikat terdiri dari unit rumah terjual (Y_1), dan jenis/tipe rumah (Y_2), didapat hasil rekapitulasi data dapat dilihat pada Lampiran 1.

4.2. Uji Instrumen Penelitian

4.2.1 Uji Validitas

Validitas menunjukkan seberapa jauh suatu tes atau set dari operasi-operasi mengukur apa yang seharusnya diukur. Pengujian validitas tiap butir pernyataan kuisoner menggunakan validitas konstruksi, karena instrumen kuisoner yang digunakan adalah untuk mengukur sikap (*nontest*). Pengujian dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor

item dengan skor total, selanjutnya interpretasi dari koefisien korelasi yang dihasilkan, bila korelasi tiap faktor tersebut positif dan besarnya lebih dari atau sama dengan 0,3 maka dapat disimpulkan bahwa instrument tersebut memiliki validitas konstruksi yang baik.

Langkah-langkah analisis data dalam pengujian validitas instrumen penelitian adalah sebagai berikut:

Setelah melakukan survei dengan menyebarkan kuesioner kepada para *developer* yang bekerja mengembangkan perumahan di wilayah Probolinggo. Kemudian data-data yang merupakan skor dari item-item pertanyaan yang terdapat dalam kuesioner tersebut dimasukkan dalam Lampiran 2 yang telah ditabulasikan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

Setelah melakukan tabulasi untuk data-data hasil kuesioner yang berhubungan dengan keberhasilan *developer*, kemudian membuat tabel penolong keberhasilan *developer*. Sebagai contoh untuk nilai yang didapat dari hasil kuesioner pertanyaan 1 dan nilai total dari seluruh item-item pertanyaan dapat dilihat pada Lampiran 2. Nilai korelasinya didapat dengan menggunakan persamaan (2.1) dan hasilnya adalah sebagai berikut:

$$r_{xy} = \frac{n\sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{[n\sum X^2 - (\sum X)^2][n\sum Y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

$$r_{xy} = \frac{32(15045) - (275)(697)}{\sqrt{[32 \times 275^2 - (91)^2][32 \times 15045 - (697)^2]}}$$

$$r_{xy} = 0.629$$

Menghitung harga t_{hitung} dengan menggunakan persamaan dan hasilnya adalah sebagai berikut:

$$t_{hitung} = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

$$t_{hitung} = \frac{0.629\sqrt{32-2}}{\sqrt{1-0.629^2}}$$

$$t_{hitung} = 4.439$$

Setelah menghitung harga t_{hitung} kemudian mencari t_{tabel} apabila signifikansi $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$), sehingga didapat $t_{tabel} = 1.697$. Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti valid dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak valid.

Untuk perhitungan validitas selanjutnya dapat dilihat dalam Tabel 4.1

Tabel 4.1. Hasil Pengujian Validitas.

No Item Pertanyaan	Koefisien Korelasi r_{hitung}	Harga t_{hitung}	Harga t_{tabel}	Keputusan
(X ₁)	0.629	4.439	1.697	Valid
(X ₂)	0.820	7.859	1.697	Valid
(X ₃)	0.529	4.019	1.697	Valid
(X ₄)	0.549	3.723	1.697	Valid
(X ₅)	0.597	4.081	1.697	Valid
(X ₆)	0.552	3.632	1.697	Valid
(X ₇)	0.673	5.768	1.697	Valid

Dari hasil uji coba instrumen penelitian diperoleh kesimpulan bahwa 7 item alat ukur dinyatakan valid. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$, untuk taraf signifikansi 0.05 dan jumlah data responden 32.

4.2.2 Uji Reliabilitas

Setelah dilakukan pengujian validitas, selanjutnya dilakukan pengujian reliabilitas. Uji reliabilitas ini menggunakan teknik skala alpha untuk mengetahui konsistensi antar item kuesioner. Pengujian reliabilitas dilakukan karena berhubungan dengan adanya masalah kepercayaan terhadap alat tes (instrumen).

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat dipercaya atau diandalkan. Bila suatu alat pengukur dipakai dua kali untuk mengukur gejala yang sama dan hasil pengukuran diperoleh relatif koefisien, maka alat pengukur tersebut reliabel.

Setelah melakukan tabulasi untuk data-data hasil kuesioner yang terdapat dalam Lampiran 3 kemudian membuat tabel penolong untuk menghitung kuesioner yang terdapat dalam Lampiran 3 yang berisi nilai varian skor tiap-tiap item pertanyaan yang nantinya akan dimasukkan dalam persamaan:

$$S_i = \frac{\sum X_i^2 - \frac{(\sum X_i)^2}{N}}{N}$$

$$S_i = \frac{280 - \frac{(92)^2}{32}}{32}$$

$$S_i = 0.484$$

Untuk nilai perhitungan varian skor tiap-tiap item selanjutnya dapat dilihat dalam Tabel 4.2.

Menjumlahkan varian semua item dan kemudian menghitung varian total dengan menggunakan persamaan:

$$\sum S_i = X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5 + X_6 + X_7$$

$$\sum S_i = 0.506 + 0.678 + 0.214 + 0.342 + 0.303 + 0.234 + 0.233$$

$$\sum S_i = 2.514$$

$$S_t = \frac{\sum X_i^2 - \frac{(\sum X_i)^2}{N}}{N}$$

$$S_t = \frac{15405 - \frac{(697)^2}{32}}{32}$$

$$S_t = 6.983$$

Kemudian hasil diatas dimasukkan dalam persamaan *alpha*, diperoleh:

$$r_{xy} = \left(\frac{K}{K-1} \right) \left(1 - \frac{\sum S_i}{S_t} \right)$$

$$r_{xy} = \left(\frac{7}{7-1} \right) \left(1 - \frac{2.514}{6.983} \right)$$

$$r_{xy} = 0.747$$

Tabel 4.2 Nilai Varian Skor Tiap-tiap Item.

Item Pertanyaan	Nilai Varian Skor Tiap Item
(X ₁)	0.506
(X ₂)	0.678
(X ₃)	0.214
(X ₄)	0.342
(X ₅)	0.303
(X ₆)	0.234
(X ₇)	0.233

Dari hasil perhitungan nilai r_{xy} diatas, item pertanyaan tentang keberhasilan *developer* dikatakan reliabel karena mempunya koefisien *alpha* > 0.6 dan nilai t_{tabel} (*Product Moment*) $dk = N - 1 = 32 - 1 = 31$, dengan signifikansi 5% maka diperoleh $r_{tabel} = 0.355$. Dimana kaidah keputusan

membandingkan R_{xy} dengan r_{tabel} , jika $r_{xy} > r_{tabel}$ berarti reliabel dan $r_{xy} < r_{tabel}$ berarti tidak reliabel.

Kesimpulan: karena $r_{xy} = 0.747$ lebih besar dari $r_{tabel} = 0.355$ maka semua data yang dianalisis dengan metode *alpha* adalah reliabel.

Pengujian reliabilitas untuk item pertanyaan tentang keberhasilan *developer* juga dilakukan dengan menggunakan program bantu perangkat lunak statistik. Dan hasil perhitungannya dapat dilihat dalam Tabel 4.3 dibawah ini:

Tabel 4.3 Hasil Uji Reliabilitas

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
0.747	0.6	7

Sumber: data primer diolah

4.3 Pengaruh Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat

4.3.1 Uji Asumsi Klasik

a) Uji Multikolinieritas

Untuk mendeteksi adanya tidaknya multikolinieritas dapat dilihat dari *Variance Inflation Factor (VIF)*. Apabila nilai $VIF > 10$ maka menunjukkan adanya multikolinieritas. Dan apabila sebaliknya $VIF < 10$ maka tidak terjadi multikolinieritas, dapat dilihat hasil perhitungan uji asumsi pada multikolinieritas pada tabel 4.4 dibawah ini :

Tabel 4.4 Uji Asumsi Multikolinieritas

Variabel Bebas	VIF	Keterangan
X_1	1,787	Non Multikolinier
X_2	2,539	Non Multikolinier
X_3	1,432	Non Multikolinier
X_4	1,683	Non Multikolinier
X_5	1,325	Non Multikolinier
X_6	1,841	Non Multikolinier
X_7	1,562	Non Multikolinier

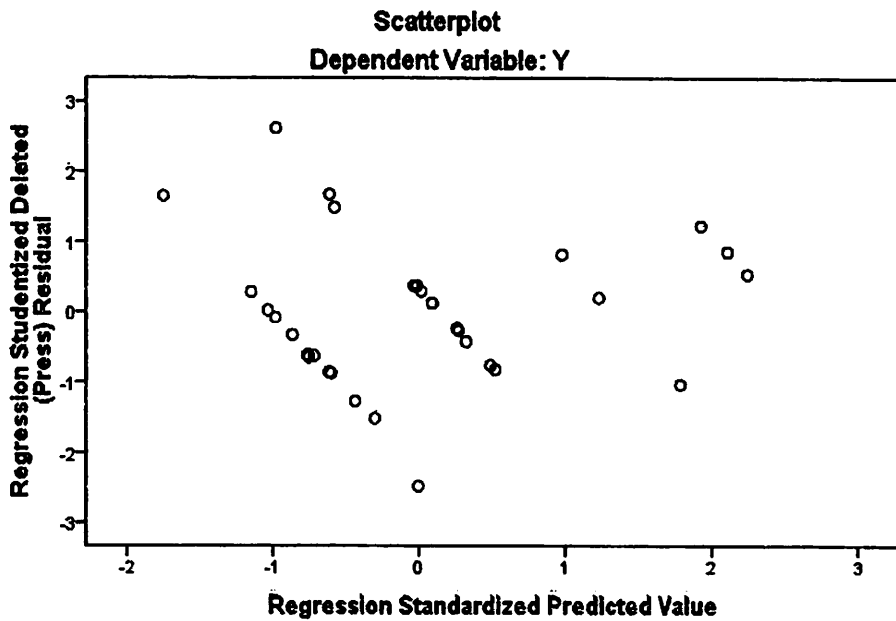
Dari hasil perhitungan pada Tabel 4.4 masing-masing variabel bebas menunjukkan nilai VIF yang tidak lebih dari nilai 10, maka asumsi non-multikolinieritas telah terpenuhi.

b) Uji Heterokedastisitas

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi memiliki ragam (*variance*) residual yang sama atau tidak. Model regresi yang baik adalah model yang memiliki ragam residual sama (bersifat homoskedastisitas). Hipotesisnya sebagai berikut:

- H_0 = ragam residual homogen
- H_1 = ragam residual tidak homogen

Cara untuk menguji homoskedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat (dependen) (ZPRED) dengan residualnya (SDRESID). Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas (asumsi homoskedastisitas tidak terpenuhi). Sedangkan, jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas (asumsi homoskedastisitas terpenuhi).



