

SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KEBERHASILAN DEVELOPER DALAM PENINGKATAN PENJUALAN PERUMAHAN DI KOTA MALANG



Disusun oleh :

**CHANDRA KUSUMA NANDA
08.21.905**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
M A L A N G
2014**

1971

PERATURAN PEMERINTAH RI NO. 101 TAHUN 1971
TENTANG PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH RI
NO. 101 TAHUN 1971 TENTANG PERUBAHAN
PERATURAN PEMERINTAH RI NO. 101 TAHUN 1971

1971

PERATURAN PEMERINTAH RI
NO. 101 TAHUN 1971

PERATURAN PEMERINTAH RI
NO. 101 TAHUN 1971
TENTANG PERUBAHAN
PERATURAN PEMERINTAH RI
NO. 101 TAHUN 1971

**LEMBAR PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**FAKTOR- FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP
KEBERHASILAN DEVELOPER DALAM PENINGKATKAN
PENJUALAN PERUMAHAN DI KOTA MALANG**

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

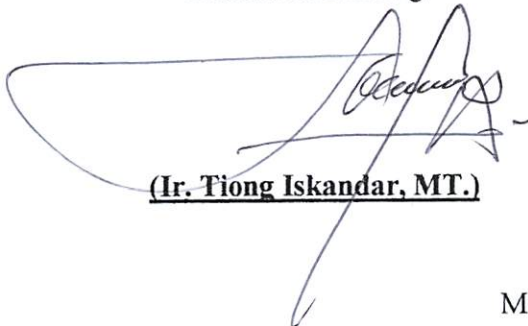
Disusun Oleh :

CHANDRA KUSUMA NANDA

(08.21.905)

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



(Ir. Tiong Iskandar, MT.)

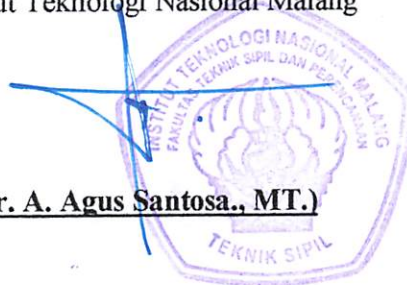
Dosen Pembimbing II



(Lila Ayu Ratna W., ST, MT.)

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1
Institut Teknologi Nasional Malang



(Ir. A. Agus Santosa., MT.)

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

2014

LEMBAR PENGESAHAN

**FAKTOR- FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP
KEBERHASILAN DEVELOPER DALAM PENINGKATKAN
PENJUALAN PERUMHAN DI KOTA MALANG**

Dipertahankan Di Hadapan Dewan Penguji Tugas Akhir Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari/Tanggal : Kamis, 23 Januari 2014

Dan Diterima Untuk Memenuhi Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil.

Disusun Oleh :

**CHANDRA KUSUMA NANDA
08.21.905**

Disetujui

Ketua



(Ir. A. Agus Santosa.,MT)

Sekretaris



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST.,MT)

Penguji I



(Ir. H. Edi Hargono.,MS)

Penguji II



(Ir. H. Hirijanto.,MT)

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



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **CHANDRA KUSUMA NANDA**
Nim : **08.21.905**
Jurusan/Program Studi : **Teknik Sipil S-1**
Fakultas : **Teknik Sipil dan Perencanaan**
Institut Teknologi Nasional Malang

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir yang berjudul :

**“FAKTOR- FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP
KEBERHASILAN DEVELOPER DALAM PENINGKATAN PENJUALAN
PERUMAHAN DI KOTA MALANG.”**

Adalah Tugas Akhir hasil karya sendiri, bukan merupakan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur seluruhnya dari karya orang lain, kecuali yang tidak disebutkan dari sumber aslinya.

Malang, Januari 2014
Yang membuat pernyataan,

(Chandra Kusuma Nanda)



ABSTRAKSI

“Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Keberhasilan Developer Dalam Peningkatan Penjualan Perumahan Di Kota Malang”. Chandra Kusuma Nanda, 2013. Dosen Pembimbing I : Ir. Tiong Iskandar, Dosen Pembimbing II : Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia di samping sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Perumahan, selain merupakan kebutuhan dasar manusia juga mempunyai fungsi yang strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuesioner dan pencatatan data. Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan uji F, Uji t sampel, dan analisa regresi ganda.

Dari hasil penelitian didapatkan faktor- faktor yang mempengaruhi keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman di kota Malang dipakai analisa yaitu analisa Regresi linier berganda. Dari analisa tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produk dapat diketahui besarnya kontribusi variabel bebas terhadap variabel terikat, antara lain X_1 sebesar 1.267, X_2 sebesar 0.301, X_3 0.244, X_4 sebesar 0.314, X_5 sebesar 0.165, P_6 sebesar 0.833, dan X_7 sebesar 0.389. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas berpengaruh positif terhadap variabel terikat, diantara faktor- faktor yang mempengaruhi faktor lokasi (X_1) yang paling dominan terhadap keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produ berdasarkan nilai koefisien beta pada regresi dan nilai uji t yang terbesar.

Strategi yang dapat dilakukan oleh developer agar dapat meningkatkan hasil penjualan produk pemukiman berdasarkan faktor dominan yaitu lokasi adalah dengan memperhatikan beberapa indikator seperti dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalulintas kendaraan. Selain itu kita juga dapat menentukan metode pemilihan lokasi seperti halnya dengan menggunakan metode pusat gravitas dimana metode ini digunakan untuk memilih sebuah lokasi yang dapat meminimalkan jarak atau biaya menuju fasilitas- fasilitas yang sudah ada atau dengan memilih suatu titik dari mana saja sebagai titik pusat koordinat

Kata Kunci : *Developer, Perumahan, Variabel.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya untuk Allah SWT yang telah melimpahkan RahmatNya serta junjungan kami Nabi Muhammad SAW sehingga saya bisa mengenal Islam agama yang lurus dan juga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ***“FAKTOR- FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KEBERHASILAN DEVELOPER DALAM PENINGKATAN PENJUALAN PERUMAHAN DI KOTA MALANG.”***

Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana (S-1) di Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan di Institut Teknologi Nasional Malang.

Pada kesempatan ini saya menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Soeparno Djiwo., MT. selaku Rektor Institut Teknologi Nasional 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 Winanda, ST.,MT. Selaku Sekretaris Program Studi Teknik Sipil S-1 sekaligus Koordinator Bidang Manajemen Konstruksi Program Studi Teknik SipilS-1.
5. Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST.,MT. selaku Dosen Pembimbing I.
6. Bapak Ir. Tiong Iskandar.,MT. selaku Dosen Pembimbing II.
7. Ibu dan Bapak serta adikku yang selalu mendoakan dan memberi dukungan kepadaku.
8. Para teman-teman teknik sipil angkatan 08' yang ikut membantu dalam penyelesaian proposal skripsi ini dan memberikan dukungannya .

Harapan penyusun adalah semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk saya dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Teknik Sipil lainnya serta laporan ini bisa menjadi pembenaran dari laporan yang terdahulu dan penyusun mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun.

Malang, 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

ABSTRAKSI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	4
1.3. Batasan Masalah.....	5
1.4. Rumusan Masalah.....	5
1.5. Tujuan Penelitian.....	6
1.6. Kontribusi Penelitian.....	6

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Perkembangan dan Problematika Perumahan Di Indonesia.....	8
2.3 Landasan Yudisiris Pengembangan Perumahan di Indonesia.....	11
2.4 Pengembangan Perumahan Di Kota Malang.....	13

2.5	Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha).....	14
2.6	Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha).....	15
2.7	Teknik Penentuan Sampel	19
2.8	Teknik Pengumpulan Data	24
2.8.1	Langkah- Langkah Penyusunan Instrumen Penelitian/ Kuisisioner...	25
2.9	Analisa Statistik.....	25
2.9.1	Pengujian Validitas dan Reliabilitas.....	26
2.9.1.1	Pengujian Validitas Instrumen	26
2.9.1.2	Pengujian Reliabilitas Instrumen	27
2.9.1.2.1	Metode Belah Dua (Split Half Method)	27
2.9.1.2.2	Metode Kuder Richardson-20 (KR-20)	28
2.9.1.2.3	Metode KR-21	29
2.9.1.2.4	Metode Anova Hoyt.....	30
2.10.1	Analisa Korelasi..	30
2.10.1.1	Koelasi Productmoment	30
2.10.1.2	Koelasi Ganda	32
2.11	Analisa Regresi.....	33
2.11.1	Regresi Linier Sederhana..	33
2.11.1	Regresi Linier Ganda.....	34
2.12	Pengujian Hipotesis	36
2.12.1	Uji F.....	36
2.12.2	Uji t.	37

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Uraian Umum	38
3.2 Lokasi Studi	38
3.3 Jenis Penelitian	39
3.4 Pengumpulan Data.....	39
3.5 Populasi dan Sampel.....	39
3.6 Wawancara dengan responden	39
3.7 Penyusunan Instrumen.....	40
3.8 Variabel Penelitian dan Pengukuran Variabel.....	40
3.9 Uji Validitas dan Reliabilitas.....	41
3.9.1 Uji validitas	41
3.9.2 Uji Reliabilitas.....	42
3.10 Metode Analisis Data	43
3.10.1 Analisis Regresi Linier Berganda.....	43
3.10.1.1. Uji F.....	44
3.10.1.2. Uji t.....	44
3.10.1.3. Koefisien Korelasi.....	45
3.11 Prosedur Analisis.....	45
3.12 Bagan Alir Penelitian.....	46

BAB VI ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1 Uji Instrumen Penelitian	47
4.1.1 Uji Validitas.....	48
4.1.2 Uji Reliabilitas.....	51

4.2 Pengaruh Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat	54
4.2.1 Analisis Regresi Linier Berganda	54
4.2.2 Koefisien Determinasi	57
4.2.3 F test/ Simultan	58
4.2.4 t test/ parsial	59
4.3 Faktor Yang Paling Dominan Pengaruhnya	63
4.4 Strategi Faktor Domina	64

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	65
5.2 Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kreejie	22
Tabel 2.2	Tingkat Koefisien Korelasi.....	32
Tabel 3.1	Tabel Variabel Penelitian	41
Tabel 3.2	Tabel interpretasi Nilai r	45
Tabel 4.1	Hasil Pengujian Validitas	50
Tabel 4.2	Nilai Varian Skor Tiap-tiap item.....	53
Tabel 4.3	Hasil Uji Reliabilitas	53
Tabel 4.4	Persamaan Regresi.....	54
Tabel 4.5	Koefisien Determinasi	57
Tabel 4.6	Uji F.....	58
Tabel 4.7	Uji t/ Parsial.....	59
Tabel 4.8	Koefisien Beta	63
Tabel 4.9	Koefisien Beta Hasil Perangkat Lunak.....	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Nomogram Harry King Untuk menentukan Ukuran Sampel dari populasi sampai 2000	23
Gambar 2.2	Korelasi Ganda dua Variabel Bebas dan Satu Terikat.....	32
Gambar 2.3	korelasi Ganda Tiga Variabel Bebas dan Satu Terikat.....	32
Gambar 3.1	Bagan Alir Penelitian.....	46

ABSTRAKSI

Persepsi Developer Dalam Upaya Peningkatan Penjualan Produk Pemukiman Di Kota Malang
“Persepsi Developer Dalam Upaya Peningkatan Penjualan Produk Pemukiman Di Kota Malang”. Chandra Kusuma Nanda, 2013. Dosen Pembimbing I : Ir. Tiong Iskandar, Dosen Pembimbing II : Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT.

*Devdy
San*

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia di samping sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Perumahan, selain merupakan kebutuhan dasar manusia juga mempunyai fungsi yang strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuesioner dan pencatatan data. Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan uji F, Uji t sampel, dan analisa regresi ganda.

Dari hasil penelitian didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman di kota Malang dipakai analisa yaitu analisa Regresi linier berganda. Dari analisa tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produk dapat diketahui besarnya kontribusi variabel bebas terhadap variabel terikat, antara lain X_1 sebesar 1.267, X_2 sebesar 0.301, X_3 0.244, X_4 sebesar 0.314, X_5 sebesar 0.165, P_6 sebesar 0.833, dan X_7 sebesar 0.389. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas berpengaruh positif terhadap variabel terikat, diantara faktor-faktor yang mempengaruhi faktor lokasi (X_1) yang paling dominan terhadap keberhasilan developer dalam upaya peningkatan penjualan produ berdasarkan nilai koefisien beta pada regresi dan nilai uji t yang terbesar.

Strategi yang dapat dilakukan oleh developer agar dapat meningkatkan hasil penjualan produk pemukiman berdasarkan faktor dominan yaitu lokasi adalah dengan memperhatikan beberapa indikator seperti dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalulintas kendaraan. Selain itu kita juga dapat menentukan metode pemilihan lokasi seperti halnya dengan menggunakan metode pusat gravitas dimana metode ini digunakan untuk memilih sebuah lokasi yang dapat meminimalkan jarak atau biaya menuju fasilitas-fasilitas yang sudah ada atau dengan memilih suatu titik dari mana saja sebagai titik pusat koordinat

Kata Kunci : *Developer, Perumahan, Variabel.*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Malang adalah sebuah kota di provinsi Jawa Timur dimana kota ini berada pada dataran tinggi yang cukup sejuk, terletak 90 km sebelah selatan kota Surabaya, dan wilayahnya dikelilingi oleh kabupaten Malang. Selain itu Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, dan dikenal dengan julukan kota pelajar. Wilayah Kota Malang mulai tumbuh dan berkembang dari fungsi pertanian menjadi perumahan dan industri.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia di samping sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Perumahan, selain merupakan kebutuhan dasar manusia juga mempunyai fungsi yang strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhannya.

Kebutuhan perumahan di Indonesia setiap tahunnya diperkirakan rata-rata sebesar 800.000 unit rumah baru per-tahun. Jumlah ini belum termasuk kesenjangan rumah yang belum terpenuhi sebelumnya yang pada akhir tahun 2003 masih mencapai sekitar 5,93 juta unit (9,43%). Apabila pemenuhan backlog tersebut difasilitasi selama 17 tahun sampai dengan tahun 2020, maka rata-rata setiap tahun terdapat 1,150 juta unit yang perlu difasilitasi, sedangkan pada saat ini pertumbuhan pemenuhan perumahan baru masih

sangat terbatas, yaitu rata-rata sekitar 300.000 unit per-tahun, baik melalui pasar perumahan, subsidi pemerintah, maupun oleh swadaya masyarakat sendiri.

Melihat keadaan ini banyak pengembang yang bermunculan untuk menyediakan rumah tempat tinggal. Rumah yang dikembangkan mulai dari rumah tipe sangat sederhana sampai tipe rumah mewah. Pengembang biasanya lebih tertarik mengembangkan tipe rumah mewah karena *profit margin*nya lebih bagus dibandingkan jika mengembangkan tipe rumah sederhana. Namun disisi lain masyarakat lebih banyak membutuhkan tipe rumah sederhana sesuai kemampuan mereka. Kebutuhan masyarakat yang tinggi terhadap tipe rumah sederhana merupakan permasalahan bagi pemerintah dalam rangka meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat.

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/KPTS/1992) tanggal 16 November 1992 mengenai hunian berimbang.

Kriteria perimbangan 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 : 3 : 6 (Blaang,C, 1986).

Problematika pembangunan perumahan juga terjadi di wilayah Kota Malang. Peningkatan kepadatan penduduk akibat arus urbanisasi mengakibatkan semakin banyaknya permintaan rumah dengan kualitas baik dan harga yang terjangkau. Namun kendala lain yaitu semakin terbatasnya lahan untuk daerah hunian, khususnya yang berdekatan dengan pusat kota. Makin terbatas dan mahalnya lahan di daerah pusat kota menjadi pemicu maraknya pengembangan perumahan di daerah tepian Wilayah Kota Malang dengan tipe-tipe bervariasi.