Gambar 4.1 Uji Asumsi Heteroskedastisitas (Y)

Dari hasil *scatterplot* pada Gambar 4.1, dapat disimpulkan tidak ada pola tertentu, terlihat titik-titik tersebar secara acak (tak berpola) baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y, sehingga dapat disimpulkan bahwa pada model gambar diatas terbebas dari masalah heteroskedastisitas atautidak terjadi heteroskedastisitas (asumsi homoskedastisitas terpenuhi.).

c) Uji Normalitas

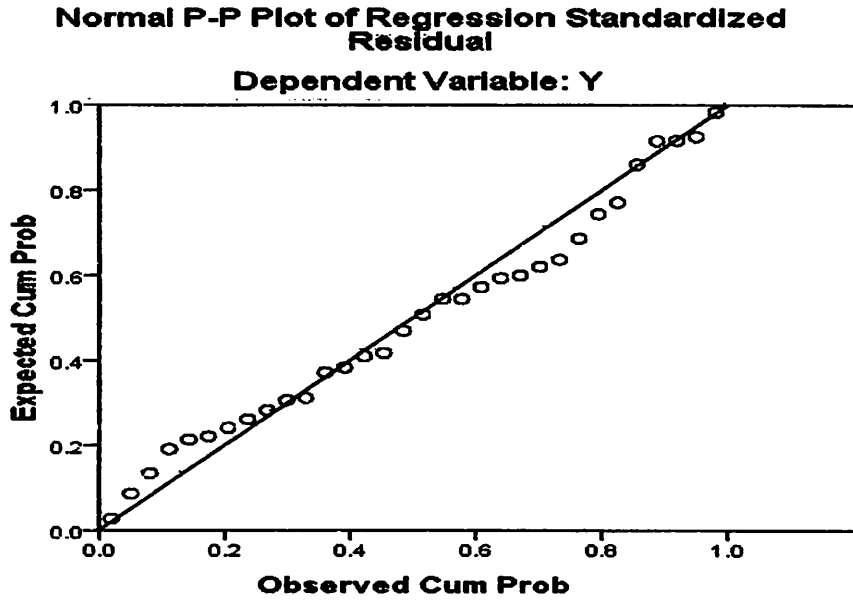
Model regresi dapat dikatakan memenuhi asumsi normalitas jika residual yang diperoleh dari model regresi berdistribusi normal.

Hipotesis yang digunakan dalam pengujian adalah:

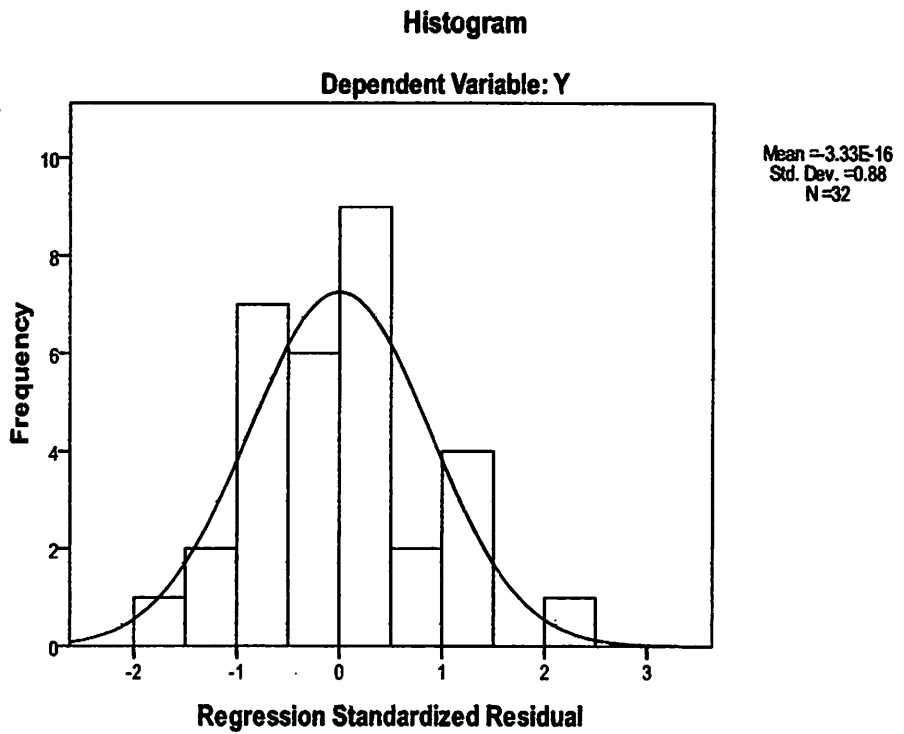
H_0 : Sebaran residual berdistribusi normal

H_1 : Sebaran residual tidak berdistribusi normal

Untuk menguji asumsi ini, dapat digunakan grafik p-p plot sebagai berikut:



Gambar 4.2 Grafik p-p plot (Y)



Gambar 4.3 Histogram Residual (Y).

Jika nilai *unstandardized residual* atau residual disajikan dalam sebuah grafik P-P Plot yang membandingkan distribusi kumulatif dari residual sesungguhnya terhadap distribusi kumulatif, maka terlihat bahwa plot dari residual tersebut membentuk suatu pola yang mendekati garis lurus seperti pada gambar 4.2. Pola seperti pada gambar 4.2 mengindikasikan bahwa residual memiliki distribusi normal karena plot dari residual tersebut membentuk pola garis lurus. Tampak pula bahwa pada histogram residual (gambar 4.3), yaitu pada sebaran residual, tampak mendekati kurva normal.

d) Pengujian Asumsi Autokorelasi

Pengujian ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat gejala autokorelasi antarvariabel bebas yang dianalisis dalam regresi, dilakukan uji Durbin-Watson. Hasil analisis uji otokorelasi dengan melihat nilai Durbin-Watson hitung (D-W). Jika statistik uji Durbin-Watson (d) berada di antara d_U dan $4 - d$, maka tidak terdapat autokorelasi.

Tabel 4.5 Uji Asumsi Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.906 ^a	.821	.769	.226	1.725

Sumber : Pengolahan Data dengan Program SPSS

Koefisien d	$4 - d$	d_L	d_U	Keterangan
1.725	2.275	972	2.004	Tidak ada autokorelasi

Berdasarkan dari data pada tabel 4.5 di atas, diketahui besarnya nilai Durbin-Watson (DW) hitung adalah sebesar 2.275. Sedangkan nilai

d_L (d-tabel) pada $\alpha = 0,05$ dengan sampel sebanyak 32 diketahui sebesar $d_L = 0.972$ dan $d_U = 2.004$ (Lihat Lampiran Tabel DW). Diketahui dari hasil output SPSS, diperoleh nilai Durbin-Watson (DW) hitung bahwa $d_L < d_U < DW$ hitung ($0.972 < 2.004 < 2.275$), sehingga hasil dari pengujian tersebut menyatakan bahwa tidak ada gejala autokorelasi atau tidak adanya gejala korelasi antara variabel itu sendiri dan asumsi non-autokorelasi terpenuhi.

4.3.2 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi ini digunakan untuk menghitung besarnya pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat. Persamaan regresi didapat dari data hasil skor kuesioner dan dengan bantuan program bantu perangkat lunak statistik di dapat persamaan regresi seperti pada tabel 4.6.

Tabel 4.6 Persamaan Regresi

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-2.869	.466		-6.160	.000
X1	.247	.075	.379	3.293	.003
X2	-.113	.077	-.200	-1.456	.158
X3	.287	.103	.287	2.778	.010
X4	.058	.089	.073	.652	.521
X5	.233	.084	.277	2.791	.010
X6	.239	.112	.249	2.132	.043
X7	.364	.103	.380	3.518	.002

Berdasarkan tabel diatas, maka persamaan regresi yang terbentuk pada uji regresi ini adalah :

$$Y = -2.869 + 0.247X_1 - 0.113X_2 + 0.287X_3 + 0.058X_4 + 0.233X_5 + 0.239X_6 + 0.364X_7$$

Dari persamaan diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.241 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_1 . Jadi apabila X_1 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.241 satuan.
2. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar -0.113 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_2 . Jadi apabila X_2 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar -0.113 satuan.
3. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.287 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_3 . Jadi apabila X_3 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.287 satuan.
4. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.058 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_4 . Jadi apabila X_4 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.058 satuan.
5. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.233 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_5 . Jadi apabila X_5

mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.233 satuan.

6. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.239 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_6 . Jadi apabila X_6 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.239 satuan.
7. Pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.364 satuan untuk setiap tambahan satu satuan X_7 . Jadi apabila X_7 mengalami peningkatan 1 satuan, maka pengaruh Ykeberhasilan developer akan meningkat sebesar 0.364 satuan.

Berdasarkan pengamatan diatas, dapat diketahui besarnya kontribusi variabel bebas terhadap variabel terikat, antara lain X_1 sebesar 0.247, X_2 sebesar -0.113, X_3 sebesar 0.287, X_4 sebesar 0.058, X_5 sebesar 0.233, X_6 sebesar 0.239, dan X_7 sebesar 0.364. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas berpengaruh positif terhadap variabel terikat. Dengan kata lain, apabila variabel bebas meningkat maka akan diikuti pengaruh peningkatan keberhasilan developer didalam mengembangkan perumahan. Sementara nilai -2.869 menunjukkan bahwa diluar ketujuh variabel diatas keberhasilan developer juga dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

4.3.3 Uji F_{test} / Simultan

Pengujian F atau pengujian model digunakan untuk mengetahui apakah hasil dari analisis regresi signifikan atau tidak, dengan kata lain model yang diduga tepat/sesuai atau tidak. Jika hasilnya signifikan, maka H₀ ditolak dan H₁ diterima. Sedangkan jika hasilnya tidak signifikan, maka H₀ diterima dan H₁ ditolak. Hal ini dapat juga dikatakan sebagai berikut :

H₀ ditolak jika F_{hitung} > F_{tabel}

H₁ diterima jika F_{hitung} > F_{tabel}

Hasil analisis uji F didapat dari ata hasil skor kuesioner dan dengan bantuan program bantu perangkat lunak statistik didapat hasil seperti terlihat pada Tabel 4.7

Tabel 4.7 Uji Simultan

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.648	7	.807	15.777	.000 ^a
	Residual	1.227	24	.051		
	Total	6.875	31			

a. Independent : Survei lokasi/Lokasi, Legalitas Proyek, Strategi Harga, Konsep, Tenaga Ahli Teknisi, Marketing, Konsumen

b. Dependent Variabel : Keberhasilan Developer

Keterangan, jika nilai F secara manual dihitung dengan persamaan F. Berdasarkan koefisien R² pada Tabel 4.8 nilai F dapat dihitung sebagai berikut:

$$F_{hitung} = \frac{R^2 (n - k - 1)}{k (1 - R^2)}$$

$$F_{hitung} = \frac{0.821 (32 - 7 - 1)}{7 (1 - 0.821)} = 15.777 \approx 15.777$$

Pada Tabel 4.7 nilai F_{hitung} sebesar 15.777. Sedangkan nilai F_{tabel} sebesar 2.42 dengan taraf signifikan $\alpha = 0.05$. Karena $F_{hitung} > F_{tabel}$ yaitu $15.777 > 2.420$ maka analisis regresi adalah signifikan, maka dapat disimpulkan bahwa survei lokasi (X_1), legalitas proyek (X_2), strategi harga (X_3), konsep (X_4), tenaga ahli teknisi (X_5), marketing (X_6), dan konsumen (X_7) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan developer (H_0 ditolak dan H_1 diterima).

4.3.4 Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi digunakan untuk melihat besar kontribusi/sokongan variabel bebas terhadap variabel terikat. Koefisien determinasi didapat dari data skor hasil kuesioner dan dengan bantuan program bantu perangkat lunak statistik didapat hasil seperti terlihat pada tabel 4.8

Tabel 4.8 Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the estimate
1	.906 ^a	.821	.769	.226

Dari analisis perhitungan diperoleh nilai R^2 (koefisien determinasi) sebesar 0.821. Artinya bahwa 82.1% variabel keberhasilan developer akan dijelaskan oleh variabel bebas. Sedangkan sisanya 17.9% variabel keberhasilan developer akan dijelaskan oleh variabel-variabel yang lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini. Berdasarkan Tabel 4.8 juga dapat diketahui besar korelasi/hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Nilai R atau koefisien korelasi sebesar 0.906 nilai korelasi ini tergolong pada korelasi sangat kuat karena berada diantara 0.800 – 1.000.

4.3.5 Uji t_{test} / Parsial

Pengujian t_{test} /Parsial ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh secara parsial (individu) variabel-variabel independen yaitu survei lokasi, legalitas proyek, strategi harga, konsep, tenaga ahli teknisi, marketing, dan konsumen terhadap variabel dependen yaitu keberhasilan developer. Dapat juga dikatakan jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka hasilnya signifikan dan berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima. Sedangkan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka hasilnya tidak signifikan dan berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak. Hasil uji t didapat dari skor hasil kuesioner dan dengan bantuan program bantu perangkat lunak statistik didapat hasil seperti pada tabel 4.9

Tabel 4.9 Uji t_{test} .

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1(Constant)	-2.869	.466		-6.160	.000
X1	.247	.075	.379	3.293	.003
X2	-.113	.077	-.200	-1.456	.158
X3	.287	.103	.287	2.778	.010
X4	.058	.089	.073	.652	.521
X5	.233	.084	.277	2.791	.010
X6	.239	.112	.249	2.132	.043
X7	.364	.103	.380	3.518	.002

Tabel 4.10 Hasil Uji t_{test}

No	Variabel	Hasil Uji		
		t_{tabel}	t_{hitung}	Signifikansi
1	Survei Lokasi / Lokasi	1.697	3.293	.003
2	Legalitas Proyek	1.697	-1.456	.158
3	Strategi Harga	1.697	2.778	.010
4	Konsep	1.697	.652	.521
5	Tenaga Ahli Teknisi	1.697	2.791	.010
6	Marketing	1.697	2.132	.043
7	Konsumen	1.697	3.518	.002

Berdasarkan Tabel 4.9 dan Tabel 4.10 diperoleh hasil sebagai berikut :

1. t tes antara survei lokasi/lokasi (X_1) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 3.293$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 1.697. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $3.293 > 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,003, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima atau dilihat dari nilai signifikasinya yang kurang dari 0.05, berarti variabel survei lokasi/lokasi signifikan terhadap keberhasilan developer. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel survei lokasi/lokasi berpengaruh dengan signifikan terhadap keberhasilan developer.
2. t test antara legalitas proyek (X_2) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = -1.456$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 1.697. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-1.456 < 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,158, maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel legalitas proyek pengaruhnya tidak signifikan terhadap keberhasilan developer.
3. t tes antara strategi harga (X_3) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 2.778$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 1.697. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $2.778 > 1.697$ dengan tingkat

signifikansi 0,010, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima atau dilihat dari nilai signifikasinya yang kurang dari 0.05, berarti variabel survei strategi harga signifikan terhadap keberhasilan developer. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel strategi harga berpengaruh dengan signifikan terhadap keberhasilan developer.

4. t test antara konsep (X_4) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 0.652$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar ≈ 1.697 . Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0.652 < 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,521, maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel konsep pengaruhnya tidak signifikan terhadap keberhasilan developer.
5. t tes antara tenaga ahli teknisi (X_5) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 2.791$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar $= 1.697$. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $2.791 > 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,010, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima atau dilihat dari nilai signifikasinya yang kurang dari 0.05, berarti variabel tenaga ahli teknisi signifikan terhadap keberhasilan developer. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel tenaga ahli teknisi berpengaruh dengan signifikan terhadap keberhasilan developer.

6. t tes antara marketing (X_6) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 2.132$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) $= n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar $= 1.697$. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $2.132 > 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,043, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima atau dilihat dari nilai signifikasinya yang kurang dari 0.05, berarti variabel marketing signifikan terhadap keberhasilan developer. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel marketing berpengaruh dengan signifikan terhadap keberhasilan developer.

7. t tes antarkonsumen (X_7) dengan keberhasilan developer (Y) menunjukkan $t_{hitung} = 3.518$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) $= n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar $= 1.697$. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $3.518 > 1.697$ dengan tingkat signifikansi 0,002, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima atau dilihat dari nilai signifikasinya yang kurang dari 0.05, berarti variabel konsumen signifikan terhadap keberhasilan developer. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel konsumen berpengaruh dengan signifikan terhadap keberhasilan developer.

Berdasarkan uji t test dapat diketahui bahwa variabel bebas yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat (keberhasilan developer) adalah variabel survei lokasi/lokasi, variabel strategi harga, variabel tenaga ahli teknisi, variabel marketing, dan

variabel konsumen. Sedangkan variabel legalitas proyek dan variabel konsep tidak berpengaruh secara signifikan pada alpha 5% terhadap keberhasilan developer. Faktor yang paling besar pengaruhnya terhadap keberhasilan developer adalah konsumen.

4.3.6 Variabel Bebas Paling Dominan Terhadap Variabel Terikat

Variabel bebas yang paling dominan adalah variabel yang mempunyai koefisien beta yang paling besar.

Dari Tabel 4.9 dapat dilihat nilai koefisien beta yang paling besar adalah koefisien beta untuk variabel konsumen dengan $B = 0.380$. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel yang dominan adalah variabel konsumen.

4.3.7 Strategi Keberhasilan

Strategi yang perlu dilakukan oleh developer untuk mencapai keberhasilan developer disusun faktor dominan yang berpengaruh dan faktor dominan yang signifikan pengaruhnya terhadap keberhasilan developer. Dari tabel 4.9 diatas disusun langkah-langkah strategi yang perlu diterapkan untuk mencapai suatu keberhasilan developer dalam mengembangkan perumahan yaitu :

1) Faktor Konsumen

Untuk menarik minat konsumen dan daya beli konsumen, pengembang perlu membuat model atau design yang menarik atau sesuai selera konsumen dengan maksud dapat merubah design produk yang telah disediakan, tanpa melampaui batasan spesifikasi dan harga bangunan

yang sudah ditentukan sedangkan untuk daya beli konsumen pengembang perlu menyediakan sistem pembayaran yang sesuai dengan kemampuan konsumen dengan maksud memberikan beberapa pilihan dalam melakukan pembayaran suatu harga jual produk perumahan tersebut yang diantaranya pembayaran dengan sistem kredit dan memberikan variasi harga dalam bentuk besarnya uang muka.

2) Faktor Survei Lokasi/Lokasi

Untuk suatu lokasi perumahan yang diadakan, pengembang perlu membuat aksesibilitas jalan yang baik dengan tujuan kemudahan untuk menuju lokasi perumahan, dekat dengan perkotaan dan kelancaran lalu lintas.

4.3.8 Analisa Pembahasan

Berdasarkan hasil analisa dari penelitian diatas adalah terdapat hasil dari uji F yang dilihat pada Tabel 4.7 dengan kolom nama (F) dengan nilai 15.777. Adapun persyaratan $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Diketahui nilai F_{tabel} dengan taraf signifikan 0.05 = 2.42. Sehingga dapat disimpulkan bahwa $F_{hitung} = 15.777 > F_{tabel} = 2.42$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Jadi, keberhasilan developer dipengaruhi secara simultan oleh variable bebas.

Dari pembacaan hasil dari uji t dapat dilihat pada Tabel 4.9 dengan kolom nama (t). Dengan nilai $t_{tabel} = 1.697$ jadi, variabel bebas survei lokasi/lokasi ($t_{hitung} = 3.293$), strategi harga ($t_{hitung} = 2.778$), tenaga ahli teknisi ($t_{hitung} = 2.791$), marketing ($t_{hitung} = 2.132$), dan konsumen ($t_{hitung} =$

3.518), berpengaruh secara parsial terhadap variabel terikat (keberhasilan *developer*).

Adapun faktor paling dominan yang mempengaruhi keberhasilan *developer* dalam mengembangkan perumahan di wilayah Probolinggo berdasarkan hasil uji regresi berganda dapat dilihat pada Tabel 4.6 dengan kolom nama (Standardized Coefficients/Beta) adalah faktor konsumen karena memiliki nilai koefisien beta terbesar yaitu 0.380.