Pengembangan di daerah tepian Wilayah Kota Malang atau biasanya di sebut daerah lingkaran Malang yang secara administratif masuk Kabupaten Malang tidak serta merta mengambil pasar utama dari masyarakat Kabupaten, bahkan pasar utama mereka justru dari masyarakat kota dan luar Wilayah Kota Malang. Beberapa perumahan yang didirikan di wilayah Lingkaran Wilayah Kota Malang ini antara lain Perumahan Vila Puncak Tidar dan Perumahan Graha Dewata yang terletak di Kecamatan Dau, Perumahan Green Hill dan Perumahan Tirtasani Royal Resort di Kecamatan Karangploso, sebagian Perumahan Araya di Kecamatan Pakis.

Permasalahan bagi pengembang adalah bagaimana mengoptimalkan jumlah masing- masing tipe rumah yang akan di bangun berdasarkan ketetapan pemerintah tentang hunian berimbang serta mempertimbangkan faktor lain seperti biaya, luas tanah, luas bangunan, biaya pelaksanaan dan ketentuan pasar. Untuk itu pemilihan salah satu sistem penyelesaian dalam keberhasilan suatu pengembang yang dapat membantu memformulasikan komposisi jumlah berbagai tipe rumah yang dibangun. Salah satunya yaitu dengan menggunakan metode statistik.

Analisa statistik bertujuan melakukan pengujian untuk menganalisa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap keberhasilan devoloper perumahan, dan menguji hipotesa terhadap keberhasilan devoloper perumahan dengan Standar umum berdasarkan undang- undang perumahan no.1 tahun 2011.

Dengan memanfaatkan sistem penyelesaian statistik tersebut diharapkan pengembang dapat memperhatikan faktor yang berpengaruh dalam keberhasilan suatu pembangunan perumahan di Indonesia pada umumnya dan wilayah Kota Malang pada khususnya.

1.2 Identifikasi Masalah

Adapun identifikasi masalah dari latar belakang tersebut di atas adalah :

1. Pertumbuhan penduduk yang tinggi khususnya wilayah wilayah Kota Malang mengakibatkan meningkatnya kebutuhan perumahan dengan berbagai tipe.

2. Pengembangan perumahan harus sesuai dengan perundang-undangan No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Keputusan Menteri tentang hunian berimbang.
3. Terbatasnya luas lahan, luas bangunan, biaya pembangunan, dan pangsa pasar menjadi faktor-faktor dalam pengembangan perumahan di Indonesia khususnya pada wilayah Kota Malang Malang.
4. Sulitnya mengoptimalkan tipe rumah yang akan di bangun dengan factor-faktor kendala yang ada.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Faktor- faktor apa yang mempengaruhi terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan di wilayah Kota Malang?
2. Faktor apa yang paling dominan pengaruhnya terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan di Kota Malang?
3. Apakah strategi apa yang dilakukan untuk meningkatkan keberhasilan developer berdasarkan faktor dominannya?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan maka tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan perumahan pada perumahan di Kota Malang

2. Mengetahui faktor yang paling dominan terhadap peningkatan keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan pada di Kota Malang
3. Menentukan strategi yang paling tepat dari factor dominan untuk meningkatkan keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan di Kota Malang ?.

1.5 Batasan Masalah

Ruang lingkup dan batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian hanya dilakukan pada proyek pengembangan perumahan di daerah wilayah Kota Malang.
2. Penentuan dan pengertian tipe rumah sederhana, sedang dan mewah sesuai dengan ketentuan pada perusahaan pengembang.

1.6 Kontribusi Penelitian

Merujuk pada tujuan penelitian, maka penelitian ini sekurang-kurangnya diharapkan dapat memberikan dua kegunaan, yaitu :

- Manfaat teoritis, dapat memperkaya konsep atau teori yang menyokong perkembangan ilmu pengetahuan manajemen konstruksi serta mengaplikasikan secara langsung teori manajemen, khususnya yang terkait dengan masalah perkembangan perumahan.
- Manfaat praktis, dapat memberikan masukan yang berarti bagi pengembang perumahan dalam hal keberhasilan manajemen perumahan .





BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian dan jurnal yang pernah dilakukan oleh perguruan tinggi negeri maupun swasta tentang developer perumahan antara lain *Wibowo; Suryo, 2009* <http://dvanhlst.wordpress.com/tag/developer/> dengan judul "Analisa Kepuasan Pengembang Terhadap Kualitas Konstruksi Pada Perumahan Kelas Menengah Di Surabaya" dimana garis besar dari jurnal tersebut berisi melihat faktor fisik meliputi pekerjaan pra finishing, maupun pekerjaan finishing dan non fisik meliputi credibility, security, acces, communication, understanding the customer, tangibles, reliability, responiveness, competence, dan courtesy. Dari faktor- faktor tersebut faktor yang paling dominan kepuasan pengembang pekerjaan pembebasan untuk faktor fisik dan copenetence kontraktor untuk faktor non fisik. Selain jurnal diatas ada juga penelitian yang dilakukan oleh *winarto,2008* Universitas Diponegoro Semarang dengan judul "Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati". Dimana garis besar dari judul tersebut ialah Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal. Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar. Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah. Mengatasi masalah tersebut, kemudian pemerintah membuat program

perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah juga menghimbau kepada para pengusaha property agar membuat perumahan bagi segment pasar tersebut. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Maka tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut. Akibatnya persaingan bisnis semakin ketat. Mereka berlomba untuk menarik orang-orang untuk membelinya dengan berbagai cara. Mereka mengadakan promosi produknya dengan mengumbar janji-janji bahwa konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan disamping itu kemudahan dalam masalah legalitas. Tapi dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi sehingga para konsumen/pembeli banyak yang kecewa karena apa yang mereka peroleh tidak sesuai seperti yang dijanjikan. Dan konsumen merasa dirugikan.

2.2. Perkembangan dan Problematika Perumahan Di Indonesia

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif.

Upaya pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dilaksanakan selama ini, bersifat sangat sektoral dan hanya berupa proyek-proyek yang sifatnya parsial dan tidak berkelanjutan. Selain itu, upaya pembangunan perumahan yang dilakukan di daerah-daerah sangat terbatas sekali karena keterbatasan kemampuan sumber daya manusia, sumber pembiayaan maupun pengembangan pilihan-pilihan teknologi dan upaya pemberdayaan masyarakat setempat yang kurang menjadi program utama.

Pemenuhan kebutuhan rumah dari sudut demand dan supply hanya terbatas pembiayaannya untuk bentuk-bentuk pasar formal bagi golongan menengah ke atas yang jumlahnya hanya mencapai maksimal 20% dan terbatas sekali bentuk-bentuk kredit dan bantuan subsidi untuk golongan menengah ke bawah. Pemenuhan kebutuhan karena kekurangan jumlah rumah yang harus dipenuhi adalah sejumlah 8 juta rumah pada posisi tahun 2008 dan pertambahan akibat pertumbuhan penduduk setiap tahun yang membutuhkan 800 ribu rumah. Sehingga, sekitar 80% kebutuhan rumah yang tidak dapat dipenuhi oleh pemerintah dilakukan sendiri oleh masyarakat sesuai dengan kemampuannya yang jauh dari mutu bangunan dan mutu lingkungan perumahan dan permukiman yang memadai. Oleh karena itu, bentuk-bentuk dan peran masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman perlu diberdayakan.

Sebagai salah satu negara berkembang, Indonesia masih menghadapi permasalahan besar dalam menata perkembangan dan pertumbuhan perumahan dan permukiman di kota-kotanya. Fenomena perkembangan kota yang terlihat jelas adalah bahwa pertumbuhan kota yang pesat terkesan

meluas terdesak oleh kebutuhan masyarakat. Menjadi kurang serasi dan terkesan kurang terencana. Kehidupan kota besar di Indonesia, semakin tidak nyaman akibat dari meningkatnya kepadatan penduduk, kurangnya wilayah hijau dan ruang-ruang terbuka, dan meningkatnya jumlah kendaraan bermotor dengan cepat.

Kebutuhan rumah selalu meningkat seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk. Jumlah keluarga yang belum memiliki rumah (backlog) masih cukup besar pada tahun 2003 saja diperkirakan sekitar 6 juta unit dengan dasar data BPS tahun 2000 adalah sebanyak 4,3 juta unit. Pertumbuhan rumah bagi keluarga baru mencapai 800.000 unit pertahun. Namun demikian, karena sisi kemampuan ekonomi masyarakat masih sangat terbatas, karena sekitar 70% rumah tangga perkotaan masuk dalam kategori berpendapatan rendah dengan pendapatan kurang dari Rp.1,5 juta perbulan.

Isu lain yang menyangkut perumahan dan permukiman adalah masalah lingkungan pada kawasan permukiman dan perumahan, yang umumnya muncul sebagai akibat dari tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman, baik secara fungsional, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Hal ini juga semakin menjadi masalah, mengingat masih belum diterapkannya secara optimal standar teknis minimal perumahan dan permukiman yang berbasis indeks pembangunan berkelanjutan di setiap

daerah. Demikian pula dengan manajemen (kepemimpinan) dalam tata kelola pemerintahan di seluruh tingkatan berpengaruh terhadap kinerja aparat dalam implementasi kebijakannya khususnya dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman.

Persoalan lain yang penting untuk diperhatikan adalah masalah ruang yang dilihat sebagai tempat berlangsungnya interaksi sosial, yang mencakup manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya dengan ekosistemnya, seperti sumberdaya alam dan sumberdaya buatan berlangsung. Ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal.

2.3. Landasan Yudisiris Pengembangan Perumahan di Indonesia

Sebagai bagian dari masyarakat Internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS Habitat). Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 maupun Deklarasi Habitat II bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*).

Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia, hal ini telah pula ditekankan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyatakan “Setiap

orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 40 dinyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.

Sesuai dengan amanat Undang Undang Dasar Tahun 1945 tersebut telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1955 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dimana tujuan kedua Undang-Undang tersebut adalah sebagai dasar pengaturan bagi pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan rumah, baik dalam bentuk rumah tinggal maupun rumah susun.

Selain dari landasan yuridis dari peraturan perundang-undangan di atas, untuk harmonisasi dalam penyusunan rancangan undang-undang ini harus juga melihat undang- undang yang terkait, sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang- Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berganti menjadi Undang-Undang No 1 Tahun 2011.
3. Keputusan Bersama antara Menteri dalam negeri dengan Menteri Pekerjaan Umum (No.09/KPTS/1992) tanggal 16 November 1992 mengenai hunian berimbang.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Rumah.
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Pencantuman undang-undang yang terkait dengan Perumahan dan Permukiman dimaksudkan untuk mengetahui kaitan antara norma- norma yang akan diatur didalam Rancangan Undang-Undang Permukiman dan Perumahan dengan berbagai ketentuan undang-undang lain yang mengatur hal yang sama atau berkaitan, agar tercipta sinkronisasi dan harmonisasi sebagai aturan sehingga tidak terjadi benturan (tumpang tindih) dalam pengaturannya, baik undang-undang yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung dengan penyelenggaraan kegiatan perumahan dan permukiman.

2.4. Pengembangan Perumahan Di Wilayah Kota Malang

Malang Raya merupakan sebutan bagi tiga wilayah administratif yang dahulu merupakan satu wilayah dan kini terbagi atas Wilayah Kota Malang, Kabupaten Malang, dan Kota Batu.

Malang Raya merupakan kota yang terletak di dataran tinggi dengan ketinggian + 700 meter dari permukaan laut. Malang Raya tempo dulu yang dirancang oleh Thomas W. Karsten pada tahun 1933 telah menunjukkan ciri khas penataan berupa keberadaan ruang terbuka dan taman kota pada setiap permukiman. Sebagaimana yang masih terawat hingga sekarang, yaitu di kawasan Jalan Trunojoyo, Jalan Kertanegara, Jalan Tugu, Jalan Gajahmada, Jalan Merbabu, Jalan Ijen dan Jalan Suropati (saat ini masuk wilayah

administratif Wilayah Kota Malang). Namun seiring dengan perkembangan fisik kota, saat ini Malang kekurangan ruang terbuka hijau (Surya Online, 2004). Hal ini mengakibatkan kenaikan suhu rata-rata Malang hingga 3°C dalam rentang waktu penelitian 2 tahun (penelitian dilakukan oleh Ir. A. Wahid Hasyim, MSP di Kecamatan Klojen).

Daerah lingkaran Kota merupakan daerah yang secara administratif berada di daerah Kabupaten Malang. Sebagaimana yang tercantum pada RTRW Kabupaten Malang bahwa SSWP (Sub Satuan Wilayah Pengembangan) Lingkaran Wilayah Kota Malang ini meliputi Kecamatan Dau, Kecamatan Karangploso, Kecamatan Singosari, Kecamatan Pakisaji, Kecamatan Wagir, Kecamatan Tajinan, Kecamatan Bululawang dan Kecamatan Pakis. Kecamatan yang terdapat di wilayah pengembangan Lingkaran Wilayah Kota Malang sebagian besar memiliki pusat pelayanan sendiri tapi masih terpengaruh kuat oleh Wilayah Kota Malang sehingga cenderung berorientasi ke Wilayah Kota Malang.

Apabila ditinjau dari segi lokasi, pengembangan perumahan di daerah tepian kota relatif jauh dari jangkauan pusat kota, namun seiring dari perkembangan suatu kota, maka pemilihan lokasi perumahan di area ini merupakan investasi untuk masa depan di saat perkembangan kota mulai menyentuh area ini. Oleh sebab itu, para pengembang perumahan di area ini lebih mengedepankan kenyamanan hunian dan alasan investasi sebagai penarik pasar perumahan mereka.

2.5 Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas social yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

2.6 Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer (pelaku usaha) dan konsumen

maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (Product Liability) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Tanggung jawab (Product Liability) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (producer, manufacturer), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (processor, assembler) atau mendistribusikan (seller, distributor) produk tersebut.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.

- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, Perhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan.
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran.
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.

2.7. Teknik Penentuan Sampel

Menurut *Sugiyono (2006)*, Jumlah anggota sampel sering dinyatakan dengan ukuran sampel. Jumlah sampel 100% mewakili populasi adalah sama dengan populasi. Jadi bila jumlah populasi 1000 dan hasil penelitian itu akan diberlakukan untuk 1000 orang tersebut tanpa ada kesalahan, maka jumlah sampel yang diambil sama dengan jumlah populasi tersebut yaitu 1000 orang. Makin besar jumlah sampel mendekati populasi, maka peluang kesalahan generalisasi semakin kecil dan sebaliknya makin kecil jumlah sampel menjauhi populasi, maka makin besar kesalahan generalisasi (diberlakukan umum).

Cara menentukan ukuran sampel sangat praktis, yaitu dengan tabel dan nomogram. Tabel yang digunakan adalah tabel Krejcie dan nomogram Harry King. Dengan kedua cara tersebut tidak perlu dilakukan perhitungan yang rumit.

Krejcie dalam melakukan perhitungan ukuran sampel didasarkan atas kesalahan 5%. Jadi sampel yang diperoleh mempunyai nilai kepercayaan 95% terhadap populasi. Tabel Krejcie ditunjukkan pada tabel 2.1. Dari tabel itu terlihat bila jumlah populasi 100 maka sampelnya 80, bila populasi 1000 maka sampelnya 278, bila populasinya 10.000 maka sampelnya 370,

dan bila jumlah populasi 100.000 maka jumlah sampelnya 384. dengan demikian makin besar populasi makin kecil prosentase sampel. Oleh karena itu tidak tepat bila ukuran populasinya berbeda prosentase sampelnya sama, misalnya 10%.