Sedangkan strategi yang perlu dilakukan oleh *developer* untuk mencapai keberhasilan didalam mengembangkan perumahan perlu disusun langkah-langkah yang perlu diterapkan sebagai berikut :

1. Pengembang perlu membuat model atau design yang menarik atau sesuai selera konsumen dengan maksud dapat merubah design produk yang telah disediakan, tanpa melampaui batasan spesifikasi dan harga bangunan yang sudah ditentukan sedangkan untuk daya beli konsumen pengembang perlu menyediakan sistem pembayaran yang sesuai dengan kemampuan konsumen dengan maksud memberikan beberapa pilihan dalam melakukan pembayaran suatu harga jual produk perumahan tersebut yang diantaranya pembayaran dengan sistem kredit dan memberikan variasi harga dalam bentuk besarnya uang muka.
2. Pengembang perlu membuat aksesibilitas jalan yang baik dengan tujuan kemudahan untuk menuju lokasi perumahan, dekat dengan perkotaan dan kelancaran lalu lintas.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan mengacu pada perumusan serta tujuan dari penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Dari hasil analisis, bahwa secara simultan dengan nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ yaitu $15.777 > 2.420$ maka semua variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan developer didalam mengembangkan perumahan di wilayah Probolinggo. Namun secara parsial variabel bebas survei lokasi/lokasi ($t_{hitung} = 3.293$), strategi harga ($t_{hitung} = 2.778$), tenaga ahli teknisi ($t_{hitung} = 2.791$), marketing ($t_{hitung} = 2.132$), dan konsumen ($t_{hitung} = 3.518$), berpengaruh terhadap variabel terikat (keberhasilan *developer*) sedangkan variable legalitas proyek dan variable konsep tidak berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan developer dalam mengembangkan perumahan di wilayah Probolinggo.
2. Dari beberapa faktor terdapat faktor yang paling dominan yaitu faktor konsumen dengan nilai koefisien beta (B) = 0.380.
3. Strategi yang perlu dilakukan oleh developer untuk mencapai keberhasilan didalam mengembangkan perumahan sebagai berikut :
 - 1) Pengembang perlu membuat model atau design yang menarik atau sesuai selera konsumen dengan maksud dapat merubah design produk yang telah disediakan, tanpa melampaui batasan spesifikasi dan harga bangunan yang sudah ditentukan sedangkan untuk daya beli konsumen pengembang perlu menyediakan sistem pembayaran

yang sesuai dengan kemampuan konsumen dengan maksud memberikan beberapa pilihan dalam melakukan pembayaran suatu harga jual produk perumahan tersebut yang diantaranya pembayaran dengan sistem kredit dan memberikan variasi harga dalam bentuk besarnya uang muka.

- 2) Pengembang perlu membuat aksesibilitas jalan yang baik dengan tujuan kemudahan untuk menuju lokasi perumahan, dekat dengan perkotaan dan kelancaran lalu lintas.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini, maka penulis mengajukan saran-saran untuk dapat meningkatkan keberhasilan developer adalah sebagai berikut :

- 1) Penelitian mendatang sebaiknya memperluas cakupan geografis sampel, misal dengan mengambil sampel keberhasilan developer dalam mengembangkan perumahan di kota-kota besar di Indonesia, sehingga hasil penelitian memiliki daya lebih teruji kebenarannya.
- 2) Penelitian mendatang disarankan untuk menambah variabel-variabel independen lainnya yang mungkin dapat mempengaruhi keberhasilan developer dan agar lebih dapat melengkapi penelitian berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Blaang C, 1986, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebeutuhan Dasar* , Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Howard A. Zuckerman and George D. Blevins, 1991. *Real Estate Development Workbook and Manual*.

Ike Isnawati, 2006. *Peranan Developer Dalam Penyediaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang*.

M Iqbal Hasan, 2002, *Pokok- Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Peraturan Menteri No 11 Tahun 2008 Pasal 2 (a), (b), (c), *tentang Arah Tujuan Terhadap Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman*

Riduwan, Sunarto, 2013. *Pengantar Statistika Untuk Penelitian Pendidikan*, Bandung : ALFABETA.

Riduwan, 2011. *Cara Menggunakan dan Memaknai Path Analysis*, Bandung : ALFABETA.

Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung : ALFABETA.

Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung : ALFABETA.

Sugiyono, 2011, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : ALFABETA.

Surat keputusan bersama antara Menteri Dalam Negeri (No.648.384), Menteri
Pekerjaan Umum (No. 09/KPTS/1992) *Tentang Pedoman Pembangunan
Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*

Undang- Undang No 4 Tahun 1992, *Tentang Perumahan dan Permukiman*

Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011, *Tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman*

Uber Silalahi, 2009, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta: Refika Aditama.

**LAMPIRAN 1 :
REKAPITULASI DATA KUISONER**

No	PENGEMBANG (RESPONDEN)	NAMA PERUMAHAN	Variabel Bebas							Total Nilai X (X1+X2+X3 +X4+X5+X 6+X7)	Variabel Terikat		
			X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7		Y1	Y2	Y
			SURVEI LOKASI / LOKASI	LEGALITAS PROYEK	STRATEGI HARGA	KONSEP	TENAGA AHLI TEKNISI	MARKETING	KONSUMEN	UNIT RUMAH TERJUAL	JENIS/TIPE RUMAH	(Y1+Y2)/2	
1	1	Grand Bromo Residence	4	4	3	3	4	3	3	24	1	2	1.5
2	2	Pondok Gabriella	2	2	3	3	2	4	3	19	1	1	1
3	3	Grand Royal Residence	2	3	4	3	3	3	3	21	1	1	1
4	4	Terapung Regency	3	3	3	3	4	4	3	23	1	2	1.5
5	5	Tiara Residence	2	3	3	3	3	4	3	21	1	1	1
6	6	Pondok Karangasem	3	3	4	3	4	3	4	24	2	2	2
7	7	Mastrip Residence	2	3	3	3	3	4	4	22	1	2	1.5
8	8	Akhtara Residence 3	4	4	4	3	4	4	4	27	2	3	2.5
9	9	Mutiara Insani Residence	2	2	3	3	4	3	3	20	1	1	1
10	10	Graha Rizki	2	3	4	4	4	4	3	24	1	2	1.5
11	11	Graha Bentar Asri	4	3	3	4	4	4	3	25	2	2	2
12	12	Puri Permata Residence	3	3	4	3	4	4	4	25	1	2	2
13	13	Mutiara Agung Residence	2	1	3	2	3	3	3	17	1	1	1
14	14	Citarum Indah 2	2	2	3	3	4	3	3	20	1	2	1.5
15	15	De Amartyis Garden	2	1	3	3	3	3	2	17	1	1	1
16	16	Permata Regency	3	2	4	3	3	3	3	21	1	2	1.5
17	17	Star Maharani	4	4	3	3	3	3	4	24	1	2	1.5
18	18	Gending Raya Permai	3	2	3	3	3	3	3	20	1	2	1.5
19	19	Jogosari Permai	2	1	3	4	3	3	3	19	1	1	1
20	20	Raya Regency	3	3	4	4	3	4	3	24	1	2	1.5
21	21	Akhtara Residence 2	4	4	4	4	4	4	4	28	2	3	2.5
22	22	Green Garden Residence	2	2	3	3	3	4	3	20	1	1	1
23	23	Griya Palm Rahmani	3	3	3	2	3	3	3	20	1	1	1.5
24	24	Wisma Pengadengan Sejahtera	3	3	4	4	4	4	4	26	2	2	2.5
25	25	Istana Asba Residence	3	2	3	3	4	3	3	21	1	2	1.5
26	26	Pondok Indah Mitra Perkasa	4	2	3	3	3	3	3	21	1	1	1
27	27	Brantas Residence	3	3	3	3	4	3	3	22	1	1	1
28	28	Permata Puri 1	3	2	3	3	3	3	4	21	1	2	1.5
29	29	Permai Asri	3	2	4	3	3	3	3	21	1	2	1.5
30	30	Bulu Indah	3	3	3	2	4	3	3	21	1	1	1
31	31	Semeru Indah	3	3	3	2	3	3	3	20	1	1	1
32	32	Asabri Indah	3	2	3	2	3	3	3	19	1	1	1

UJI VALIDITAS

Responden	Variabel							Skor
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	
1	4	4	3	3	4	3	3	24
2	2	2	3	3	2	4	3	19
3	2	3	4	3	3	3	3	21
4	3	3	3	3	4	4	3	23
5	2	3	3	3	3	4	3	21
6	3	3	4	3	4	3	4	24
7	2	3	3	3	3	4	4	22
8	4	4	4	3	4	4	4	27
9	2	2	3	3	4	3	3	20
10	2	3	4	4	4	4	3	24
11	4	3	3	4	4	4	3	25
12	3	3	4	3	4	4	4	25
13	2	1	3	2	3	3	3	17
14	2	2	3	3	4	3	3	20
15	2	1	3	3	3	3	2	17
16	3	2	4	3	3	3	3	21
17	4	4	3	3	3	3	4	24
18	3	2	3	3	3	3	3	20
19	2	1	3	4	3	3	3	19
20	3	3	4	4	3	4	3	24
21	4	4	4	4	4	4	4	28
22	2	2	3	3	3	4	3	20
23	3	3	3	2	3	3	3	20
24	3	3	4	4	4	4	4	26
25	3	2	3	3	4	3	3	21
26	4	2	3	3	3	3	3	21
27	3	3	3	3	4	3	3	22
28	3	2	3	3	3	3	4	21
29	3	2	4	3	3	3	3	21
30	3	3	3	2	4	3	3	21
31	3	3	3	2	3	3	3	20
32	3	2	3	2	3	3	3	19
Total	91	83	106	97	109	108	103	697

Item Pertanyaan I

No	X1	Y1	X ²	Y ²	XY
1	4	24	16	576	96
2	2	19	4	361	38
3	2	21	4	441	42
4	3	23	9	529	69
5	2	21	4	441	42
6	3	24	9	576	72
7	2	22	4	484	44
8	4	27	16	729	108
9	2	20	4	400	40
10	2	24	4	576	48
11	4	25	16	625	100
12	3	25	9	625	75
13	2	17	4	289	34
14	2	20	4	400	40
15	2	17	4	289	34
16	3	21	9	441	63
17	4	24	16	576	96
18	3	20	9	400	60
19	2	19	4	361	38
20	3	24	9	576	72
21	4	28	16	784	112
22	2	20	4	400	40
23	3	20	9	400	60
24	3	26	9	676	78
25	3	21	9	441	63
26	4	21	16	441	84
27	3	22	9	484	66
28	3	21	9	441	63
29	3	21	9	441	63
30	3	21	9	441	63
31	3	20	9	400	60
32	3	19	9	361	57
I	ΣX1	ΣY1	ΣX ²	ΣY ²	ΣXY
	91	697	275	15405	2020

R hitung (I)

$$r_{pq} = \frac{r \sum X_1 Y_1 - (\sum X_1)(\sum Y_1)}{\sqrt{(\sum X_1^2 - (\sum X_1)^2)(\sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2)}}$$

$$= \frac{1213}{3711369}$$

$$= \frac{1213}{1926.49}$$

R hitung= 0.62964

$$t \text{ hitung} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

$$= \frac{3.44869}{0.77689}$$

$$= 4.43913 > t_{tabel} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n-2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan II

No	X2	Y1	X ²	Y ²	XY
1	4	24	16	576	96
2	2	19	4	361	38
3	3	21	9	441	63
4	3	23	9	529	69
5	3	21	9	441	63
6	3	24	9	576	72
7	3	22	9	484	66
8	4	27	16	729	108
9	2	20	4	400	40
10	3	24	9	576	72
11	3	25	9	625	75
12	3	25	9	625	75
13	1	17	1	289	17
14	2	20	4	400	40
15	1	17	1	289	17
16	2	21	4	441	42
17	4	24	16	576	96
18	2	20	4	400	40
19	1	19	1	361	19
20	3	24	9	576	72
21	4	28	16	784	112
22	2	20	4	400	40
23	3	20	9	400	60
24	3	26	9	676	78
25	2	21	4	441	42
26	2	21	4	441	42
27	3	22	9	484	66
28	2	21	4	441	42
29	2	21	4	441	42
30	3	21	9	441	63
31	3	20	9	400	60
32	2	19	4	361	38
II	ΣX1	ΣY1	ΣX ²	ΣY ²	ΣXY
	83	697	237	15405	1865

R hitung (II)

$$r_{pq} = \frac{n \sum X_1 Y_1 - (\sum X_1)(\sum Y_1)}{\sqrt{(\sum X_1^2 - (\sum X_1)^2)(\sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2)}}$$

$$= \frac{1829}{4969945}$$

$$= \frac{1829}{2229.34}$$

R hitung= 0.82042

$$t \text{ hitung} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

$$= \frac{4.49364}{0.57176}$$

$$= 7.85956 > t_{tabel} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n-2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan III

No	Xs	Yi	X ²	Y ²	XY
1	3	24	9	576	72
2	3	19	9	361	57
3	4	21	16	441	84
4	3	23	9	529	69
5	3	21	9	441	63
6	4	24	16	576	96
7	3	22	9	484	66
8	4	27	16	729	108
9	3	20	9	400	60
10	4	24	16	576	96
11	3	25	9	625	75
12	4	25	16	625	100
13	3	17	9	289	51
14	3	20	9	400	60
15	3	17	9	289	51
16	4	21	16	441	84
17	3	24	9	576	72
18	3	20	9	400	60
19	3	19	9	361	57
20	4	24	16	576	96
21	4	28	16	784	112
22	3	20	9	400	60
23	3	20	9	400	60
24	4	26	16	676	104
25	3	21	9	441	63
26	3	21	9	441	63
27	3	22	9	484	66
28	3	21	9	441	63
29	4	21	16	441	84
30	3	21	9	441	63
31	3	20	9	400	60
32	3	19	9	361	57
III	106	697	358	15405	2332
	ΣXi	ΣYi	ΣX ²	ΣY ²	ΣXY

R hitung (III)

$$r_{pq} = \frac{n \sum X_i \sum Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{(n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2)(n \sum Y_i^2 - (\sum Y_i)^2)}}$$

$$= \frac{742}{2E+06}$$

$$= \frac{742}{1254.3}$$

R hitung = 0.5916

$$: \text{hitung} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad \boxed{1-r^2} \quad \boxed{0.806251}$$

$$= \frac{3.2402}{0.8063}$$

$$= 4.0188 > t_{\text{tabel}} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan IV

No	Xs	Yi	X ²	Y ²	XY
1	3	24	9	576	72
2	3	19	9	361	57
3	3	21	9	441	63
4	3	23	9	529	69
5	3	21	9	441	63
6	3	24	9	576	72
7	3	22	9	484	66
8	3	27	9	729	81
9	3	20	9	400	60
10	4	24	16	576	96
11	4	25	16	625	100
12	3	25	9	625	75
13	2	17	4	289	34
14	3	20	9	400	60
15	3	17	9	289	51
16	3	21	9	441	63
17	3	24	9	576	72
18	3	20	9	400	60
19	4	19	16	361	76
20	4	24	16	576	96
21	4	28	16	784	112
22	3	20	9	400	60
23	2	20	4	400	40
24	4	26	16	676	104
25	3	21	9	441	63
26	3	21	9	441	63
27	3	22	9	484	66
28	3	21	9	441	63
29	3	21	9	441	63
30	2	21	4	441	42
31	2	20	4	400	40
32	2	19	4	361	38
IV	97	697	305	15405	2140
	ΣXi	ΣYi	ΣX ²	ΣY ²	ΣXY

R hitung (IV)

$$r_{pq} = \frac{n \sum X_i \sum Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{(n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2)(n \sum Y_i^2 - (\sum Y_i)^2)}}$$

$$= \frac{871}{2510001}$$

$$= \frac{871}{1584.3}$$

R hitung = 0.54977

$$t \text{ hitung} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad \boxed{1-r^2} \quad \boxed{0.835316}$$

$$= \frac{3.10997}{0.83532}$$

$$= 3.72311 > t_{\text{tabel}} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan V

No	X ₀	Y ₁	K ²	Y ²	XY
1	4	24	16	576	96
2	2	19	4	361	38
3	3	21	9	441	63
4	4	23	16	529	92
5	3	21	9	441	63
6	4	24	16	576	96
7	3	22	9	484	66
8	4	27	16	729	108
9	4	20	16	400	80
10	4	24	16	576	96
11	4	25	16	625	100
12	4	25	16	625	100
13	3	17	9	289	51
14	4	20	16	400	80
15	3	17	9	289	51
16	3	21	9	441	63
17	3	24	9	576	72
18	3	20	9	400	60
19	3	19	9	361	57
20	3	24	9	576	72
21	4	28	16	784	112
22	3	20	9	400	60
23	3	20	9	400	60
24	4	26	16	676	104
25	4	21	16	441	84
26	3	21	9	441	63
27	4	22	16	484	88
28	3	21	9	441	63
29	3	21	9	441	63
30	4	21	16	441	84
31	3	20	9	400	60
32	3	19	9	361	57
V	ΣX ₀	ΣY ₁	ΣK ²	ΣY ²	ΣXY
	109	697	361	15405	2402

R hitung (V)

$$r_{PQ} = \frac{n \sum X_0 Y_1 - (\sum X_0)(\sum Y_1)}{\sqrt{(\sum X_0^2 - (\sum X_0)^2)(\sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2)}}$$

$$= \frac{891}{2223961}$$

$$= \frac{891}{1491.3}$$

R hitung= 0.59747

$$\text{hitung} = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

$$= \frac{3.27246}{0.80189}$$

$$= 4.08092 > t_{tabel} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (dk= n-2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan VI

No	X ₀	Y ₁	K ²	Y ²	XY
1	3	24	9	576	72
2	4	19	16	361	76
3	3	21	9	441	63
4	4	23	16	529	92
5	4	21	16	441	84
6	3	24	9	576	72
7	4	22	16	484	88
8	4	27	16	729	108
9	3	20	9	400	60
10	4	24	16	576	96
11	4	25	16	625	100
12	4	25	16	625	100
13	3	17	9	289	51
14	3	20	9	400	60
15	3	17	9	289	51
16	3	21	9	441	63
17	3	24	9	576	72
18	3	20	9	400	60
19	3	19	9	361	57
20	4	24	16	576	96
21	4	28	16	784	112
22	4	20	16	400	80
23	3	20	9	400	60
24	4	26	16	676	104
25	3	21	9	441	63
26	3	21	9	441	63
27	3	22	9	484	66
28	3	21	9	441	63
29	3	21	9	441	63
30	3	21	9	441	63
31	3	20	9	400	60
32	3	19	9	361	57
VI	ΣX ₀	ΣY ₁	ΣK ²	ΣY ²	ΣXY
	108	697	372	15405	2375

R hitung (VI)

$$r_{PQ} = \frac{n \sum X_0 Y_1 - (\sum X_0)(\sum Y_1)}{\sqrt{(\sum X_0^2 - (\sum X_0)^2)(\sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2)}}$$

$$= \frac{724}{1716240}$$

$$= \frac{724}{1310.05}$$

R hitung= 0.55265

$$t \text{ hitung} = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

$$= \frac{3.02698}{0.83341}$$

$$= 3.63203 > t_{tabel} = 1.697$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (dk= n-2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t tabel = 1.697

Item Pertanyaan VII

No	X _i	Y _i	X ²	Y ²	XY
1	3	24	9	576	72
2	3	19	9	361	57
3	3	21	9	441	63
4	3	23	9	529	69
5	3	21	9	441	63
6	4	24	16	576	96
7	4	22	16	484	88
8	4	27	16	729	108
9	3	20	9	400	60
10	3	24	9	576	72
11	3	25	9	625	75
12	4	25	16	625	100
13	3	17	9	289	51
14	3	20	9	400	60
15	2	17	4	289	34
16	3	21	9	441	63
17	4	24	16	576	96
18	3	20	9	400	60
19	3	19	9	361	57
20	3	24	9	576	72
21	4	28	16	784	112
22	3	20	9	400	60
23	3	20	9	400	60
24	4	26	16	676	104
25	3	21	9	441	63
26	3	21	9	441	63
27	3	22	9	484	66
28	4	21	16	441	84
29	3	21	9	441	63
30	3	21	9	441	63
31	3	20	9	400	60
32	3	19	9	361	57
VIII	103	697	339	15405	2271
	ΣX_i	ΣY_i	ΣX^2	ΣY^2	ΣXY

R hitung (VII)

$$\begin{aligned}
 r_{pq} &= \frac{n \Sigma X_i \Sigma Y_i - (\Sigma X_i)(\Sigma Y_i)}{\sqrt{(n \Sigma X_i^2 - (\Sigma X_i)^2)(n \Sigma Y_i^2 - (\Sigma Y_i)^2)}} \\
 &= \frac{881}{\frac{1709089}{881}} \\
 &= \frac{1307,32}{0,6739} \\
 R \text{ hitung} &= 0,6739
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 : \text{hitung} &= \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} && \frac{1-r^2}{0,738825} \\
 &= \frac{4,2621}{0,73883} \\
 &= 5,76875 > t_{tabel} = 1,697
 \end{aligned}$$

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0,05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat tabel = 1,697

LAMPIRAN 3 :