Harry King menghitung sampel tidak hanya atas kesalahan 5% saja, tetapi bervariasi sampai 15%. Tetapi jumlah, populasi paling tinggi hanya 2000. Nomogram ini ditunjukkan pada gambar 2.4. Dari gambar tersebut diberikan contoh bila populasi 200 kepercayaan sampel dalam mewakili 95%, maka jumlah sampelnya sekitar 58% dari populasi. Jadi $0,58 \times 200 = 116$. Bila populasi 800, kepercayaan sampel 90%, atau kesalahan 10%, maka jumlah sampel = 7,5% dari populasi, jadi $0,075 \times 800 = 60$. Terlihat disini semakin besar kesalahan akan semakin kecil jumlah sampel. Contoh mencari ukuran sampel diberikan dibawah nomogram (gambar 2.1).

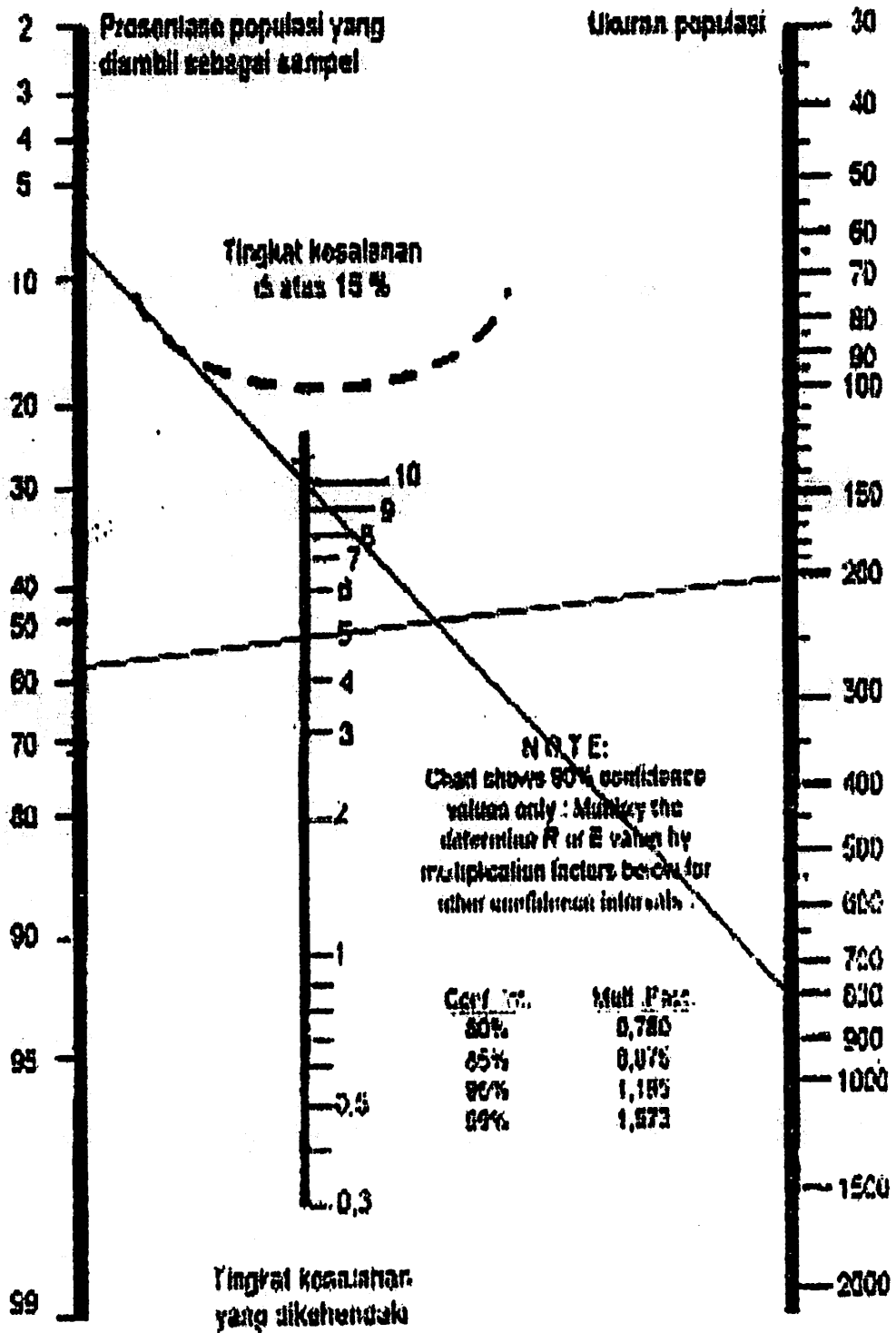


Tabel 2.1 Tabel Krecjie (a = 5%)

Tabel Krecjie (a = 5%)											
N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
10	10	85	70	220	140	440	205	1.200	291	4.000	351
15	14	90	73	230	144	460	210	1.300	297	4.500	354
20	19	95	75	240	148	480	214	1.400	302	5.000	357
25	24	100	80	250	152	500	217	1.500	306	6.000	361
30	28	110	86	260	155	550	226	1.600	310	7.000	364
35	32	120	92	270	159	600	234	1.700	313	8.000	367
40	36	130	97	280	162	650	242	1.800	317	9.000	368
45	40	140	103	290	165	700	248	1.900	320	10.000	370
50	44	150	108	300	169	750	254	2.000	322	15.000	375
55	48	160	113	320	179	800	260	2.200	327	20.000	377
60	52	170	118	340	181	850	265	2.400	331	30.000	379
65	56	180	123	360	186	900	269	2.600	335	40.000	380
70	59	190	127	380	191	950	274	2.800	338	50.000	381
75	63	200	132	400	196	1.000	278	3.000	341	75.000	382
80	66	210	136	420	201	1.100	285	3.500	346	100.000	384

Sumber Sugiyono (2006)

Dimana : N = Jumlah populasi. S = Sampel



Gambar 2.1 . Nomogram Harry King untuk menentukan ukuran sampel dari populasi sampai 2000.

2.8. Teknik Pengumpulan Data

Menurut *Ridwan (2004)*, Metode pengumpulan data adalah teknik atau Cara- cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Teknik pengumpulan data. Yang diperlukan adalah teknik pengumpulan data mana yang paling tepat, sehingga benar-benar didapat data yang valid dan reliabel. Metode pengumpulan data yaitu observasi dan wawancara. Instrumen pengumpulan data adalah kuesioner.

Menurut *Iqbal Hasan (2002 : 186)*, teknik pengumpulan data yang dilakukan harus disesuaikan dengan jenis data yang diambil antara lain Untuk data Primer, dikumpulkan dengan tiga cara yaitu:

- a. Observasi (pengamatan) adalah pengamatan secara langsung terhadap kejadian-kejadian yang ditemukan dilapangan. Kejadian ini dicatat dan didokumentasikan sebagai data primer penelitian.
- b. Wawancara atau mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang terkait langsung dengan obyek penelitian.
- c. Penggunaan kuesioner atau mengisi daftar pertanyaan yang diajukan secara tertulis oleh peneliti terhadap obyek penelitian Untuk data Sekunder, dikumpulkan dengan dua cara yaitu :
 - Mengumpulkan bahan-bahan atau laporan-laporan peneliti terdahulu yang pernah dilakukan.
 - Membaca atau mempelajari Literatur- literatur atau catatan kuliah yang menjadi referensi dalam penelitian.

2.8.1 Langkah- Langkah Penyusunan Instrumen Penelitian/ Kuisisioner.

Menurut *Arikunto (2002: 178)* penyusunan kuisisioner sebagai instrumen pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1). Mengadakan identifikasi variabel-variabel yang ada di rumusan judul penelitian atau yang tertera dalam masalah penelitian;
- 2). Menjabarkan variabel menjadi sub atau bagian variabel
- 3). Mencari indikator setiap sub atau bagian variabel
- 4). Menderetkan deskriptor dari setiap indikator
- 5). Merumuskan setiap deskriptor menjadi butiran- butiran instrumen
- 6). Melengkapi instrumen (pedoman atau instruksi) dan kata pengantar.

Keseluruhan rincian variabel menjadi sub variabel kemudian diteruskan menjadi indikator dan deskriptor ini dikenal dengan kisi-kisi penyusunan instrumen (*Arikunto, 2002: 178*).

2.9. ANALISA STATISTIK

Analisa statistik bertujuan melakukan pengujian untuk menganalisa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap keberhasilan devoloper perumahan, dan menguji hipotesa terhadap keberhasilan devoloper perumahan.

2.9.1. Pengujian Validitas dan Reliabilitas

2.9.1.1. Pengujian Validitas Instrumen

Pengujian Validitas Instrumen dengan menguji validitas konstruksi, maka dapat digunakan pendapat dari ahli. Pengujian validitas instrumen menjelaskan bahwa validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat keandalan atau kesahihan suatu alat ukur. Alat ukur yang kurang valid berarti memiliki validitas rendah. Untuk menguji validitas alat ukur, terlebih dahulu dicari harga korelasi antara bagian-bagian dari alat ukur secara keseluruhan dengan cara mengkorelasikan setiap butir alat ukur dengan skor total yang merupakan jumlah tiap skor butir, dengan rumus Pearson Product Moment adalah (Riduwan, 2010;110)

:

$$r_{hitung} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}} \quad 2.1$$

Dimana:

- r_{hitung} = Koefisien korelasi
- $\sum X_i$ = Jumlah skor item
- $\sum Y_i$ = Jumlah skor total (seluruh item)
- n = Jumlah responden

selanjutnya dihitung dengan uji- t dengan rumus : $t_{hitung} = \frac{r \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$ 2.2

Dimana :

- t = Nilai t_{hitung}
- r = koefisien korelasi hasil r_{hitung}
- n = Jumlah responden

distribusi (tabel t) untuk $\alpha = 0.05$ dan derajat kebebasan ($dk = n-2$) kaidah keputusan : jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti valid sebaliknya

$t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak valid

Jika instrument itu valid, maka dilihat criteria penafsiran mengenai indeks korelasinya (r) sebagai berikut:

Antara 0.800 sampai dengan 1.000 sangat tinggi

Antara 0.600 sampai dengan 0.799 tinggi

Antara 0.400 sampai dengan 0.599 cukup tinggi

Antara 0.200 sampai dengan 0.399 rendah

Antara 0.000 sampai dengan 0.199 sangat rendah (*tidak valid*)

2.9.1.2. Pengujian Reliabilitas Instrumen

Instrumen penelitian harus berkualitas yang sudah distandarkan sesuai dengan kriteria teknik pengujian validitas dan reliabilitas. Didalam pengujian reliabilitas instrumen ini dapat digunakan berbagai cara antara lain: belah dua (split half) dan Spearman Brown, Kuder Richardson-20 (KR-20), KR-21, Anova Hoyt dan Alpha.

2.9.1.2.1 Metode Belah Dua (Split Half Method)

Dalam menggunakan metode ini pengetes hanya memiliki satu seri tes tetapi dicobakan dua kali. Oleh karena tesnya hanya satu dan dicobakan dua kali disebut *single-test-double-trial method*. Ada juga metode koreksi diri sendiri (*self-correlation method*) karena meng-korelasikan hasil dari tes yang sama.

Dari kelemahan penggunaan metode dua-tes dua kali percobaan dan satu tes dua kali percobaan, maka diatasi dengan metode belah dua. Metode belah dua menggunakan sebuah tes dan dicobakan satukali. Pada waktu membelah dua dan mengkorelasikan dua belahan, baru diketahui reliabilitas setengah tes saja. Jika untuk mengetahui reliabilitas seluruh tes harus menggunakan rumus Spearman Brown sebagai berikut (Riduwan,2010;113):

$$r_{11} = \frac{2.r_b}{1+r_b} \quad 2.3$$

Dimana:

r_{11} = Koefisien reliabilitas internal seluruh item

r_b = Korelasi Product Moment antara belahan (ganjil- genap) atau (awal-akhir)

Metode belah dua harus diingat bahwa banyaknya butir pertanyaan atau pertanyaan harus genap agar dapat dibelah. Ada dua cara membelah butir pertanyaan atau pernyataan yaitu: (1) embelah atas item- item genap dan item-item ganjil, disebut juga dengan belahan ganjil-genap, dan (2) membelah atas item-item akhir yaitu setengah jumlah pada nomor-nomor awal dan setengah jumlah pada nomor-nomor akhir, disebut juga dengan belahan awal-akhir.

2.9.1.2.2 Metode Kuder Richardson-20 (KR-20)

Metode KR-20 ini berguna untuk mengetahui reliabilitas dari seluruh tes untuk item pertanyaan atau pernyataan yang menggunakan

jawaban benar (ya) atau salah (tidak). Bila benar bernilai = 1 dan jika salah bernilai = 2. Menggunakan rumus sebagai berikut (Riduwan,2010;119):

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1}\right) \cdot \left(\frac{s^2 - \Sigma pq}{s^2}\right) \quad 2.4$$

Dimana :

- r_{11} = Koefisien reliabilitas internal seluruh item
- p = Proporsi subyek yang menjawab item dengan benar
- q = Proporsi subyek yang menjawab item yang salah ($q= 1-p$)
- Σpq = Jumlah hasil perkalian p dan q
- k = Banyaknya Item
- s = Standar deviasi dari test

2.9.1.2.3 Metode KR-21

Metode KR-21 ini alternatif lain untuk mencari reliabilitas dan fungsinya sama dengan KR-20 dengan menggunakan rumus sebagai berikut (Riduwan,2010;120):

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1}\right) \cdot \left(1 - \frac{\bar{x}(k-\bar{x})}{k \cdot s^2}\right) \quad 2.5$$

Dimana :

- r_{11} = Koefisien reliabilitas internal seluruh item
- k = Banyaknya Item
- s = Standar deviasi dari test
- \bar{x} = Mean (rerata total skor)

2.9.1.2.4 Metode Anova Hoyt

Metode ini untuk mencari reliabelitas item dengan menggunakan rumus Hoyt sebagai berikut (Riduwan,2010;121):

$$r_{11} = \frac{V_r - V_s}{V_r} \quad 2.6$$

Dimana :

r_{11} = Koefisien reliabilitas internal seluruh item

V_r = Varian responden

V_s = Varian sisa

2.9.1.2.5 Metode ALPHA

Metode ini untuk mencari reliabelitas internal yaitu menganalisis reliabilitas alat ukur dari satu kali pengukuran dengan menggunakan rumus *Alpha* sebagai berikut (Riduwan,2010;125):

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1} \right) \cdot \left(1 - \frac{\sum S_i}{S_t} \right) \quad 2.7$$

Dimana :

r_{11} = Nilai Reliabilitas

$\sum S_i$ = Jumlah varians skor tiap- tiap item

S_t = Varian total

k = Jumlah item

2.10.1. Analisa Korelasi

2.10.1.1. Korelasi *product moment*

Analisa hubungan antar variabel secara garis besar ada dua yaitu Analisa korelasi dan Analisa Regresi. Kedua analisa tersebut saling

terkait. Analisa Korelasi menyatakan derajat keeratan hubungan antar variabel, sedangkan analisa Regresi digunakan dalam peramalan variabel terikat berdasarkan variabel-variabel bebasnya.

Analisa korelasi akan mencari derajat keeratan hubungan dan arah hubungan. Nilai korelasi berada dalam rentang 0 sampai 1 atau 0 sampai -1. Tanda positif dan negatif menunjukkan arah hubungan. Tanda positif menunjukkan arah perubahan yang sama. Jika satu variabel naik, variabel yang lain juga naik. Demikian pula sebaliknya. Tanda negatif menunjukkan arah perubahan yang berlawanan. Jika satu variabel naik, variabel yang lain malah turun.