UJI RELIABILITAS

Responden	No. Item Pertanyaan							Total Skor	Kuadrat Total Skor
	1	2	3	4	5	6	7	(X)	(X ²)
1	4	4	3	3	4	3	3	24	576
2	2	2	3	3	2	4	3	19	361
3	2	3	4	3	3	3	3	21	441
4	3	3	3	3	4	4	3	23	529
5	2	3	3	3	3	4	3	21	441
6	3	3	4	3	4	3	4	24	576
7	2	3	3	3	3	4	4	22	484
8	4	4	4	3	4	4	4	27	729
9	2	2	3	3	4	3	3	20	400
10	2	3	4	4	4	4	3	24	576
11	4	3	3	4	4	4	3	25	625
12	3	3	4	3	4	4	4	25	625
13	2	1	3	2	3	3	3	17	289
14	2	2	3	3	4	3	3	20	400
15	2	1	3	3	3	3	2	17	289
16	3	2	4	3	3	3	3	21	441
17	4	4	3	3	3	3	4	24	576
18	3	2	3	3	3	3	3	20	400
19	2	1	3	4	3	3	3	19	361
20	3	3	4	4	3	4	3	24	576
21	4	4	4	4	4	4	4	28	784
22	2	2	3	3	3	4	3	20	400
23	3	3	3	2	3	3	3	20	400
24	3	3	4	4	4	4	4	26	676
25	3	2	3	3	4	3	3	21	441
26	4	2	3	3	3	3	3	21	441
27	3	3	3	3	4	3	3	22	484
28	3	2	3	3	3	3	4	21	441
29	3	2	4	3	3	3	3	21	441
30	3	3	3	2	4	3	3	21	441
31	3	3	3	2	3	3	3	20	400
32	3	2	3	2	3	3	3	19	361
TOTAL	91	83	106	97	109	108	103	697	15405
	$\sum X_1$	$\sum X_2$	$\sum X_3$	$\sum X_4$	$\sum X_5$	$\sum X_6$	$\sum X_7$	$(\sum X_i)$	$(\sum X_i^2)$

Responden	No. Item Pertanyaan							Total Skor (X)	Kuadrat Total Skor (X ²)
	1 ²	2 ²	3 ²	4 ²	5 ²	6 ²	7 ²		
1	16	16	9	9	16	9	9	84	7056
2	4	4	9	9	4	16	9	55	3025
3	4	9	16	9	9	9	9	65	4225
4	9	9	9	9	16	16	9	77	5929
5	4	9	9	9	9	16	9	65	4225
6	9	9	16	9	16	9	16	84	7056
7	4	9	9	9	9	16	16	72	5184
8	16	16	16	9	16	16	16	105	11025
9	4	4	9	9	16	9	9	60	3600
10	4	9	16	16	16	16	9	86	7396
11	16	9	9	16	16	16	9	91	8281
12	9	9	16	9	16	16	16	91	8281
13	4	1	9	4	9	9	9	45	2025
14	4	4	9	9	16	9	9	60	3600
15	4	1	9	9	9	9	4	45	2025
16	9	4	16	9	9	9	9	65	4225
17	16	16	9	9	9	9	16	84	7056
18	9	4	9	9	9	9	9	58	3364
19	4	1	9	16	9	9	9	57	3249
20	9	9	16	16	9	16	9	84	7056
21	16	16	16	16	16	16	16	112	12544
22	4	4	9	9	9	16	9	60	3600
23	9	9	9	4	9	9	9	58	3364
24	9	9	16	16	16	16	16	98	9604
25	9	4	9	9	16	9	9	65	4225
26	16	4	9	9	9	9	9	65	4225
27	9	9	9	9	16	9	9	70	4900
28	9	4	9	9	9	9	16	65	4225
29	9	4	16	9	9	9	9	65	4225
30	9	9	9	4	16	9	9	65	4225
31	9	9	9	4	9	9	9	58	3364
32	9	4	9	4	9	9	9	53	2809
TOTAL	275	237	358	305	381	372	339	2267	169193
	$\sum X_1^2$	$\sum X_2^2$	$\sum X_3^2$	$\sum X_4^2$	$\sum X_5^2$	$\sum X_6^2$	$\sum X_7^2$	$\sum X_i$	$\sum X_i^2$

$$I \quad S_1 = \frac{\sum X_1^2 \cdot (\sum X_i)^2}{N}$$

$$II \quad \sum S_i = X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5 + X_6 + X_7$$

$$III \quad S_c = \frac{\sum X_i^2 \cdot (\sum X_i)^2}{N}$$

$$r_{xy} = \left(\frac{K}{K-1} \right) \left(1 - \frac{\sum S_i}{S_1} \right)$$

- I 1 2 3 4 5 6 7
- II 2.514648
- III 6.983398
- 1.166667 0.639911
- r tabel ≥0.355 0.746562 Reliabel

LAMPIRAN 4 : Hasil Uji Regresi Berganda

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.906 ^a	.821	.769	.226

a. Predictors: (Constant), X7, X4, X5, X1, X3, X6, X2

b. Dependent Variable: Y

• **Uji Simultan**

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.648	7	.807	15.777	.000 ^a
	Residual	1.227	24	.051		
	Total	6.875	31			

a. Independent : Survei Lokasi/Lokasi, Legalitas Proyek, Strategi Harga, Konsep, Tenaga Ahli Teknisi, Marketing, Konsumen.

b. Dependent Variable : Keberhasilan Developer

• **Uji Parsial**

Coefficients^a

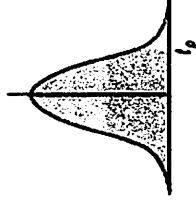
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-2.869	.466		-6.160	.000
	X1	.247	.075	.380	3.293	.003
	X2	-.113	.077	-.200	-1.456	.158
	X3	.287	.103	.287	2.778	.010
	X4	.058	.089	.073	.652	.521
	X5	.233	.084	.277	2.791	.010
	X6	.239	.112	.249	2.132	.043
	X7	.364	.103	.379	3.518	.002

a. Dependent Variable: Y

LAMPIRAN 5 : Tabel t, Tabel F (Probabilita = 0.05), Tabel Durbin-Watson

TABEL t

Sebaran t-Student



Nilai persentil untuk distribusi t
 v = dk
 (Bilangan dalam badan tabel menyatakan tp)

v	t														
	0.9995	0.995	0.99	0.975	0.95	0.9	0.8	0.75	0.7	0.75	0.6	0.55	0.5		
1	636.619	63.657	31.821	12.706	6.314	3.078	1.376	1.000	0.727	1.000	0.325	0.158	0.000		
2	31.599	9.925	6.965	4.303	2.920	1.886	1.061	0.816	0.617	0.816	0.289	0.142	0.000		
3	12.924	5.841	4.541	3.182	2.353	1.638	0.978	0.765	0.594	0.765	0.277	0.137	0.000		
4	8.610	4.604	3.747	2.776	2.132	1.533	0.941	0.741	0.569	0.741	0.271	0.134	0.000		
5	6.869	4.032	3.365	2.571	2.015	1.476	0.920	0.727	0.559	0.727	0.267	0.132	0.000		
6	5.959	3.707	3.143	2.447	1.943	1.440	0.906	0.718	0.553	0.718	0.265	0.131	0.000		
7	5.408	3.499	2.998	2.365	1.895	1.415	0.896	0.711	0.549	0.711	0.263	0.130	0.000		
8	5.041	3.355	2.896	2.306	1.860	1.397	0.889	0.706	0.546	0.706	0.262	0.130	0.000		
9	4.781	3.250	2.821	2.262	1.833	1.383	0.883	0.703	0.543	0.703	0.261	0.129	0.000		
10	4.587	3.169	2.764	2.228	1.812	1.372	0.879	0.700	0.542	0.700	0.260	0.129	0.000		
11	4.437	3.106	2.718	2.201	1.796	1.363	0.876	0.697	0.540	0.697	0.260	0.129	0.000		
12	4.318	3.055	2.681	2.179	1.782	1.356	0.873	0.695	0.539	0.695	0.259	0.128	0.000		
13	4.221	3.012	2.650	2.160	1.771	1.350	0.870	0.694	0.538	0.694	0.259	0.128	0.000		
14	4.140	2.977	2.624	2.145	1.761	1.345	0.868	0.692	0.537	0.692	0.258	0.128	0.000		
15	4.073	2.947	2.602	2.131	1.753	1.341	0.866	0.691	0.536	0.691	0.258	0.128	0.000		
16	4.015	2.921	2.583	2.120	1.746	1.337	0.865	0.690	0.535	0.690	0.258	0.128	0.000		
17	3.965	2.898	2.567	2.110	1.740	1.333	0.863	0.689	0.534	0.689	0.257	0.128	0.000		
18	3.922	2.878	2.552	2.101	1.734	1.330	0.862	0.688	0.534	0.688	0.257	0.127	0.000		
19	3.883	2.861	2.539	2.093	1.729	1.328	0.861	0.688	0.533	0.688	0.257	0.127	0.000		
20	3.850	2.845	2.528	2.086	1.725	1.325	0.860	0.687	0.533	0.687	0.257	0.127	0.000		
21	3.819	2.831	2.518	2.080	1.721	1.323	0.859	0.686	0.532	0.686	0.257	0.127	0.000		
22	3.792	2.819	2.508	2.074	1.717	1.321	0.858	0.686	0.532	0.686	0.256	0.127	0.000		
23	3.768	2.807	2.500	2.069	1.714	1.319	0.858	0.685	0.532	0.685	0.256	0.127	0.000		
24	3.745	2.797	2.492	2.064	1.711	1.318	0.857	0.685	0.531	0.685	0.256	0.127	0.000		
25	3.725	2.787	2.485	2.060	1.708	1.316	0.856	0.684	0.531	0.684	0.256	0.127	0.000		
26	3.707	2.779	2.479	2.056	1.706	1.315	0.856	0.684	0.531	0.684	0.256	0.127	0.000		
27	3.690	2.771	2.473	2.052	1.703	1.314	0.855	0.684	0.531	0.684	0.256	0.127	0.000		
28	3.674	2.763	2.467	2.048	1.701	1.313	0.855	0.683	0.530	0.683	0.256	0.127	0.000		
29	3.659	2.756	2.462	2.045	1.699	1.311	0.854	0.683	0.530	0.683	0.256	0.127	0.000		
30	3.646	2.750	2.457	2.042	1.697	1.310	0.854	0.683	0.530	0.683	0.256	0.127	0.000		
40	3.551	2.704	2.423	2.021	1.684	1.303	0.851	0.681	0.529	0.681	0.255	0.126	0.000		
60	3.460	2.660	2.390	2.000	1.671	1.296	0.848	0.679	0.527	0.679	0.254	0.126	0.000		
120	3.373	2.617	2.358	1.980	1.658	1.289	0.845	0.677	0.526	0.677	0.254	0.126	0.000		
∞	2.581	2.330	1.962	1.646	1.282	1.282	1.282	1.282	0.842	0.675	0.525	0.125	0.125		