Nilai korelasi yang sering disebut juga koefisien Pearson memiliki formula sebagai berikut (Sugiyono2007;228):

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}} \quad 2.8$$

dimana:

r_{xy} = Koefisien korelasi

n = Jumlah sampel

x_i = Variabel bebas ke i

y_i = 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

Besarnya nilai korelasi menggambarkan tingkat hubungan

antar variabel sebagaimana ditunjukkan pada tabel berikut:

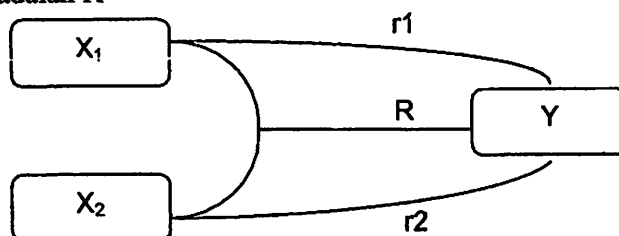
Tabel 2.2 Tingkat Kofesien Korelasi

Interval Koefesien Korelasi	Tingkat Hubungan
0,00-0,199	Sangat Rendah
0,20-0,399	Rendah
0,40-0,599	Sedang
0,60-0,799	Kuat
0,80-1,00	Sangat Kuat

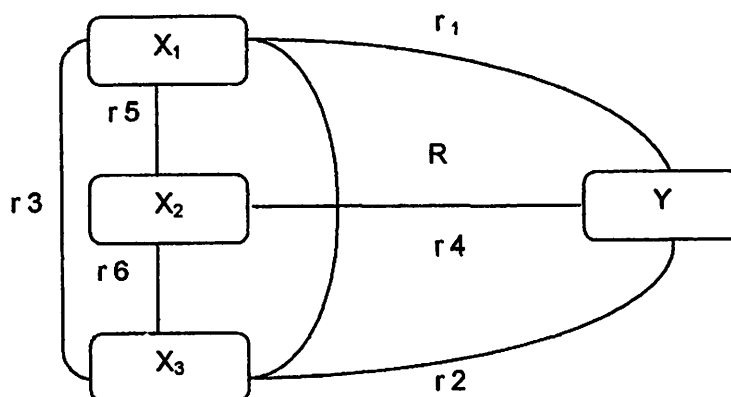
Sumber: Sugiyono (2010)

2.10.1.2. Korelasi ganda

Korelasi ganda (*multiple correlation*) merupakan angka yang menunjukkan arah dan kuatnya hubungan anatar dua variabel secara bersama-sama atau lebih dengan variabel yang lain. Pemahaman tentang korelasi ganda dapat dilihat melalui gambar berikut. Simbol korelasi ganda adalah R



Gambar 2.2 Korelasi Ganda dua Variabel bebas dan satu terikat



Gambar 2.3 Korelasi Ganda tiga Variabel bebas dan satu terikat

Dari gambar diatas terlihat bahwa korelasi ganda R, bukan merupakan penjumlahan dari korelasi sederhana yang ada pada setiap variabel ($r_1 + r_2 + r_3$), jadi $R \neq (r_1 + r_2 + r_3)$. Korelasi ganda merupakan hubungan secara bersama-sama antara P_1 dengan P_2 dan P_n dengan Y. Rumus korelasi ganda dua variabel ditunjukkan pada rumus berikut (Sugiyono2007;233):

$$R_{y.x_1x_2} = \sqrt{\frac{r^2xy_1 + r^2xy_2 - 2r_{xy_1}r_{xy_2}r_{x_1x_2}}{1 - r_{x_1x_2}^2}} \quad 2.9$$

Dimana:

$R_{y.x_1x_2}$ = korelasi antara variabel X_1 dengan X_2 secara bersama-sama dengan variabel Y

r_{xy_1} = Korelasi Product Moment antara X_1 dengan Y

r_{xy_2} = Korelasi Product Moment antara X_2 dengan Y

$r_{x_1x_2}$ = Korelasi Product Moment antara X_1 dengan X_2

Jadi untuk menghitung korelasi ganda, maka harus dihitung terlebih dahulu korelasi sederhananya dulu melalui korelasi *Product Moment* dari Pearson

2.11. Analisa Regresi

2.11.1 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,2007;261).

$$\bar{Y} = a + bX \quad 2.10$$

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

$$\text{Harga } b = r \frac{S_y}{S_x} \quad 2.11$$

$$\text{Harga } a = Y - bX \quad 2.12$$

Dimana:

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

S_p = Simpangan baku variabel X

S_q = Simpangan baku variabel Y

2.11.2 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 (Sugiyono, 2007;275)

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \quad 2.13$$

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 (Sugiyono, 2007;275):

$$a = \frac{(\sum Y_i)(\sum X_i^2) - (\sum X_i)(\sum X_i Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.14$$

$$b = \frac{n \sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.15$$

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

2.12. 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 hipotesis, tetapi justru menemukan hipotesis. Didalam penelitian ini menggunakan pengujian hipotesis berupa uji F dan uji t.

2.12.1 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*):

$$F_{\text{Hitung}} = \frac{R^2 \cdot (n - k - 1)}{k \cdot (1 - R^2)} \quad 2.16$$

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.

2.12.2 Uji t

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

$$t = \frac{b_i}{Sb_i} \tag{2.17}$$

Dimana:

b_i = koefisien regresi ke-i

Sb_i = Kesalahan standar dari koefisien regresi-i

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

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

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Uraian umum

Penelitian adalah langkah-langkah yang dilakukan untuk memecahkan suatu masalah melalui proses pengumpulan dan pengolahan data. Agar mendapatkan ketepatan penelitian, memperkecil kesalahan-kesalahan yang mungkin terjadi serta mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang ditetapkan, maka perlu dibuat metodologi penelitian. Tahapan-tahapan penelitian tersebut merupakan urutan-urutan langkah yang harus dilakukan oleh peneliti dalam melaksanakan penelitiannya. Keterkaitan dari masing-masing tahap sangat erat karena hasil dari tahap sebelumnya akan menentukan proses dan hasil dari tahap selanjutnya.

Langkah-langkah yang ditempuh dalam melaksanakan penelitian meliputi hal sebagai berikut:

3.2 Lokasi studi

Sebelum melaksanakan penelitian, peneliti terlebih dahulu osbservasi. Studi ini ditujukan kepada developer pembangunan perumahan di wilayah Kota Malang dengan seluruh perumahan.

3.3 Jenis penelitian

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

3.4 Pengumpulan data

Pengumpulan data untuk mendukung penelitian ini dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner dan wawancara ke developer perumahan. Pengumpulan data dilakukan secara langsung ke proyek dengan tujuan agar tidak terjadi kesalahan dalam memahami pernyataan, dan dengan harapan agar para responden dapat memberi masukan-masukan yang berguna untuk menyempurnakan penelitian ini. Developer di beri beberapa pertanyaan, dan dalam hal ini responden diberikan kesempatan memberikan jawaban bebas untuk menjelaskan alasan atas pilihan jawaban yang dipilih.

3.5 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. Untuk itu dipilih responden yang mempunyai reputasi yang baik. Tetapi karena adanya keterbatasan waktu dan biaya serta tujuan studi yang baru merupakan tahap penjajagan awal, maka hanya diambil 32 responden dari developer perumahan pada pembangunan perumahan semua tipe di Wilayah Kota Malang.

3.6 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.

3.7 Penyusunan instrumen

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

3.8 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 yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

No	Variabel	Definisi variabel
1.	Lokasi (X_1)	Merupakan variabel yang perlu diperhatikan dengan melihat kriteria dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalu lintas kendaraan
2.	Sarana utilitas (X_2)	pemasangan aliran listrik, air, telepon, maupun air kotor
3.	Transportasi umum (X_3)	Mininjau jalur transportasi umum dan kenyamanan aksesibilitas jalan
4.	Dampak lingkungan (X_4)	Memperhatikan akibat dari unsur- unsur yang dapat mencemari lingkungan seperti air, udara, dan kebisingan
5.	Faktor teknis/ kondisi fisik (X_5)	Melihat Keadaan tanah, topografinya, dan drainase
6.	Regulasi pembangunan (X_6)	peruntukan tanah, ketinggian bangunan, dan garis sempadan
7.	Teknisi arsitek (X_7)	Tenaga ahli yang dapat menggambar alternatif desain
8.	Keberhasilan Developer (Y)	Merupakan variabel terikat dan sebagai tolak ukur terhadap variabel bebas

3.9 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.

3.9.1. 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.

Adapun kaidah keputusan validitas adalah Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti valid dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak valid.

Jika instrument itu valid, maka dilihat criteria penafsiran mengenai indeks korelasinya (r) sebagai berikut:

Antara 0.800 sampai dengan 1.000 sangat tinggi

Antara 0.600 sampai dengan 0.799 tinggi

Antara 0.400 sampai dengan 0.599 cukup tinggi

Antara 0.200 sampai dengan 0.399 rendah

Antara 0.000 sampai dengan 0.199 sangat rendah (*tidak valid*)



3.9.2. 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 reliabel ukuran yang dipakai, untuk menunjukkan bahwa semakin reliabel bilamana nilai Cronbach alpha di atas 0,6 dan dibawah 0,6 menunjukkan total reliabel.

Adapun kaidah keputusan reliabel adalah Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti reliabel dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak reliabel.

3.10 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.

3.10.1. Analisis regresi linier berganda

Setelah dilakukan analisis faktor, didapat faktor-faktor resiko yang dapat mempengaruhi peningkatan produktifitas pekerja langkah selanjutnya adalah memperkirakan faktor-faktor yang paling dominan terhadap peningkatan biaya proyek. Hal ini dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda.

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.

3.10.1.1 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.

3.10.1.2 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.

3.10.1.3 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.

3.2 Tabel Interpretasi nilai r

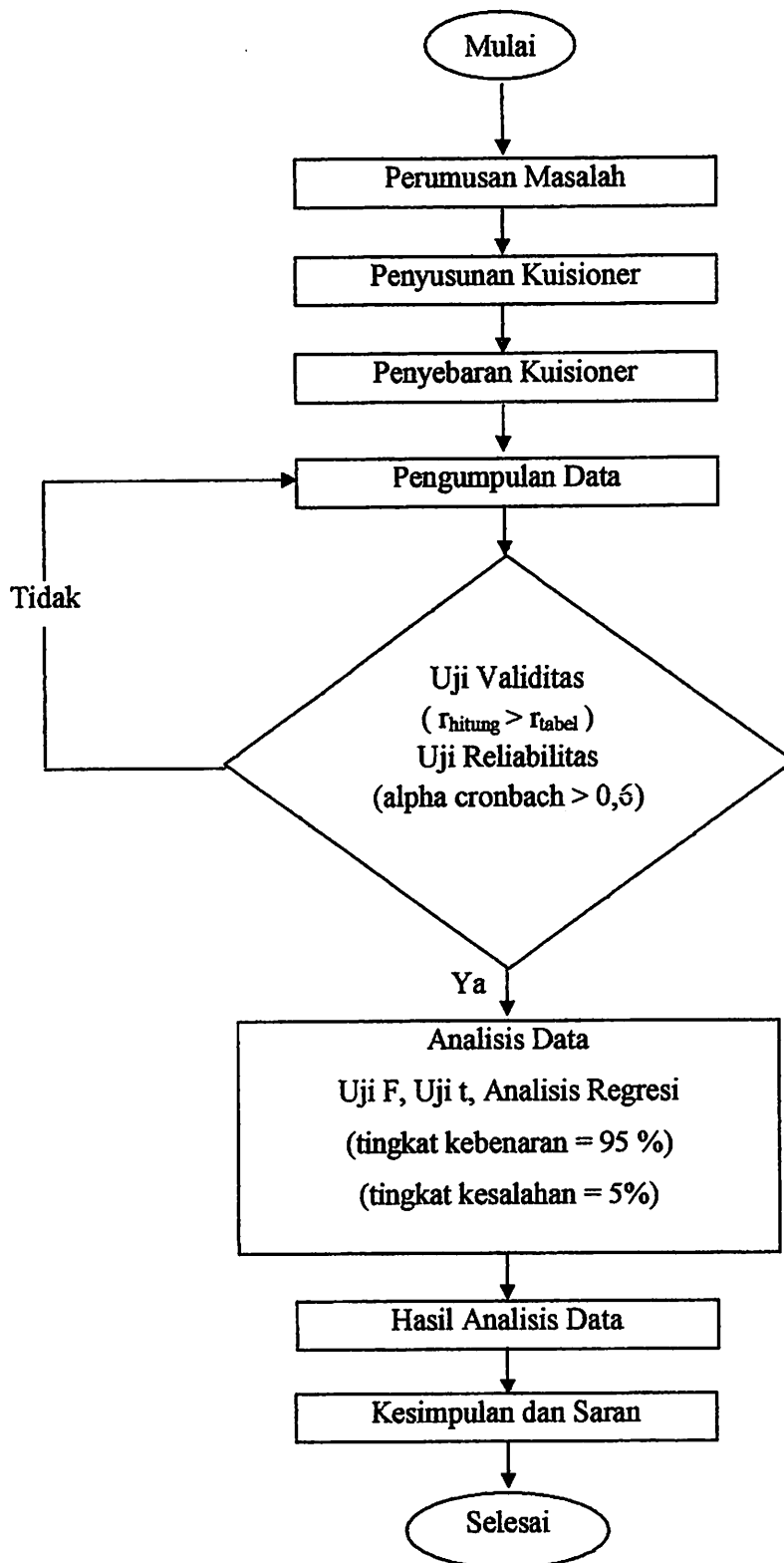
Besarnya nilai r	Interpretasi
Antara 0,800 sampai dengan 1,00	Tinggi
Antara 0,600 sampai dengan 0,800	Cukup
Antara 0,400 sampai dengan 0,600	Agak rendah
Antara 0,200 sampai dengan 0,400	Rendah
Antara 0,000 sampai dengan 0,200	Sangat rendah (tak berkorelasi)

Dikutip dari Sutrisno Hadi Prof. Metodologi Research 3 UGM Yogyakarta

3.11 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

3.12 Bagan Alir Penelitian



BAB IV

ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1 Uji Instrumen Penelitian

Kuisisioner dalam penelitian ini digunakan sebagai alat analisa data. Oleh karena itu dalam analisa yang dilakukan lebih bertumpu pada skor responden pada tiap- tiap item pertanyaan dan amatan. Data yang kita sebar sebanyak 45 kuisisioner kepada developer pemukiman namun dari penyebaran data tersebut yang hanya kembali 35 kuisisioner dan 2 rusak sehingga data yang kita pakai dalam pengelolaan data hanya 32 kuisisioner dimana data tersebut kita gunakan untuk sample penelitian. Sedangkan benar tidaknya skor responden tersebut tergantung pada pengumpulan data. Instrument pengumpulan data yang baik harus memenuhi 2 persyaratan penting pengujian yaitu pengujian validitas instrument data dan pengujian reliable instrument data. Dimana sebelum menganalisa data tersebut kita terlebih dahulu melakukan tabulasi data dengan program miscrosop office excel dan kemudian membandingkan hasil manual dengan program bantu statistik.

Langkah selanjutnya adalah pengolahan data keberhasilan devoloper hasil penelitian, didalam pengelolaan data terdiri dari variabel bebas dan terikat. Dimana variabel bebas terdiri dari lokasi (X_1), sarana utilitas (X_2), transportasi umum (X_3), dampak lingkungan (X_4), faktor teknis/ kondisi fisik (X_5), regulasi pembangunan (X_6), teknisi arsitek (X_7), dan variabel terikat terdiri dari keberhasilan devoloper (Y).

4.1.1 Uji Validitas

Validitas instrumen adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat- tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen. Sebuah instrumen dikatakan valid apabila mampu mengukur apa yang ingin diukur atau dapat mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang variabel yang dimaksud. Valid tidaknya suatu item instrumen dapat diketahui dengan membandingkan indeks korelasi *product moment* Pearson dengan level signifikansi 5% dengan nilai kritisnya.

Bila nilai $r_{hitung} > r_{tabel}$ (untuk $n = 32$ didapat r_{tabel} sebesar 0,349) dan nilai signifikansi $< \alpha = 0,05$ (5%) maka item instrumen dapat dinyatakan valid dan sebaliknya dinyatakan tidak valid.