**Tabel r Product Moment
Pada Sig.0,05 (Two Tail)**

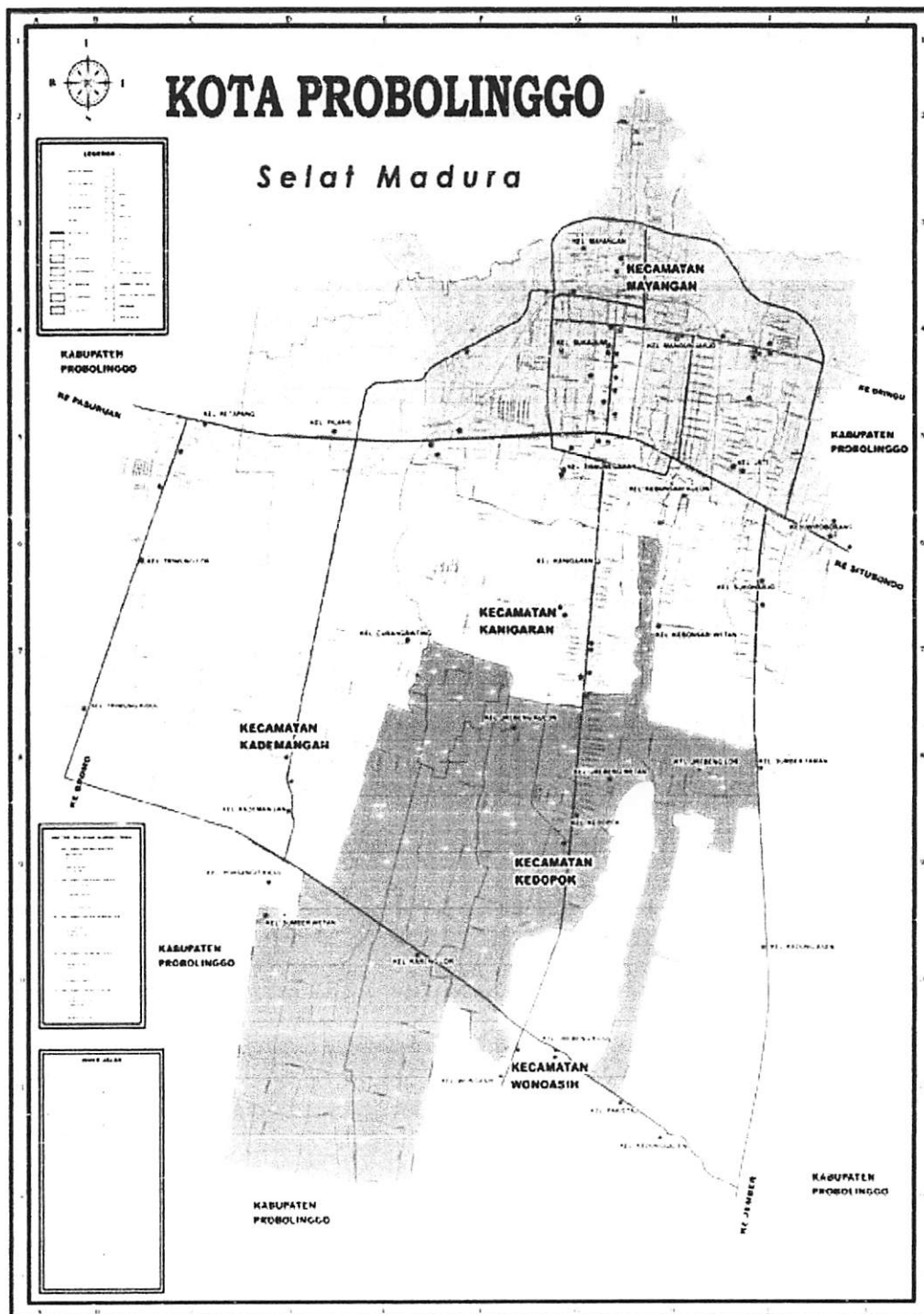
N	R	N	r	N	r	N	r	N	r	N	r
3	0.997	41	0.301	81	0.216	121	0.177	161	0.154	201	0.138
4	0.95	42	0.297	82	0.215	122	0.176	162	0.153	202	0.137
5	0.878	43	0.294	83	0.213	123	0.176	163	0.153	203	0.137
6	0.811	44	0.291	84	0.212	124	0.175	164	0.152	204	0.137
7	0.754	45	0.288	85	0.211	125	0.174	165	0.152	205	0.136
8	0.707	46	0.285	86	0.21	126	0.174	166	0.151	206	0.136
9	0.666	47	0.282	87	0.208	127	0.173	167	0.151	207	0.136
10	0.632	48	0.279	88	0.207	128	0.172	168	0.151	208	0.135
11	0.602	49	0.276	89	0.206	129	0.172	169	0.15	209	0.135
12	0.576	50	0.273	90	0.205	130	0.171	170	0.15	210	0.135
13	0.553	51	0.271	91	0.204	131	0.17	171	0.149	211	0.134
14	0.532	52	0.268	92	0.203	132	0.17	172	0.149	212	0.134
15	0.514	53	0.266	93	0.202	133	0.169	173	0.148	213	0.134
16	0.497	54	0.263	94	0.201	134	0.168	174	0.148	214	0.134
17	0.482	55	0.261	95	0.2	135	0.168	175	0.148	215	0.133
18	0.468	56	0.259	96	0.199	136	0.167	176	0.147	216	0.133
19	0.456	57	0.256	97	0.198	137	0.167	177	0.147	217	0.133
20	0.444	58	0.254	98	0.197	138	0.166	178	0.146	218	0.132
21	0.433	59	0.252	99	0.196	139	0.165	179	0.146	219	0.132
22	0.423	60	0.25	100	0.195	140	0.165	180	0.146	220	0.132
23	0.413	61	0.248	101	0.194	141	0.164	181	0.145	221	0.131
24	0.404	62	0.246	102	0.193	142	0.164	182	0.145	222	0.131
25	0.396	63	0.244	103	0.192	143	0.163	183	0.144	223	0.131
26	0.388	64	0.242	104	0.191	144	0.163	184	0.144	224	0.131
27	0.381	65	0.24	105	0.19	145	0.162	185	0.144	225	0.13
28	0.374	66	0.239	106	0.189	146	0.161	186	0.143	226	0.13
29	0.367	67	0.237	107	0.188	147	0.161	187	0.143	227	0.13
30	0.361	68	0.235	108	0.187	148	0.16	188	0.142	228	0.129
31	0.355	69	0.234	109	0.187	149	0.16	189	0.142	229	0.129
32	0.349	70	0.232	110	0.186	150	0.159	190	0.142	230	0.129
33	0.344	71	0.23	111	0.185	151	0.159	191	0.141	231	0.129
34	0.339	72	0.229	112	0.184	152	0.158	192	0.141	232	0.128
35	0.334	73	0.227	113	0.183	153	0.158	193	0.141	233	0.128
36	0.329	74	0.226	114	0.182	154	0.157	194	0.14	234	0.128
37	0.325	75	0.224	115	0.182	155	0.157	195	0.14	235	0.127
38	0.32	76	0.223	116	0.181	156	0.156	196	0.139	236	0.127
39	0.316	77	0.221	117	0.18	157	0.156	197	0.139	237	0.127
40	0.312	78	0.22	118	0.179	158	0.155	198	0.139	238	0.127
41	0.308	79	0.219	119	0.179	159	0.155	199	0.138	239	0.126
42	0.304	80	0.217	120	0.178	160	0.154	200	0.138	240	0.126

LAMPIRAN 6 : REKAPAN WAWANCARA STRATEGI KEBERHASILAN DEVELOPER

PENGEMBANG (RESPONDEN)	KETERANGAN
1	Lokasi penting untuk keberhasilan developer, dengan lokasi yang strategis (dekat dengan perkotaan, lalu lintas lancar, nyaman dan asri) dapat menarik simpati konsumen untuk membeli produk perumahan tersebut. Sehingga produk yang sudah disediakan akan faktor lokasi tersebut produk kita akan laku terjual.
2	Keberhasilan dilihat suatu cara dimana seorang developer tersebut baik dalam memainkan suatu harga. Tujuannya agar konsumen bisa tertarik untuk membeli satu produk tersebut, dalam hal cara pembayaran yang sesuai akan kemampuan daya beli konsumen tersebut, yaitu strategi harga.
3	Keberhasilan developer dapat dilihat dari produk yang telah disediakan laku terjual, oleh sebab itu konsumen merupakan kunci keberhasilan seorang developer. Dinilai berhasil konsumen tersebut meminati produk yang telah kita sediakan dan membelinya.
4	Developer perlu mempunyai tenaga ahli teknisi yang terampil dalam ilmu bangunan, dalam hal dapat memenuhi kebutuhan yang diinginkan dan sesuai konsumen didalam membangun suatu produk serta dengan kualitas waktu.
5	Developer perlu mempunyai marketing yang baik untuk mencapai suatu keberhasilan, dalam hal baik dalam pemasaran dengan maksud untuk menarik simpati konsumen dan membeli suatu produk perumahan tersebut.
6	Strategi yang perlu diterapkan developer yaitu seorang developer dapat memahami yang diinginkan konsumen agar suatu produk laku terjual, meskipun developer telah menyediakan satu produk tapi konsumen tersebut kurang meminati maka produk tersebut tidak laku terjual, maka developer tersebut belum bisa dikatakan berhasil. Oleh sebab itu konsumen merupakan faktor penting didalam keberhasilan developer.
7	Dinilai berhasil seorang developer itu jika suatu produk yang telah disediakan laku terjual, oleh sebab itu developer harus bisa menarik simpati konsumen.
8	Faktor lokasi sangat menunjang didalam terjualnya suatu produk, dengan aksesibilitas jalan yang baik konsumen akan tertarik untuk membeli suatu produk perumahan.
9	Membuat pemasaran yang baik antara lain memasang banner ditempat yang sentral, menyampaikan lewat media, mengikuti pameran-pameran, dengan tujuan menarik simpati konsumen untuk membeli suatu produk perumahan.
10	Konsumen bagian penting dari keberhasilan developer, dengan adanya konsumen produk yang telah disediakan laku terjual, oleh sebab itu seorang developer harus bisa menarik simpati konsumen sehingga konsumen tersebut membeli produk yang telah disediakan.
11	Lokasi yang nyaman, asri, aksesibilitas lalu lintas yang baik, dan letak lokasi yang strategis merupakan suatu faktor yang dapat menarik simpati konsumen dan membeli suatu produk yang telah disediakan.
12	Strategi harga sangat penting didalam strategi keberhasilan developer, dengan tujuan membuat strategi harga yang baik, dalam hal memberikan beberapa macam pilihan kepada konsumen didalam melakukan pembayaran (sistem kredit) yang sesuai dengan kemampuan konsumen dan memberikan variasi uang muka kepada konsumen agar konsumen tersebut simpati untuk membeli suatu produk perumahan yang telah disediakan oleh pihak pengembang.
13	Faktor lokasi adalah faktor utama didalam strategi keberhasilan developer, dengan letak lokasi yang sentral dan lalu lintas yang lancar konsumen akan tertarik untuk membeli suatu produk perumahan.
14	Suatu tenaga ahli teknisi sangat menunjang didalam strategi keberhasilan,