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

Setelah melakukan survey dengan menyebarkan kuesioner kepada pengembang pemukiman dikota malang. Kemudian data-data yang merupakan skor dari item-item pertanyaan yang terdapat dalam kuesioner tersebut dimasukkan dalam Lampiran 1 yang telah ditabulasikan dengan Langkah-langkah sebagai berikut :

Setelah melakukan tabulasi untuk data-data hasil kuesioner yang berhubungan dengan keberhasilan devoloper, kemudian membuat tabel penolong penerapan keberhasilan devoloper. Sebagai contoh untuk nilai yang didapat dari hasil kuesioner

pertanyaan 1 dan nilai total dari seluruh Item-item pertanyaan dapat dilihat dalam Lampiran 2. Nilai koerelasinya didapat dengan menggunakan persamaan (2.1) dan hasilnya adalah sebagai berikut:

$$\begin{array}{lll} \text{Diketahui:} & \Sigma X_1 = 119 & \Sigma Y_1 = 732 & \Sigma X_1^2 = 449 \\ & \Sigma Y_1^2 = 18426 & \Sigma XY = 2856 & N = 32 \end{array}$$

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

$$r_{XY} = \frac{32 \times 2856 - (119 \times 732)}{\sqrt{(32 \times 449 - (119)^2)(32 \times 18426 - (732)^2)}}$$

$$r_{XY} = 0.523$$

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

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

$$r_{hitung} = \frac{0.523 \sqrt{32-2}}{\sqrt{1-0.523}}$$

$$r_{hitung} = 3.365$$

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 $t_{tabel} = 2.042$. Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti valid dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak valid.

Jika instrument itu valid, maka dilihat kriteria penafsiran mengenai indeks korelasinya (r) sebagai berikut:

Antara 0.800 sampai dengan 1.000 sangat tinggi

Antara 0.600 sampai dengan 0.799 tinggi

Antara 0.400 sampai dengan 0.599 cukup tinggi

Antara 0.200 sampai dengan 0.399 rendah

Antara 0.000 sampai dengan 0.199 sangat rendah (*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}	Kriteria Penafsiran	Harga t_{hitung}	Harga t_{tabel}	Keputusan
(X ₁)	0.523	Cukup Tinggi	3.365	2.042	Valid
(X ₂)	0.634	Tinggi	4.487	2.042	Valid
(X ₃)	0.665	Tinggi	4.877	2.042	Valid
(X ₄)	0.605	Tinggi	4.161	2.042	Valid
(X ₅)	0.641	Tinggi	4.569	2.042	Valid
(X ₆)	0.642	Tinggi	4.581	2.042	Valid
(X ₇)	0.327	Tinggi	4.413	2.042	Valid

Dari hasil uji coba instrumen penelitian diperoleh kesimpulan bahwa 7 item alat ukur dinyatakan *valid*, karena t_{hitung} lebih besar dari t_{tabel} dengan taraf signifikansi 0,05 dan jumlah data responden 32.

4.1.2 Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas menunjukkan tingkat kemantapan, dan ketepatan suatu alat ukur atau uji yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana pengukuran relatif konsisten apabila dilakukan pengukuran ulang. Uji ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana jawaban seseorang konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Reliabilitas menunjukkan pada suatu pengertian bahwa suatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik.

Pengujian reliabilitas dilakukan dengan menggunakan koefisien Alpha Cronbach. Instrumen dapat dikatakan andal/ reliabel bila memiliki koefisien Alpha Cronbach lebih dari 0,6.

Langkah-langkah pengujian realibilitas item pertanyaan yang berhubungan dengan penerapan keselamatan sebagai berikut :

Setelah melakukan tabulasi untuk data-data hasil kuesioner yang terdapat dalam Lampiran 3 kemudian membuat tabel penolong untuk menghitung kuesioner yang terdapat dalam Lampiran 4 yang berisi nilai varian skor tiap-tiap item pertanyaan yang nantinya akan dimasukkan dalam persamaan:

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

Contoh :

$$S_1 = \frac{119}{32} - \frac{(119)^2}{32^2}$$

$$S_1 = 0.202$$

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:

$$\sum S_i = X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5 + X_6 + X_7 + X_8$$

$$\begin{aligned}\sum S_i &= 0.202 + 0.325 + 0.312 + 0.422 + 0.601 + 0.437 + 0.746 \\ &= 3.344\end{aligned}$$

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

$$S_t = \frac{18426}{32} - \frac{732}{32^2}$$

$$S_t = 8.777$$

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

$$r_{PY} = \left(\frac{k}{k-1} \right) * \left(1 - \frac{\sum S_i}{S_t} \right)$$

$$r_{PY} = \left(\frac{7}{7-1} \right) * \left(1 - \frac{3.344}{8.777} \right)$$

$$r_{PY} = 0.722$$

Tabel 4.2 Nilai varian skor tiap-tiap item

Item Pertanyaan	Nilai Varian Skor Tiap Item
(X ₁)	0.202
(X ₂)	0.325
(X ₃)	0.312
(X ₄)	0.422
(X ₅)	0.601
(X ₆)	0.437
(X ₇)	0.746

Dari hasil perhitungan nilai r_{11} diatas, item pertanyaan tentang upaya developer dalam peningkatan penjualan produk pemukiman dikatakan reliable karena mempunyai koefisien alpha $> 0,6$ dan nilai tabel t_{tabel} (*Product Moment*) $dk = N - 1 = 32 - 1 = 31$, dengan signifikansi 5% maka diperoleh $r_{tabel} = 0.355$. Dimana kaidah keputusan membandingkan r_{PY} dengan r_{tabel} , jika $r_{hitung} > r_{tabel}$ berarti reliabel dan $r_{hitung} < r_{tabel}$ berarti tidak reliabel.

Kesimpulan: karena $r_{11} = 0.722$ lebih besar dari $r_{tabel} = 0.355$ maka semua data yang dianalisis dengan metode *alpha* adalah reliabel.

Pengujian reliabilitas untuk item pertanyaan tentang upaya developer dalam peningkatan penjualan produk pemukiman 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
.722	.722	7

Sumber: data primer diolah

4.2 Pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat
4.2.1 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 4.4.

Tabel 4.4 Persamaan regresi

a Dependent Variable: Developer

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.210	1.326		.744	.464
LOKASI	1.267	.429	.360	2.955	.007
SARANA UTILITAS	.301	.248	.150	1.210	.238
TRANSPORTASI UMUM	.244	.360	.086	.677	.505
DAMPAK LINGKUNGAN	.314	.295	.129	1.032	.299
FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	.165	.263	.081	.326	.537
REGULASI PEMBANGUNAN	.833	.299	.348	2.786	.010
TEKNISI ARSITEK	.389	.216	.212	1.800	.084

a. Dependent Variable: Keberhasilan Peyedia Jasa

Sumber : data primer diolah

Berdasarkan Persamaan Regresi Koefisien yang masih baku pada Tabel

4.4 di dapat persamaan :

$$Y = 1.210 + 1.267X_1 + 0.301X_2 + 0.244X_3 + 0.314X_4 + 0.165X_5 + 0.833X_6 + 0.389X_7$$

Dari persamaan di atas dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

- Apabila faktor Lokasi (X_1) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,360 satuan.
- Apabila faktor Sarana Utilitas (X_2) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,150 satuan.
- Apabila faktor Transportasi Umum (X_3) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,086 satuan.
- Apabila faktor Dampak Lingkungan (X_4) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,129 satuan.
- Apabila faktor Faktor Teknisi / Kondisi Fisik (X_5) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,081 satuan.
- Apabila faktor Regulasi Pembangunan (X_6) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,348 satuan.
- Apabila faktor Teknisi Arsitek (X_7) mengalami peningkatan 1 satuan, maka peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y) akan meningkat 0,21 satuan.

Berdasarkan pengamatan diatas, dapat diketahui besarnya kontribusi variabel bebas terhadap variabel terikat, antara lain Faktor Lokasi (X_1) sebesar 0.360, Sarana Utilitas (X_2) sebesar 0.150, Transportasi Umum (X_3) sebesar 0.086, Dampak Lingkungan (X_4) sebesar 0.129, Faktor Teknisi/ Kondisi Fisik (X_5) sebesar 0.081, Regulasi Pembangunan (X_6) sebesar 0.348, dan Teknisi Arsitek (X_7) sebesar 0.212. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas berpengaruh positif terhadap variabel terikat. Dengan kata lain, apabila variabel bebas meningkat maka akan diikuti pengaruh peningkatan developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman dikota Malang. Sementara nilai 0.360 menunjukkan bahwa diluar ketujuh variabel diatas developer juga dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

4.2.2 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 4.5

Tabel 4.5 Koefisien determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.865 ^a	.749	.675	.91544

a. Predictors: (Constant), TEKNISI ARSITEK, FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK, LOKASI, DAMPAK LINGKUNGAN, REGULASI PEMBANGUNAN, SARANA UTILITAS, TRANSPORTASI UMUM

Dari analisis perhitungan diperoleh nilai R^2 (koefisien determinasi) sebesar 0.749. Artinya bahwa 74.9% variabel developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman akan dijelaskan oleh variabel bebas. Sedangkan sisanya 35.1% variabel developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman dikota Malang akan dijelaskan oleh variabel-variabel yang lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini. Berdasarkan Tabel 3.1 juga dapat diketahui besar korelasi/ hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Nilai R atau koefisien korelasi sebesar 0.865. nilai korelasi ini tergolong pada korelasi sangat tinggi karena berada diantara 0.800 – 1.000.

4.2.3 F test / Simultans

Pengujian F atau pengujian model digunakan untuk mengetahui apakah hasil dari analisis regresi signifikan atau tidak, dengan kata lian model yang diduga tepat/sesuai atau tidak. Jika hasilnya signifikan, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Sedangkan jika hasilnya tidak signifikan, maka H_0 iterima dan H_1 ditolak. Hal ini dapat juga dikatakn sebagai berikut :

H_0 ditolak jika $F_{hitung} > F_{tabel}$

H_1 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 4.6

Tabel 4.6 Koefisien determinasi

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	59.887	7	8.555	10.209	.000 ^a
Residual	20.113	24	.838		
Total	80.000	31			

- a. Predictors: (Constant), Teknisi Arsitek, Faktor Teknis/ Kondisi Fisik, Lokasi, Dampak Lingkungan, Regulasi Pembangunan, Sarana Utilitas, Transportasi Umum
 b. Dependent Variable: Keberhasilan Peyedia Jasa

Keterangan, jika nilai F secara manual dihitung dengan persamaan F.

Berdasarkan koefisien R^2 pada Tabel 4.6 nilai F dapat dihitung sebagai berikut:

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

$$F_{hitung} = \frac{0.749 (32 - 7 - 1)}{7 (1 - 0.749)} = 10.231 \approx 10.209$$

Mencari nilai F_{tabel} dengan taraf signifikan $\alpha = 0.05$ menggunakan persamaan:

$$F_{tabel} = \{(1-\alpha)(dk \text{ pembilang}=k), (dk \text{ penyebut}=n-k-1)\}$$

$$F_{tabel} = \{(1-0.05)(dk \text{ pembilang}=7), (dk \text{ penyebut}=32-7-1)\}$$

$$F_{tabel} = \{(0.95)(7), (24)\}$$

$$= 3.410$$

Berdasarkan Tabel 4.6, nilai F_{hitung} sebesar 10.209. Sedangkan nilai F_{tabel} sebesar 3.410 dengan taraf signifikan $\alpha = 0.05$. Karena $F_{hitung} > F_{tabel}$ yaitu 10.209 > 3.410 maka analisis regresi adalah signifikan. Nilai F_{tabel} dapat dilihat pada lampiran 5. Hal ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga dapat

disimpulkan bahwa faktor-faktor yang diteliti secara simultan berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan dikota malang.

4.2.3 t test / Parsial

t test digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. 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 4.7

Tabel 4.7 Uji t/ parsial

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.210	1.326		.744	.464
LOKASI	1.267	.429	.360	2.955	.007
SARANA UTILITAS	.301	.248	.150	1.210	.238
TRANSPORTASI UMUM	.244	.360	.086	.677	.505
DAMPAK LINGKUNGAN	.314	.295	.129	1.032	.299
FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	.165	.263	.081	.326	.537
REGULASI	.833	.299	.348	2.786	.010
PEMBANGUNAN					
TEKNISI ARSITEK	.389	.216	.212	1.800	.084

a. Dependent Variable: Keberhasilan Peyedia Jasa

Catatan: jika angka t_{hitung} dari hasil perhitungan ditemukan – (negatif) maka t_{tabel} menyesuaikan menjadi – (negatif). Perlu diketahui bahwa hasil positif atau negatif hanya menunjukkan arah pengujian hipotesis dan pengaruh, bukan menunjukkan jumlah. Seandainya pengujian dilakukan dengan kurva, maka pengujian dilakukan disebelah kanan jika hasilnya + (positif); dan disebelah kiri jika hasilnya – (negatif).

Berdasarkan Table 4.7 diperoleh hasil sebagai berikut :

- t test antara X_1 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 2.955$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $2.955 > 2.042$ maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Lokasi (X_1) berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).
- t test antara X_2 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 1.210$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $1.210 < 2.042$ maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Sarana Utilitas (X_2) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).

- t test antara X_3 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 0.677$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2= 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0.677 < 2.042$ maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Transportasi Umum (X_3) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).
- t test antara X_4 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 1.062$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2= 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $1.062 < 2.042$ maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Dampak Lingkungan (X_4) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).
- t test antara X_5 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 0.081$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK)= $n-2$, atau $32 - 2= 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0.081 < 2.042$ maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Teknis/ Kondisi Fisik (X_5) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).

- t test antara X_6 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 2.786$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $2.786 > 2.042$ maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Regulasi Pembangunan (X_6) berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).
- t test antara X_7 dengan Y menunjukkan $t_{hitung} = 1.800$. Sedangkan t_{tabel} ($\alpha = 0.05$; Derajat Kebebasan (DK)= $n-2$, atau $32 - 2= 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar = 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada Lampiran 5. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $1.800 < 2.042$ maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh Faktor Teknisi Arsitek (X_2) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang (Y).

Berdasarkan uji t test dapat diketahui bahwa variable bebas yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap variable terikat (developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman) adalah variabel lokasi dan regulasi pembangunan. Sedangkan variable lain-lain tidak berpengaruh secara signifikan pada alpha 5% terhadap developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman. Faktor yang paling besar pengaruhnya terhadap developer dalam upaya peningkatan penjualan produk pemukiman adalah lokasi.

4.3 Faktor yang paling dominan pengaruhnya

Dari data hasil skor kuesioner dan dengan bantuan program bantu perangkat lunak statistik didapat hasil seperti terlihat pada tabel 4.4 dan 4.8. Dimana persamaan regresi ini digunakan untuk menghitung besarnya pengaruh antara variabel terhadap variabel terikat.

Dari Tabel 4.8 dapat dilihat nilai koefisien beta untuk masing-masing variabel bebas tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.8 koefisien beta

Variabel bebas	Nilai koefisien beta
X ₁	0.360
X ₂	0.150
X ₃	0.086
X ₄	0.129
X ₅	0.081
X ₆	0.348
X ₇	0.212

Tabel 4.9 koefisien beta hasil perangkat lunak

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.210	1.326		.744	.464
LOKASI	1.267	.429	.360	2.955	.007
SARANA UTILITAS	.301	.248	.150	1.210	.238
TRANSPORTASI UMUM	.244	.360	.086	.677	.505
DAMPAK LINGKUNGAN	.314	.295	.129	1.032	.299
FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	.165	.263	.081	.326	.537
REGULASI PEMBANGUNAN	.833	.299	.348	2.786	.010
TEKNISI ARSITEK	.389	.216	.212	1.800	.084

a. Dependent Variable: Keberhasilan Pevedia Jasa

Sehingga dapat disimpulkan bahwa diantara tujuh variabel bebas dalam penelitian ini, harus dominan pengaruhnya terhadap peningkatan penjualan produk pemukiman di kota malang adalah variabel lokasi drngan koefisien Beta (β) sebesar 0.360 karena memiliki nilai t_{hitung} yang paling besar.

4.4 Strategi Peningkatan Penjualan Produk Pemukiman

Strategi yang harus di lakukan developer dalam upaya keberhasilan penjualan produk pemukiman dikota malang, dapat di prioritas sebagai berikut :

1. Faktro Lokasi : Pengembang mengupayakan mencari lebih dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalulintas kendaraan. Selain itu kita juga dapat menentukan metode pemilihan lokasi seperti halnya dengan menggunakan metode pusat gravitas dimana metode ini digunakan untuk memilih sebuah lokasi yang dapat meminimalkan jarak atau biaya menuju fasilitas- fasilitas yang sudah ada atau dengan memilih suatu titik dari mana saja sebagai titik pusat koordinat.
2. Faktor Regulasi Pembangunan ini dijadikan tolak ukur pengembang untuk analisis penilaian tanah dalam pembangunan perumahan. Dimana faktor ini meliputi peruntukan tanah, ketinggian dan garis sepadan, dengan tujuan agar setiap bangunan mempunyai nilai jual terhadap konsumen.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Faktor – faktor terdiri Lokasi (X_1) sebesar 0.360, Sarana Utilitas (X_2) sebesar 0.150, Transportasi Umum (X_3) 0.086, Dampak lingkungan (X_4) sebesar 0.129, Faktor Teknisi/ Kondisi Fisik (X_5) sebesar 0.081, Regulasi Pembangunan (X_6) sebesar 0.348, dan Teknisi Arsitek (X_7) sebesar 0.212 sangat berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan di Wilayah Kota Malang dimana nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ yaitu $10.209 > 3.410$.
2. Faktor lokasi (X_1) adalah faktor yang paling dominan pengaruhnya terhadap keberhasilan developer dalam peningkatan penjualan perumahan di kota malang adalah faktor lain berdasarkan koefisien $\beta = 0.360$ dan nilai uji t yang terbesar dengan nilai $t_{hitung} = 2.955 > t_{tabel} = 2.042$.
3. Strategi yang dapat dilakukan oleh developer agar dapat meningkatkan hasil penjualan produk pemukiman berdasarkan faktor dominan dengan nilai koefisien beta uji t sebesar 0.360 yaitu lokasi adalah dengan memperhatikan beberapa indikator seperti dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalulintas kendaraan. Selain itu kita juga dapat menentukan metode pemilihan lokasi seperti halnya dengan menggunakan metode pusat gravitas dimana metode ini digunakan untuk memilih sebuah lokasi yang dapat meminimalkan jarak atau

biaya menuju fasilitas- fasilitas yang sudah ada atau dengan memilih suatu titik dari mana saja sebagai titik pusat koordinat.

5.2 SARAN

Beberapa saran yang mungkin bisa menjadi pertimbangan yaitu :

1. Dikarenakan pada penelitian ini hanya difokuskan pada 7 variabel bebas berikutnya peneliti selanjutnya maka disarankan untuk meneliti dengan menggunakan variabel yang berbeda dan di berikan beberapa indikator yang saling relevan didalam variabel.
2. Penelitian ini hanya dilakukan dalam lingkup Wilayah Kota Malang saja dan hanya difokuskan dalam keberhasilan developer makan disarankan untuk penelitian selanjutnya dapat dikembangkan dengan merelevankan aturan standart undang- undang pemukiman indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian*, Yogyakarta: Rineka Cipta
- Dipohusodo, Istimawan, 1996, *Manajemen Proyek dan Konstruksi Jilid I Dan II*, Kanisius, Jakarta
- Irianto, Agus, 2010. *Statistik Konsep Dasar Aplikasi dan Pengembangannya*, Kencana: Jakarta
- Riduwan, 2011, cara menggunakan dan memaknai Path Analysis, Bandung: ALFABETA
- Sugiyono, 2007, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: ALFABETA
- Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: ALFABETA
- Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung: ALFABETA
- Sutrisno hadi, Metodologi Research 3 UGM Yogyakarta
- Undang- undang No 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Jakarta: Sinar Grafika
- Wibowo; Suryo, 2009 <http://dvanhlast.wordpress.com/tag/developer/> dengan judul "Analisa Kepuasan Pengembang Terhadap Kualitas Konstruksi Pada Perumahan Kelas Menengah Di Surabaya"
- Winarto, 2008, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan*, Universitas Diponogoro, Tesis



LAMPIRAN

REKAPITULASI DATA

REKAPITULASI KUISIONER DEVELOPER KOTA MALANG

NO RESPONDEN	LOKASI	SARANA UTILITAS	TRANSPORTASI	DAMPAK LINGKUNGAN	FAKTOR TEKNIK/ KONDISI FISIK	REGULASI PEMBANGUNAN	TEKNIK ARSITEK	TOTAL SKOR	PERJUANGAN	JENIS PERJUANGAN	TOTAL KEBERHASILAN	
									Y1	Y2	Y	
1	RESPONDEN 1	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	ΣX	Y1	Y2	Y
2	RESPONDEN 2	4	4	4	4	4	4	4	28	1	1	18
3	RESPONDEN 3	3	3	3	3	4	4	3	23	1	3	11
4	RESPONDEN 4	4	3	4	3	4	4	3	25	1	1	16
5	RESPONDEN 5	4	4	4	3	4	4	3	26	2	2	14
6	RESPONDEN 6	3	2	4	4	4	3	3	23	1	2	12
7	RESPONDEN 7	4	3	4	4	4	4	3	26	1	1	15
8	RESPONDEN 8	3	2	3	3	2	2	2	17	1	1	11
9	RESPONDEN 9	4	4	4	4	4	4	4	24	1	2	14
10	RESPONDEN 10	3	2	3	3	4	4	3	21	1	3	14
11	RESPONDEN 11	4	3	3	4	3	3	2	22	1	2	12
12	RESPONDEN 12	4	4	4	4	4	4	4	28	1	3	16
13	RESPONDEN 13	4	3	3	4	2	4	4	24	1	3	16
14	RESPONDEN 14	4	4	3	2	3	3	4	23	1	3	14
15	RESPONDEN 15	3	2	2	3	3	3	2	18	1	1	11
16	RESPONDEN 16	4	3	4	3	2	4	4	24	1	2	13
17	RESPONDEN 17	4	4	3	3	4	3	1	22	1	2	13
18	RESPONDEN 18	4	2	4	3	4	4	3	24	1	2	14
19	RESPONDEN 19	4	4	4	4	4	4	4	28	2	2	15
20	RESPONDEN 20	4	3	4	4	3	3	2	23	1	2	13
21	RESPONDEN 21	4	4	4	3	3	4	3	25	1	1	14
22	RESPONDEN 22	4	3	4	3	2	2	4	22	1	1	13
23	RESPONDEN 23	4	2	3	4	3	3	4	23	1	2	12
24	RESPONDEN 24	3	4	3	2	3	4	2	21	1	1	12
25	RESPONDEN 25	4	4	4	4	4	4	4	28	1	3	15
26	RESPONDEN 26	4	4	3	4	4	3	3	25	2	1	14
27	RESPONDEN 27	3	4	4	4	4	4	4	27	1	2	14
28	RESPONDEN 28	3	4	3	3	4	3	2	22	1	2	12
29	RESPONDEN 29	4	3	3	2	2	2	3	19	1	1	11
30	RESPONDEN 30	3	2	4	3	2	4	2	20	1	1	12
31	RESPONDEN 31	4	4	4	4	4	4	4	28	1	2	16
32	RESPONDEN 32	4	4	4	4	3	4	2	25	1	2	14

LAMPIRAN

HITUNGAN VALIDITAS

Item Pertanyaan No.1

No	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	4	28	16	784	112
2	3	23	9	529	69
3	4	25	16	625	100
4	4	26	16	676	104
5	3	23	9	529	69
6	4	26	16	676	104
7	3	17	9	289	51
8	4	24	16	576	96
9	4	28	16	784	112
10	3	21	9	441	63
11	4	22	16	484	88
12	4	28	16	784	112
13	4	24	16	576	96
14	4	23	16	529	92
15	3	18	9	324	54
16	4	24	16	576	96
17	4	22	16	484	88
18	4	24	16	576	96
19	4	28	16	784	112
20	4	23	16	529	92
21	4	25	16	625	100
22	4	22	16	484	88
23	4	23	16	529	92
24	3	21	9	441	63
25	4	28	16	784	112
26	4	25	16	625	100
27	3	27	9	729	81
28	3	22	9	484	66
29	4	19	16	361	76
30	3	20	9	400	60
31	4	28	16	784	112
32	4	25	16	625	100
Jumlah	ΣX	ΣY	ΣX^2	ΣY^2	ΣXY
	119	782	449	18428	2856

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0,52346

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0,05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (df = n-2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t tabel = 2,042

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

= 3,36493

Jika t hitung > t tabel = Valid
 t hitung < t tabel = Tdk Valid
 3,365 < 2,042 Valid

Item Pertanyaan No.2

No	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	4	28	16	784	112
2	3	23	9	529	69
3	3	25	9	625	75
4	4	26	16	676	104
5	2	23	4	529	46
6	3	26	9	676	78
7	2	17	4	289	34
8	3	24	9	576	72
9	4	28	16	784	112
10	2	21	4	441	42
11	3	22	9	484	66
12	4	28	16	784	112
13	3	24	9	576	72
14	4	23	16	529	92
15	2	18	4	324	36
16	3	24	9	576	72
17	4	22	16	484	88
18	2	24	4	576	48
19	4	28	16	784	112
20	3	23	9	529	69
21	4	25	16	625	100
22	3	22	9	484	66
23	2	23	4	529	46
24	4	21	16	441	84
25	4	28	16	784	112
26	4	25	16	625	100
27	4	27	16	729	108
28	4	22	16	484	88
29	3	19	9	361	57
30	2	20	4	400	40
31	4	28	16	784	112
32	4	25	16	625	100
Jumlah	ΣX	ΣY	ΣX²	ΣY²	ΣXY
	104	762	358	18426	2524

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0,83376

Mencari t tabel untuk α = 0,05 dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (df = n-2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t tabel = 2,042

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

= 4,48749

Jika t hitung > t tabel = Valid
 t hitung < t tabel = Tdk Valid
 4,487 < 2,042 Valid

Item Pertanyaan No.3

No	X	Y	X²	Y²	XY
1	4	28	16	784	112
2	3	23	9	529	69
3	4	25	16	625	100
4	4	26	16	676	104
5	4	23	16	529	92
6	4	26	16	676	104
7	3	17	9	289	51
8	3	24	9	576	72
9	4	28	16	784	112
10	3	21	9	441	63
11	3	22	9	484	66
12	4	28	16	784	112
13	3	24	9	576	72
14	3	23	9	529	69
15	2	18	4	324	36
16	4	24	16	576	96
17	3	22	9	484	66
18	4	24	16	576	96
19	4	28	16	784	112
20	4	23	16	529	92
21	4	25	16	625	100
22	4	22	16	484	88
23	3	23	9	529	69
24	3	21	9	441	63
25	4	28	16	784	112
26	3	25	9	625	75
27	4	27	16	729	108
28	3	22	9	484	66
29	3	19	9	361	57
30	4	20	16	400	80
31	4	28	16	784	112
32	4	25	16	625	100
	ΣX	ΣY	ΣX²	ΣY²	ΣXY
Jmlh	113	782	409	18426	2726

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0.86488

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0,05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 2.042

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

= 4.8768

Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ = Valid
 $t_{hitung} < t_{tabel}$ = Tdk Valid

Valid

4.877 > 2.042

2.042

Valid

Item Pertanyaan No.4

No	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	4	28	16	784	112
2	3	23	9	529	69
3	3	25	9	625	75
4	3	28	9	676	78
5	4	23	16	529	92
6	4	28	16	676	104
7	3	17	9	289	51
8	3	24	9	576	72
9	4	28	16	784	112
10	3	21	9	441	63
11	4	22	16	484	88
12	4	28	16	784	112
13	4	24	16	576	96
14	2	23	4	529	46
15	3	18	9	324	54
16	3	24	9	576	72
17	3	22	9	484	66
18	3	24	9	576	72
19	4	28	16	784	112
20	4	23	16	529	92
21	3	25	9	625	75
22	3	22	9	484	66
23	4	23	16	529	92
24	2	21	4	441	42
25	4	28	16	784	112
26	4	25	16	625	100
27	4	27	16	729	108
28	3	22	9	484	66
29	2	19	4	361	38
30	3	20	9	400	60
31	4	28	16	784	112
32	4	25	16	625	100
Jmlh	ΣX	ΣY	ΣX^2	ΣY^2	ΣXY
	108	792	378	18428	2809

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0,80493

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0,05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (dk = $n-2 = 32-2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 2,042

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

= 4,16089

Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ = Valid
 Jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ = Tidak Valid

4,161

2,042

Valid

Item Pertanyaan No.5

No	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	4	28	16	784	112
2	4	23	16	529	92
3	4	25	16	625	100
4	4	26	16	676	104
5	4	23	16	529	92
6	4	28	16	676	104
7	2	17	4	289	34
8	4	24	16	576	96
9	4	28	16	784	112
10	3	21	9	441	63
11	3	22	9	484	66
12	4	28	16	784	112
13	2	24	4	576	48
14	3	23	9	529	69
15	3	18	9	324	54
16	2	24	4	576	48
17	4	22	16	484	88
18	4	24	16	576	96
19	4	28	16	784	112
20	3	23	9	529	69
21	3	25	9	625	75
22	2	22	4	484	44
23	3	23	9	529	69
24	3	21	9	441	63
25	4	28	16	784	112
26	4	25	16	625	100
27	4	27	16	729	108
28	4	22	16	484	88
29	2	19	4	361	38
30	2	20	4	400	40
31	4	28	16	784	112
32	3	25	9	625	75
Jumlah	ΣX	ΣY	ΣX ²	ΣY ²	ΣXY
	107	762	377	18428	2585

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{[n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2][n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2]}}$$

= 0,84055

Mencari t_{tabel} untuk α = 0,05 dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (dk = n-2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t_{tabel} = 2,042

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

= 4,56882

Jika t_{hitung} > t_{tabel} = Valid
 t_{hitung} < t_{tabel} = Tdk Valid
 4,569 > 2,042 Valid

Item Pertanyaan No.6						
No	X	Y	X ²	Y ²	XY	
1	4	28	16	784	112	
2	4	23	16	529	92	
3	4	25	16	625	100	
4	4	26	16	676	104	
5	3	23	9	529	69	
6	4	26	16	676	104	
7	2	17	4	289	34	
8	4	24	16	576	96	
9	4	28	16	784	112	
10	4	21	16	441	84	
11	3	22	9	484	66	
12	4	28	16	784	112	
13	4	24	16	576	96	
14	3	23	9	529	69	
15	3	18	9	324	54	
16	4	24	16	576	96	
17	3	22	9	484	66	
18	4	24	16	576	96	
19	4	28	16	784	112	
20	3	23	9	529	69	
21	4	25	16	625	100	
22	2	22	4	484	44	
23	3	23	9	529	69	
24	4	21	16	441	84	
25	4	28	16	784	112	
26	3	25	9	625	75	
27	4	27	16	729	108	
28	3	22	9	484	66	
29	2	19	4	361	38	
30	4	20	16	400	80	
31	4	28	16	784	112	
32	4	25	16	625	100	
	ΣX	ΣY	ΣX^2	ΣY^2	ΣXY	
Jmlh	113	762	413	18426	2731	

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0.94159

Mencari t tabel untuk $\alpha = 0.05$ dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n - 2 = 32 - 2 = 30$) sehingga didapat t tabel = 2.042