	untuk memberi kepuasan konsumen sesuai dengan waktu yang di janjikan oleh pihak developer.
15	Mencari lokasi dimana suatu perumahan itu akan dibangun sangat penting didalam strategi keberhasilan developer dengan lokasi yang nyaman, dekat dengan pusat kota, aksesibilitas lalu lintas yang baik biasanya konsumen akan tertarik membeli suatu produk perumahan dengan suasana seperti itu.
16	Agar terjualnya produk perumahan yang telah disediakan, developer harus bisa menarik simpati konsumen, dengan tujuan membeli suatu produk perumahan, oleh sebab itu developer dikatakan berhasil jika produk perumahan yang telah disediakan laku terjual.
17	Strategi didalam keberhasilan developer merupakan faktor penting didalam terjualnya suatu produk perumahan, oleh sebab itu developer harus membuat strategi harga yang baik dengan sesuai kemampuan konsumen.
18	Mempunyai tenaga ahli teknisi yang terampil dan profesional merupakan kunci sukses keberhasilan developer dengan kata lain kualitas waktu, kualitas bangunan, melayani kebutuhan konsumen yang diinginkan, sehingga konsumen tertarik untuk membeli suatu produk perumahan.
19	Faktor strategi harga sangat menunjang didalam terjualnya suatu produk yang telah disediakan, dengan terjualnya suatu produk yang telah disediakan seorang developer tersebut bisa dikatakan berhasil.
20	Menarik simpati konsumen dan selera konsumen didalam membeli produk perumahan dan sesuai yang diinginkan konsumen, sebab itu konsumen adalah faktor penting didalam strategi keberhasilan developer selain didalam mempunyai faktor lokasi dan melakukan pemasaran dengan baik.

LAMPIRAN 7 : LOKASI STUDI



Peta Wilayah Probolinggo



LEMBAR ASISTENSI

Nama : Angga Yanuaries
Nim : 08.21.037
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Judul Skripsi : Aspek-aspek Yang Menentukan Keberhasilan
Developer Hunian Di Wilayah Probolinggo.
Dosen Pembimbing : Ir. H. Edi Hargono D. P., MS.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
13 / 4	13	- Perbaiki Letak Badan - Rumus untuk tujuan - sub bab 2.02 - terdapat daftar variabel variabel penelitian	
16 / 11	13	- Berikan definisi variabel - Bab III → sub bab 3.9.1, 3.10	
3 / 4	13	- berikan Analisis Regresi dan	
7 / 11	13	- berikan rumus regresi - berikan	



LEMBAR ASISTENSI

Nama : Angga Yanuaries
Nim : 08.21.037
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Judul Skripsi : Aspek-aspek Yang Menentukan Keberhasilan
Developer Hunian Di Wilayah Probolinggo.
Dosen Pembimbing : Ir. H. Edi Hargono D. P., MS.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
	01/12/13	Perkuliahan dan uji k	
		perkuliahan 4.3.6.	
		perkuliahan 4.3.7	
		perkuliahan 4.3.8	
	30/12/13	Me Stuktur hont	



LEMBAR ASISTENSI

Nama : Angga Yanuaries
Nim : 08.21.037
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Judul Skripsi : Aspek-aspek Yang Menentukan Keberhasilan
Developer Hunian Di Wilayah Probolinggo.
Dosen Pembimbing : Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	12/10 2013	Rekapitulasi data. Sub 4 di masukkan di sub bab 4.1 - Keterangan Gambar - Keterangan	
2	1/2 2014	4.3.2. Analisa regresi linier berganda. Format keterangan / penjelasan lebih detail dari persamaan regresi. - Penjelasan beta. - Analisa Pembahasan. sub. baru. 4.3.8.	



LEMBAR ASISTENSI

Nama : Angga Yanuaries
Nim : 08.21.037
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Judul Skripsi : Aspek-aspek Yang Menentukan Keberhasilan
Developer Hunian Di Wilayah Probolinggo.
Dosen Pembimbing : Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
3	7/1 SDN	- Analisa Pembahasan Strategi yg diterapkan. - Daftar Pustaka. - Bab 2 yg perlu ditambahkan	dr 7
		pelebs sam rens 11/01/14 dr	
		Aan gauri list. 19/01/14 dr	

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
JLN. BENDUNGAN SIGURA- GURA NO.2 TLP. (0341) 551431
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

NAMA	:	
ALAMAT KANTOR	:	
NAMA PERUMAHAN	:	

Identitas Peneliti :

Nama : Angga Yanuaris
Nim : 08.21.037
No. Telepon : 087 759 900 626
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Konsentrasi : Teknik Sipil S-1
Perguruan Tinggi : Institut Teknologi Nasional Malang

Petunjuk pengisian kuesioner :

- 1) Terdapat 7 pertanyaan terkait variabel bebas dan 2 pertanyaan yang mencakup variable terikat dari penelitian saya yang berjudul **“Aspek-Aspek Yang Menentukan Keberhasilan Developer Hunian Di Wilayah Probolinggo”**.
- 2) Responden dapat memberikan jawaban dengan tanda silang (x) pada salah satu jawaban.
- 3) Pada masing-masing pertanyaan terdapat 4 alternatif jawaban yang mengacu pada teknik skala likert, yaitu :
 - Sangat Berpengaruh : SB
 - Berpengaruh : B
 - Kurang Berpengaruh : KB
 - Tidak Berpengaruh : TB

DATA KUISONER

ASPEK-ASPEK YANG MENENTUKAN KEBERHASILAN DEVELOPER HUNIAN DI WILAYAH PROBOLINGGO

Pertanyaan yang mencakup pada variabel bebas :

1. Apakah survei lokasi berpengaruh dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

2. Apakah legalitas proyek berpengaruh dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

3. Seberapa pengaruh strategi harga dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

4. Seberapa pengaruh sebuah konsep dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

5. Ditinjau dari tenaga ahli teknisi, apakah berpengaruh dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

6. Ditinjau dari marketing, seberapa pengaruh sifatnya dalam keberhasilan pengembangan dan pembangunan perumahan Bapak/Ibu?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh
7. Seberapa pengaruh dengan adanya konsumen dalam keberhasilan mengembangkan perumahan Bapak/Ibu?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Kurang berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

Pertanyaan yang mencangkup pada variabel terikat :

8. Dalam waktu satu bulan, berapa unit rumah (semua tipe) yang dapat Bapak/ Ibu jual?
- a. 1 – 5 Unit
 - b. 6 – 10 Unit
 - c. 11 – 15 Unit
 - d. > 15 Unit
9. Berapa banyak jenis/tipe rumah yang Bapak/ Ibu kembangkan didalam perumahan sampai pada tahun ini?
- a. 1
 - b. 2
 - c. 3
 - d. 4

Probolinggo, September 2013
Responden



FORM REVISI / PERBAIKAN
BIDANG Manajemen Konstruksi

Nama : Agga Yonuaries
NIM : 08.21.037
Hari / tanggal : Kamis, 6 Februari 2014

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

1. Antara judul dgn Rumusan Masalah supaya dikonsultasi ke. Dosen Pembimbing
2. Bagan alir Sempurnakan
3. Kesimpulan point 1, 2 + 3 Sempurnakan

Perbaikan Seminar Hasil Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Seminar. **Bila melebihi 14 hari, maka tidak dapat diikuti Ujian Skripsi.**

Pengumpulan berkas untuk ujian skripsi dengan menyertakan lembar pengesahan dari dosen pembahas dan kaprodi

Skripsi telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, 8 - 2 - 2014

Dosen Pembahas

Malang, _____ 20

Dosen Pembahas



FORM REVISI / PERBAIKAN

BIDANG Manajemen Konstruksi

Nama : Angga Yamaris

NIM : 0021037

Hari / tanggal : Kamis, 6 - 2 - 2014

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

- Kesimpulan -
- Tanya penelitian } perbaikan

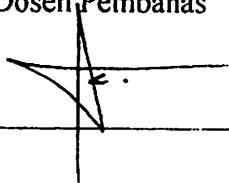
Perbaikan Seminar Hasil Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Seminar. **Bila melebihi 14 hari, maka tidak dapat diikuti Ujian Skripsi.**

Pengumpulan berkas untuk ujian skripsi dengan menyertakan lembar pengesahan dari dosen pembahas dan kaprodi

Skripsi telah diperbaiki dan disetujui :

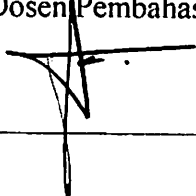
Malang, _____ 20

Dosen Pembahas

()

Malang, 6 - 2 - 2014

Dosen Pembahas

()



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 Jl. Bendungan Sigitra-gura 2
 Jl. Raya Karmuglo Km. 2
 Malang

UJIAN SKRIPSI PRODI TEKNIK SIPIL S-1

FORM REVISI / PERBAIKAN BIDANG _____

Nama : _____

NIM : 0821037

Hari / tanggal : _____

Perbaikan materi Skripsi meliputi :

*Perbaiki Bab 1
 dan*

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikutkan Yudisium.

Ungas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, _____ 20____
 Dosen Penguji

Malang, _____ 20____
 Dosen Penguji

(_____)

(_____)



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 Jl. Bendungan Sigura-gura 2
 Jl. Raya Karanglo Km. 2
 Malang

UJIAN SKRIPSI PRODI TEKNIK SIPIL S-1

FORM REVISI / PERBAIKAN BIDANG Manajemen Konstruksi

Nama : Agga Yanuaries
 NIM : 0021037
 Hari / tanggal : Rabu, 19-2-14

Perbaikan materi Skripsi meliputi :

(The following area contains a large handwritten mark resembling a question mark or a large '3' on the lined paper.)

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Dugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, 19-2- 2014
 Dosen Penguji

(A. Agus Santoni)

Malang, 19-2- 2014
 Dosen Penguji

(A. Agus Santoni)