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

= 4.58134

Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ = Valid
 $t_{hitung} < t_{tabel}$ = Tidak Valid

4.581 > 2.042 Valid

Item Pertanyaan No.7

No	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	4	28	16	784	112
2	3	23	9	529	69
3	3	25	9	625	75
4	3	26	9	676	78
5	3	23	9	529	69
6	3	28	9	676	78
7	2	17	4	289	34
8	3	24	9	576	72
9	4	28	16	784	112
10	3	21	9	441	63
11	2	22	4	484	44
12	4	28	16	784	112
13	4	24	16	576	96
14	4	23	16	529	92
15	2	18	4	324	36
16	4	24	16	576	96
17	1	22	1	484	22
18	3	24	9	576	72
19	4	28	16	784	112
20	2	23	4	529	46
21	3	25	9	625	75
22	4	22	16	484	88
23	4	23	16	529	92
24	2	21	4	441	42
25	4	28	16	784	112
26	3	25	9	625	75
27	4	27	16	729	108
28	2	22	4	484	44
29	3	19	9	361	57
30	2	20	4	400	40
31	4	28	16	784	112
32	2	25	4	625	50
	ΣX	ΣY	ΣX²	ΣY²	ΣXY
Jmlh	98	782	324	18426	2385

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

= 0,82737

Mencari t tabel untuk α = 0,05 dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan (dk = n - 2 = 32 - 2 = 30) sehingga didapat t tabel = 2,042

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

= 4,41288

Jika t hitung > t tabel = Valid

t hitung < t tabel = Tidak Valid

4,413

2,042

Valid

LAMPIRAN
TABEL PENOLONG
RELIABILITY

TABEL PENOLONG UNTUK MENGHITUNG RELIABILITY

NO	RESPONDEN	LOKASI	SARANA UTILITAS	TRANSPORTASI UMUM	DAMPAK LINGKUNGAN	FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	REGULASI PEMBANGUNAN	TEKNISI ARSITEK	TOTAL SKOOR	KUADRAT TOTAL SKOR
	VARIABEL	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	ΣX	ΣX ²
1	RESPONDEN 1	4	4	4	4	4	4	4	28	784
2	RESPONDEN 2	3	3	3	3	4	4	3	23	529
3	RESPONDEN 3	4	3	4	3	4	4	3	25	625
4	RESPONDEN 4	4	4	4	3	4	4	3	26	676
5	RESPONDEN 5	3	2	4	4	4	3	3	23	529
6	RESPONDEN 6	4	3	4	4	4	4	3	26	676
7	RESPONDEN 7	3	2	3	3	2	2	2	17	289
8	RESPONDEN 8	4	3	3	3	4	4	3	24	576
9	RESPONDEN 9	4	4	4	4	4	4	4	28	784
10	RESPONDEN 10	3	2	3	3	3	4	3	21	441
11	RESPONDEN 11	4	3	3	4	3	3	2	22	484
12	RESPONDEN 12	4	4	4	4	4	4	4	28	784
13	RESPONDEN 13	4	3	3	4	2	4	4	24	576
14	RESPONDEN 14	4	4	3	2	3	3	4	23	529
15	RESPONDEN 15	3	2	2	3	3	3	2	18	324
16	RESPONDEN 16	4	3	4	3	2	4	4	24	576
17	RESPONDEN 17	4	4	3	3	4	3	1	22	484
18	RESPONDEN 18	4	2	4	3	4	4	3	24	576
19	RESPONDEN 19	4	4	4	4	4	4	4	28	784
20	RESPONDEN 20	4	3	4	4	3	3	2	23	529
21	RESPONDEN 21	4	4	4	3	3	4	3	25	625
22	RESPONDEN 22	4	3	4	3	2	2	4	22	484
23	RESPONDEN 23	4	2	3	4	3	3	4	23	529
24	RESPONDEN 24	3	4	3	2	3	4	2	21	441
25	RESPONDEN 25	4	4	4	4	4	4	4	28	784
26	RESPONDEN 26	4	4	3	4	4	3	3	25	625
27	RESPONDEN 27	3	4	4	4	4	4	4	27	729
28	RESPONDEN 28	3	4	3	3	4	3	2	22	484
29	RESPONDEN 29	4	3	3	2	2	2	3	19	361
30	RESPONDEN 30	3	2	4	3	2	4	2	20	400
31	RESPONDEN 31	4	4	4	4	4	4	4	28	784
32	RESPONDEN 32	4	4	4	4	3	4	2	25	625
JUMLAH		119	104	113	108	107	113	98	762	18426
JUMLAH KUADRAT SKOR ITEM		ΣX ₁ ²	ΣX ₂ ²	ΣX ₃ ²	ΣX ₄ ²	ΣX ₅ ²	ΣP ₆ ²	ΣX ₇ ²	ΣX _t	ΣX _t ²
		449	358	409	378	377	413	324		





NO	BIAYA LULUS		TRANSPORTASI TUMBUH		DAMPAK LINGKUNGAN		PANTAI TAMBAH KONCRESI PAK		REKREASI PARIWISATA		TOTAL SKOR	
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12
1	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
2	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	529
3	16	9	16	9	16	9	16	9	16	9	9	625
4	16	16	16	9	16	16	16	16	16	16	9	676
5	9	4	16	16	16	16	16	16	9	9	9	529
6	16	9	16	16	16	16	16	16	16	16	9	676
7	9	4	9	9	9	9	4	4	4	4	4	289
8	16	9	9	9	9	9	16	16	16	16	9	576
9	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
10	9	4	9	9	9	9	9	9	16	9	9	441
11	16	9	9	9	16	9	9	9	9	4	4	484
12	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
13	16	9	9	9	16	4	4	16	16	16	16	576
14	16	16	9	4	9	9	9	9	9	16	16	529
15	9	4	4	9	9	9	9	9	9	4	4	324
16	16	9	16	9	9	9	4	16	16	16	16	576
17	16	16	9	9	9	9	16	9	9	1	1	484
18	16	4	16	9	16	9	16	16	16	9	9	576
19	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
20	16	9	16	16	16	9	9	9	9	4	4	529
21	16	16	16	9	9	9	9	9	16	9	9	625
22	16	9	16	9	9	9	4	4	4	16	16	484
23	16	4	9	16	9	9	9	9	9	16	16	529
24	9	16	9	9	4	4	9	16	4	4	4	441
25	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
26	16	16	9	16	16	16	16	16	9	9	9	625
27	9	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	729
28	9	16	9	9	9	9	16	16	9	4	4	484
29	16	9	9	4	4	4	4	4	4	9	9	361
30	9	4	16	9	9	4	4	16	16	4	4	400
31	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	784
32	16	16	16	16	16	16	9	16	16	4	4	625
JUMLAH	448	368	408	378	377	413	324	324	413	324	324	19408

$$P_1 = \frac{\sum p_i^2 - \frac{(\sum p_i)^2}{N}}{N}$$

$$P1 = 0.202$$

$$P2 = 0.625$$

$$P3 = 0.312$$

$$P4 = 0.422$$

$$P5 = 0.601$$

$$P6 = 0.437$$

$$P7 = 0.746$$

$$\sum P1 = 3.344$$

$$Ptotal = 8.77734$$

$$rpq = 0.722$$

$$dk = 31 \text{ rtabel} = 0.356$$

jika $rpq > rtabel$ Reliabel
 $rpq < rtabel$ Tdk Reliabel

LAMPIRAN

KUESIONER



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
JLN. BENDUNGAN SIGURA- GURA NO.2 TLP. (0341) 551431
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
KONSENTRASI TEKNIK SIPIL S-1

NAMA DEVELOPER :	TANGGAL :
NAMA PERUMAHAN :	DAERAH :
JUMLAH UNIT :	ALAMAT :

KUESIONER

Identitas Peneliti

Nama : CHANDRA KUSUMA NANDA
Nim : 08.21.905
No Handphone : 085.335.222.295
Progam Studi : Teknik Sipil S-1
Konsentrasi : Teknik Sipil
Perguruan Tinggi : Institut Teknologi Nasional Malang

Pertanyaan– pertanyaan dalam kuesioner yang digunakan sebagai sarana pengumpulan data dibuat berdasarkan literatur– literatur yang telah di baca.

Berikut ini kami paparkan beberapa variable- variable yang mempegaruhi didalam penelitian saya ini yang berjudul :

**“PERSEPSI DEVELOPER TERHADAP RESIKO– RESIKO YANG MEMPENGARUHI
PENINGKATAN PENJUALAN PRODUK PERUMAHAN”.**

Petunjuk pengisian kuesioner :

1. Terdapat 7 pertanyaan terkait variabel- variabel yang mempengaruhi pengembangan pembangunan perumahan di kota malang.
2. Responden diharapkan membaca terlebih dahulu dikripsi masing- masing pertanyaan sebelum memberikan jawaban.
3. Responden dapat memberikan jawaban dengan tanda silang (x) pada salah satu jawaban yang dianggap benar didalam penilaian keberhasilan pengembangan pembangunan peraumahan.

Kami mohon Bapak/ Ibu memberikan penilaian terhadap variabel- variabel tersebut menurut skala

Skala penilaian pengaruh diberikan sebanyak jenjang :

Skala 1 : Tidak berpengaruh (TB)

Skala 2 : Kurang Berpengaruh (KB)

Skala 3 : Berpengaruh (B)

Skala 4 : Sangat Berpengaruh (SB)

Skala yang dipilih diberi tanda : X (Silang)

PERTANYAAN

VARIABEL BEBAS (INDEPENDENT) X

1.	Dalam variable <i>Lokasi (dekat dengan pusat pembelanjaan, aksesibilitasnya, dan lalulintas kendaraan)</i> , apakah berpengaruh terhadap keberhasilan pengembangan pembangunan perumahan Bapak/Ibu?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

2.	Apakah <i>Sarana Utilitas (pemasangan aliran listrik, air, telepon, maupun air kotor)</i> yang Bapak/Ibu sediakan sifatnya sangat berpengaruh terhadap pembangunan perumahan?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

3.	Apakah variabel <i>Transportasi Umum</i> mempengaruhi dalam pengembangan pembangunan perumahan Bapak/Ibu?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

4.	Ditinjau dari variabel <i>Dampak Lingkungan (air, udara, dan kebisingan)</i> , Apakah berpengaruh dalam keberhasilan pengembangan perumahan Bapak/Ibu?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

5.	Apakah keadaan <i>Faktor teknis/ Kondisi Fisik sekitar (keadaan tanah, topografi, dan drainase)</i> mempengaruhi keberhasilan Bapak/Ibu dalam mengembangkan pembangunan perumahan?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

6.	Apakah variabel <i>Regulasi Pembangunan (peruntukan tanah, ketinggian, dan garis sepadan)</i> mempengaruhi dalam pengembangan pembangunan perumahan Bapak/Ibu?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

7.	Apakah variabel <i>Teknisi Arsitek (menggambar alternative desain)</i> mempengaruhi keberhasilan Bapak/Ibu dalam mengembangkan pembangunan perumahan?						
	A.	Tidak Berpengaruh	B.	Kurang Berpengaruh	C.	Berpengaruh	D.

VARIABEL TERIKAT (DEPENDENT) Y

8.	Dalam satu bulan berapa unit perumahan (semua tipe) yang dapat bapak/ ibu jual?						
	A.	≥ 10 Unit	B.	≥ 20 Unit	C.	≥ 30 Unit	D.

9.	Sudah berapa jenis perumahan bapak/ ibu tangani sampai tahun ini?						
	A.	≥ 1 Jenis	B.	≥ 4 Jenis	C.	≥ 6 Jenis	D.

Catatn :

- Kami berharap anda memeriksa kembali kuesioner ini, apakah masih ada jawaban yang belum terisi.
- Kuesioner yang belum terisi dengan lengkap tidak dapat diolah dan kami akan kehilangan masukan yang sangat berharga dari partisipasi anda dalam menyelesaikan penelitian ini.

Terima kasih atas kerjasamanya, sumbangan dan masukan anda bagi keberhasilan penelitian ini.kerahasiaan informasi yang anda berikan akan kami jaga dengan sebaik mungkin

**Malang, Agustus 2013
Developer**

(_____)

LAMPIRAN

TABEL STATISTIK

NILAI-NILAI DALAM DISTRIBUSI t

α untuk uji dua pihak (two tail test)						
	0,50	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01
α untuk uji satu pihak (one tail test)						
dk	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005
1	1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	1,486	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	1,397	1,860	2,305	2,896	3,355
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,165
11	0,697	1,363	1,798	2,201	2,718	3,106
12	0,695	1,356	1,782	2,178	2,681	3,055
13	0,692	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,691	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,690	1,341	1,753	2,132	2,623	2,947
16	0,689	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,688	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	1,330	1,733	2,101	2,552	2,878
19	0,687	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	1,325	1,725	2,088	2,528	2,845
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	1,315	1,708	2,058	2,479	2,779
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704
60	0,679	1,296	1,671	2,000	2,390	2,680
120	0,677	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617
∞	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,578

NILAI-NILAI r PRODUCT MOMENT

N	Taraf Signif		N	Taraf Signif		N	Taraf Signif	
	5%	1%		5%	1%		5%	1%
3	0,997	0,999	27	0,381	0,487	55	0,266	0,345
4	0,950	0,990	28	0,374	0,478	60	0,254	0,330
5	0,878	0,959	29	0,367	0,470	65	0,244	0,317
6	0,811	0,917	30	0,361	0,463	70	0,235	0,306
7	0,754	0,874	31	0,355	0,456	75	0,227	0,296
8	0,707	0,834	32	0,349	0,449	80	0,220	0,286
9	0,666	0,798	33	0,344	0,442	85	0,213	0,278
10	0,632	0,765	34	0,339	0,436	90	0,207	0,270
11	0,602	0,735	35	0,334	0,430	95	0,202	0,263
12	0,576	0,708	36	0,329	0,424	100	0,195	0,256
13	0,553	0,684	37	0,325	0,418	125	0,176	0,230
14	0,532	0,661	38	0,320	0,413	150	0,159	0,210
15	0,514	0,641	39	0,316	0,408	175	0,148	0,194
16	0,497	0,623	40	0,312	0,403	200	0,138	0,181
17	0,482	0,606	41	0,308	0,398	300	0,113	0,148
18	0,468	0,590	42	0,304	0,393	400	0,098	0,128
19	0,456	0,575	43	0,301	0,389	500	0,088	0,115
20	0,444	0,561	44	0,297	0,384	600	0,080	0,105
21	0,433	0,549	45	0,294	0,380	700	0,074	0,097
22	0,423	0,537	46	0,291	0,376	800	0,070	0,091
23	0,413	0,526	47	0,288	0,372	900	0,065	0,086
24	0,404	0,515	48	0,284	0,368	1000	0,062	0,081
25	0,396	0,505	49	0,281	0,364			
26	0,388	0,495	50	0,279	0,361			

NILAI-NILAI UNTUK DISTRIBUSI F

Batas atas untuk 5%
Batas bawah untuk 1%

v ₁ = dk penyebut	v ₂ = dk pembilang																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14	16	20	24	30	40	50	75	100	200	500	∞
1	161	200	218	225	230	234	237	239	241	242	243	244	245	246	247	249	250	251	252	253	253	254	254	254
2	4,052	4,999	5,403	5,625	5,764	5,859	5,928	5,981	6,022	6,056	6,082	6,105	6,142	6,153	6,204	6,234	6,254	6,268	6,302	6,323	6,334	6,352	6,361	6,366
3	18,51	19,00	19,18	19,25	19,30	19,33	19,35	19,37	19,38	19,39	19,40	19,41	19,42	19,43	19,44	19,45	19,46	19,47	19,47	19,48	19,48	19,49	19,50	19,50
4	98,48	99,01	99,17	99,25	99,30	99,33	99,34	99,38	99,38	99,40	99,41	99,42	99,43	99,44	99,45	99,46	99,47	99,48	99,48	99,49	99,49	99,49	99,50	99,50
5	10,13	8,55	8,28	8,12	8,01	8,54	8,93	8,94	8,91	8,78	8,76	8,74	8,71	8,68	8,58	8,64	8,62	8,60	8,58	8,57	8,56	8,54	8,54	8,53
6	7,71	30,81	28,48	28,71	28,74	27,91	27,67	27,49	27,34	27,23	27,13	27,05	26,92	26,83	26,69	26,60	26,50	26,41	26,30	26,27	26,23	26,18	26,14	26,12
7	7,71	18,00	16,69	16,08	15,62	15,21	14,94	14,80	14,66	14,54	14,45	14,37	14,24	14,15	14,02	13,83	13,63	13,74	13,69	13,61	13,57	13,52	13,48	13,48
8	6,61	6,79	6,41	6,18	6,05	5,95	5,88	5,82	5,78	5,74	5,70	5,68	5,64	5,60	5,56	5,53	5,50	5,46	5,44	5,42	5,41	5,38	5,37	5,36
9	15,26	13,27	12,05	11,39	10,97	10,67	10,45	10,27	10,15	10,05	9,94	9,89	9,77	9,68	9,58	9,47	9,38	9,28	9,24	9,17	9,13	9,07	9,04	9,02
10	5,89	5,14	4,76	4,53	4,38	4,28	4,21	4,15	4,10	4,06	4,03	3,96	3,92	3,87	3,82	3,77	3,73	3,71	3,72	3,71	3,72	3,71	3,69	3,67
11	13,74	10,92	9,78	9,15	8,75	8,47	8,23	8,10	7,98	7,87	7,78	7,72	7,65	7,59	7,52	7,44	7,34	7,23	7,14	7,09	7,02	6,94	6,90	6,88
12	6,59	4,74	4,36	4,12	3,97	3,87	3,79	3,73	3,68	3,63	3,60	3,57	3,52	3,49	3,44	3,41	3,38	3,34	3,32	3,29	3,28	3,25	3,24	3,23
13	12,25	8,65	8,45	7,95	7,45	7,19	7,03	6,94	6,71	6,62	6,64	6,47	6,35	6,27	6,15	6,07	5,94	5,80	5,85	5,78	5,75	5,70	5,67	5,65
14	5,32	4,48	4,07	3,84	3,68	3,58	3,50	3,44	3,36	3,34	3,31	3,28	3,23	3,20	3,15	3,12	3,08	3,05	3,03	3,00	2,98	2,95	2,94	2,93
15	11,25	8,65	7,99	7,01	6,63	6,37	6,16	6,03	5,91	5,82	5,74	5,67	5,58	5,48	5,38	5,28	5,20	5,11	5,06	5,00	4,95	4,91	4,84	4,81
16	6,12	4,76	4,38	4,12	3,97	3,87	3,79	3,73	3,68	3,63	3,60	3,57	3,52	3,49	3,44	3,41	3,38	3,34	3,32	3,29	3,28	3,25	3,24	3,23
17	10,58	8,02	6,89	6,42	6,05	5,80	5,62	5,47	5,36	5,28	5,18	5,11	5,00	4,92	4,80	4,73	4,64	4,56	4,51	4,45	4,41	4,38	4,33	4,31
18	4,88	4,10	3,71	3,48	3,33	3,22	3,14	3,07	3,02	2,97	2,94	2,91	2,88	2,82	2,77	2,74	2,70	2,67	2,64	2,61	2,59	2,56	2,55	2,54
19	10,04	7,56	6,65	5,69	5,22	5,38	5,21	5,06	4,95	4,85	4,76	4,71	4,63	4,52	4,41	4,33	4,25	4,17	4,12	4,05	4,01	3,96	3,91	3,91
20	4,04	3,94	3,68	3,38	3,20	3,09	3,01	2,95	2,86	2,82	2,79	2,74	2,70	2,65	2,61	2,57	2,53	2,50	2,47	2,45	2,42	2,41	2,40	2,40
21	9,65	7,20	6,22	5,67	5,32	5,07	4,88	4,74	4,63	4,54	4,48	4,40	4,29	4,21	4,10	4,02	3,94	3,86	3,80	3,74	3,70	3,68	3,62	3,60
22	4,76	3,88	3,49	3,28	3,11	3,00	2,92	2,85	2,80	2,78	2,72	2,68	2,64	2,60	2,54	2,50	2,48	2,42	2,40	2,38	2,35	2,32	2,31	2,30
23	8,33	6,23	5,55	5,41	5,06	4,82	4,65	4,50	4,39	4,30	4,22	4,16	4,06	3,98	3,88	3,78	3,70	3,61	3,56	3,48	3,46	3,41	3,38	3,38
24	4,67	3,80	3,41	3,18	3,02	2,92	2,84	2,77	2,72	2,67	2,63	2,60	2,55	2,51	2,46	2,42	2,36	2,34	2,32	2,28	2,26	2,24	2,22	2,21
25	8,07	6,70	5,74	5,20	4,86	4,62	4,44	4,30	4,19	4,10	4,02	3,98	3,85	3,78	3,67	3,59	3,51	3,42	3,37	3,30	3,27	3,21	3,18	3,18
26	4,60	3,74	3,34	3,11	2,96	2,85	2,77	2,70	2,65	2,60	2,56	2,53	2,48	2,44	2,39	2,36	2,31	2,27	2,24	2,21	2,18	2,16	2,14	2,13
27	8,88	6,51	5,56	5,03	4,69	4,46	4,28	4,14	4,03	3,94	3,86	3,80	3,70	3,62	3,51	3,43	3,34	3,28	3,21	3,14	3,11	3,06	3,02	3,00

LAMPIRAN

OUT PUT PROGRAM BANTU STATISTIK (SPSS)

RELIABILITY

```

/VARIABLES=X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7
/SCALE('ALL VARIABLES') ALL
/MODEL=ALPHA.
    
```

Reliability

Notes

Output Created		03-Nov-2013 10:05:55
Comments		
Input	Active Dataset Filter Weight Split File N of Rows in Working Data File Matrix Input	DataSet0 <none> <none> <none>
Missing Value Handling	Definition of Missing Cases Used	32 User-defined missing values are treated as missing. Statistics are based on all cases with valid data for all variables in the procedure.
Syntax		RELIABILITY /VARIABLES=X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 /SCALE('ALL VARIABLES') ALL /MODEL=ALPHA.
Resources	Processor Time Elapsed Time	00:00:00.016 00:00:00.016

[DataSet0]

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	32	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	32	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.722	7

REGRESSION

```

/MISSING LISTWISE
/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)
/NOORIGIN
/DEPENDENT Y
/METHOD=ENTER X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7.
    
```

Regression

Notes

Output Created		03-Nov-2013 10:06:06	
Comments			
Input	Active Dataset	DataSet0	
	Filter	<none>	
	Weight	<none>	
	Split File	<none>	
	N of Rows in Working Data File		32
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing. Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.	
	Cases Used		
Syntax		REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7.	
Resources	Processor Time		00:00:00.016
	Elapsed Time		00:00:00.016
	Memory Required		3516 bytes
	Additional Memory Required for Residual Plots		0 bytes

[DataSet0]

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	TEKNISI ARSITEK, FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK, LOKASI, DAMPAK LINGKUNGAN, REGULASI PEMBANGUNAN, SARANA UTILITAS, TRANSPORTASI UMUM ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: KEBERHASILAN PEYEDIA JASA

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.865 ^a	.749	.675	.91544

a. Predictors: (Constant), TEKNISI ARSITEK, FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK, LOKASI, DAMPAK LINGKUNGAN, REGULASI PEMBANGUNAN, SARANA UTILITAS, TRANSPORTASI UMUM

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	59.887	7	8.555	10.209	.000 ^a
	Residual	20.113	24	.838		
	Total	80.000	31			

a. Predictors: (Constant), TEKNISI ARSITEK, FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK, LOKASI, DAMPAK LINGKUNGAN, REGULASI PEMBANGUNAN, SARANA UTILITAS, TRANSPORTASI UMUM

b. Dependent Variable: KEBERHASILAN PEYEDIA JASA

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.210	1.626		.744	.464
	LOKASI	1.267	.429	.360	2.955	.007
	SARANA UTILITAS	.301	.248	.150	1.210	.238
	TRANSPORTASI UMUM	.244	.360	.086	.677	.505
	DAMPAK LINGKUNGAN	.314	.295	.129	1.062	.299
	FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	.165	.263	.081	.626	.537
	REGULASI PEMBANGUNAN	.833	.299	.348	2.786	.010
	TEKNISI ARSITEK	.389	.216	.212	1.800	.084

a. Dependent Variable: KEBERHASILAN PEYEDIA JASA

Coefficients^a

Model		95.0% Confidence Interval for B	
		Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	-2.146	4.565
	LOKASI	.382	2.152
	SARANA UTILITAS	-.212	.813
	TRANSPORTASI UMUM	-.500	.988
	DAMPAK LINGKUNGAN	-.296	.923
	FAKTOR TEKNIS/ KONDISI FISIK	-.378	.707
	REGULASI PEMBANGUNAN	.216	1.450
	TEKNISI ARSITEK	-.057	.834

a. Dependent Variable: KEBERHASILAN PEYEDIA JASA

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	10.0569	15.2549	13.5000	1.38991	32
Residual	-1.74118	1.74787	.00000	.80548	32
Std. Predicted Value	-2.477	1.263	.000	1.000	32
Std. Residual	-1.902	1.909	.000	.880	32

a. Dependent Variable: KEBERHASILAN PEYEDIA JASA

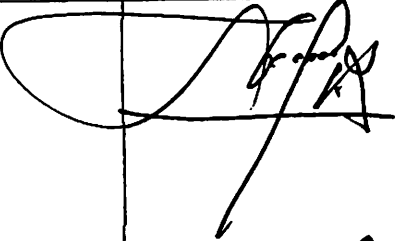
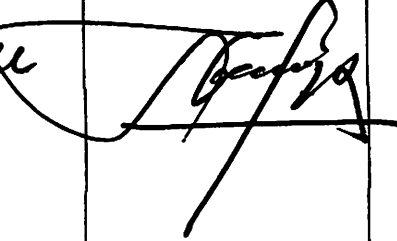
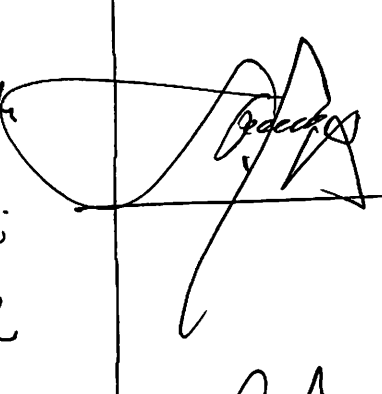
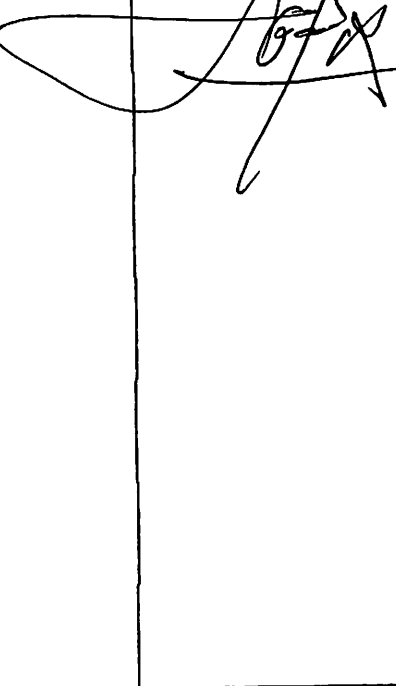


INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Chandra Kusuma Nanda
NIM : 08.21.905
Jurusan : Teknik sipil S-1
Judul Skripsi : PRESEPSI DEVELOPER DALAM UPAYA PENINGKATAN
PEJUALAN PRODUK PEMUKIMAN DI KOTA MALANG
Dosen Pembimbing II : Ir. Tiong Iskandar, MT

TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
22/11-13	<p>Bab I Rumusan Masalah lengkap sasaran sub BAB lengkap</p> <p>Bab II Penelitian sebelumnya diambil dari jurnal atau skripsi yg mendukung</p> <ul style="list-style-type: none">- Rumusan diberi sumber- Tambahkan Rumus untuk uji validitas dan Realibilitas <p>Bab III Penjelasan Rumus dan Bab Lampiran</p>	




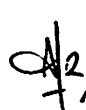
TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
27/11-13	Bab I, II, III dan Bab IV lanjutan dgn uji F & uji t.	
2/12-13	uji F & uji t prinsip dan lanjutan kesimpulan	
3/12-13	<ul style="list-style-type: none"> - Kesimpulan yang ada pada Rumusan Masalah - Kesimpulan point 3 supaya di jelaskan di Bab IV - siapkan seminar hasil 	
30/12-13	kesimpulan point 1 Masukan hasil uji F dan seminar hasil	









INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Chandra Kusuma Nanda
NIM : 08.21.905
Jurusan : Teknik sipil S-1
Judul Skripsi : PRESEPSI DEVELOVER DALAM UPAYA PENINGKATAN
PEJUALAN PRODUK PEMUKIMAN DI KOTA MALANG
Dosen Pembimbing I : Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT

TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
26/08/13	Sempurnakan penulisan Bab I, II dan III Bab I - Rumusan Masalah Sempurnakan - Tujuan penelitian ditambah Bab II - Tambahleem penelitian Terdahulu Bab III - Sempurnakan metodeologi Penelitian	  
11/10/13	Kuisloner diperbaiki Tambah jumlah responden	

TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
26/10/13	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki rangkapan data uji Validitas dan Reliabilitas - Penjelasan uji instrumen disempurnakan 	
18/11/13	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki dan lengkapi Hitungan Manual uji instrumen data Lanjutan ke program bantu Statistik 	
21/11/13	<ul style="list-style-type: none"> - Persamaan Regresi dijelaskan lebih detail - Lanjutkan uji F program dan Manual 	
25/11/13	<ul style="list-style-type: none"> - Uji F dari Program dan manual OKE - Lanjutkan uji T dan Faktor dominan 	
29/11/13	<ul style="list-style-type: none"> - Lengkapi kesimpulan, Abstrak, lembar persetujuan dan daftar isi 	
2/12/13	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki Abstrak <p>ACC Seminar hasil</p> 	



FORM REVISI / PERBAIKAN

BIDANG Candra K. N

Nama : _____

NIM : 0821905

Hari / tanggal : Selasa, 21 Des 2013

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

- Abstrah
- Revisi Masalah
- Daftar Peraka

[Signature]

10/01/2014

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, 10-01-2014
 Dosen Pembahas

[Signature]

Malang, _____ 20____
 Dosen Pembahas

[Signature]



**FORM REVISI / PERBAIKAN
 BIDANG _____**

Nama : _____

NIM : _____

Hari / tanggal : _____ / _____

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

Perbaiki perambatan keef P hal 55 - 56

Perbaiki perambatan uji t.

" " faktor of desain

→ Cara uji

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, *11/Jan* / 2014
 Dosen Pembahas

Malang, *21-12* / 2013
 Dosen Pembahas

[Signature]
 (_____)

[Signature]
 (_____)



FORM REVISI / PERBAIKAN
BIDANG _____

Nama : _____

NIM : 0821985

Hari / tanggal : _____ / _____

Perbaikan materi Skripsi meliputi :


- Jurnal penelitian & Review masalah, Analisis dan Kesimpulan
- Literatur yang perlu dipertajam
- hal-hal yg relevan & review masalah

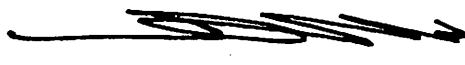
Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Tugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, _____ 2019
 Dosen Penguji

Malang, _____ 2019
 Dosen Penguji


 (_____)


 (_____)