

SKRIPSI

**FAKTOR PENENTU PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KOTA PALANGKA RAYA**

Oleh :

LAHSA ADZANI VIRGINIA EDDRA NASUTION

NIM. DAB 117 093



**JURUSAN/ PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PALANGKA RAYA
PALANGKA RAYA
2022**

**FAKTOR PENENTU PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DI KOTA PALANGKA RAYA**

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Strata-1 pada Jurusan/ Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya

Oleh :

LAHSA ADZANI VIRGINIA EDDRA NASUTION
NIM. DAB 117 093

Disetujui sesuai dengan Berita Acara Ujian Skripsi

Pembimbing Utama



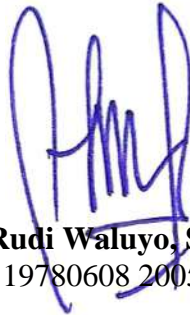
Ir. Waluyo Nuswantoro, M.T.
NIP. 19651119 199302 1 001

Pembimbing Pendamping



Dewantoro, S.T., M.T.
NIP. 1960502 200312 1 002

Mengetahui:
Jurusan/ Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya
Ketua,



Dr. Rudi Waluyo, S.T., M.T
NIP. 19780608 200501 1 003

**FAKTOR PENENTU PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DI KOTA PALANGKA RAYA**

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Strata-1 pada Jurusan/ Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya

Oleh :

LAHSA ADZANI VIRGINIA EDDRA NASUTION
NIM. DAB 117 093

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji, pada :

Hari/ Tanggal : Selasa, 2 Agustus 2022
Waktu : 11.00 – 13.00 WIB
Tempat : Rumah Masing-Masing

1. Ir. Waluyo Nuswantoro, M.T.
NIP. 19651119 199302 1 001

(Ketua Penguji/ Penguji 1)

2. Dewantoro, S.T., M.T.
NIP. 19760502 200312 1 002

(Sekretaris/ Penguji 2)

3. Almuntofa Purwantoro, S.T., M.T
NIP. 19760922 200501 1 003

(Penguji 3)

4. Dr. Rudi Waluyo, S.T., M.T
NIP. 19780608 200501 1 003


(Penguji 4)

Mengetahui :

Fakultas Teknik
Universitas Palangka Raya
Dekan,


Ir. WALUYO NUSWANTORO, M.T.
NIP. 19651119 199302 1 001

Jurusan/ Program Studi Teknik Sipil
Universitas Palangka Raya
Ketua,


Dr. RUDI WALUYO, S.T., M.T
NIP. 19780608 200501 1 003

BIODATA MAHASISWA

Data Pribadi

Nama : Lahsa Adzani Virginia Eddra Nasution
NIM : DAB 117 093
Tempat, Tanggal lahir : Palangka Raya, 26 Agustus 1999
Status : Belum Menikah
Agama : Islam
Pekerjaan : Admin PT. Gemilang Kokoh Abadi
No. Telp Rumah : -
Alamat : Jl. Ir. Soewarno No. 25
Email : lahsaadzanirhr01@gmail.com
No Hp : 089504448132
No Wa : 089504448132
Facebook : Lahsa Virginia Eddra Nasution
Instagram : LahsaAdzaniNas1
Line : LahsaAdzaniNas01
Nama Ayah : Lautan Edward Nasution
Pekerjaan Ayah : Swasta
Alamat : Komplek Perumahan Pemuda Permai No. 13 E, Kapuas
No. Hp : -
Nama Ibu : Sri Candra Nilawati
Pekerjaan Ibu : Pegawai Negeri Sipil
Alamat : Komplek Perumahan Pemuda Permai No. 13 E, Kapuas
HP : 081348454640



Riwayat Pendidikan*)

- SD : MIN Selat Unit II Kuala Kapuas (2005-2011)
- SLTP : SMPN 4 Selat Kapuas (2011-2014)
- SLTA : SMAN 2 Kapuas (2014-2017)
- Mulai mengikuti perkuliahan Program Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Teknik Sipil Universitas Palangka Raya bulan Agustus 2017

Palangka Raya, 25 Oktober 2022
Yang membuat pernyataan

LAHSA ADZANI VIRGINIA E.N.
NIM. DAB 117 093

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sungguh bahwa Skripsi Saya belum pernah dipakai sebelumnya untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi manapun. Segala kutipan dan pikiran dari berbagai sumber telah diungkapkan sebagaimana disebutkan lengkap dalam daftar pustaka. Apabila kemudian hari ternyata pernyataan Saya ini tidak benar, maka Saya bersedia menerima segala konsekuensi akibat ketidakbenaran pernyataan Saya.

Palangka Raya, Oktober 2022
Yang membuat pernyataan,



Lahsa Adzani Virginia Eddra Nasution
NIM. DAB 117 093

RINGKASAN

FAKTOR PENENTU PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA PALANGKA RAYA, Lahsa Adzani Virginia Eddra Nasution, DAB 117 093, Jurusan/Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya.

Pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) yang direncanakan ke Pulau Kalimantan akan berdampak pada perpindahan penduduk yang akan meningkatkan permintaan akan tempat tinggal. Maka peran pengembang perumahan di Kota Palangka Raya sangat penting dan juga sangat dibutuhkan. Penelitian ini mempunyai tujuan agar dapat mengetahui faktor-faktor penentu dalam memilih lokasi pembangunan perumahan terkhusus di Kota Palangka Raya dan mengetahui faktor yang paling dominan atau paling menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

Data dalam penelitian ini didapatkan melalui survey penyebaran kuesioner kepada pengembang di Kota Palangka Raya. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan ialah analisis deskriptif mean dan standar deviasi untuk mengetahui faktor paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

Hasil dari analisis deskriptif didapatkan faktor penentu sesuai urutan peringkat adalah (1) faktor kebijakan dan hukum dengan mean bernilai 4,39 dan standar deviasi bernilai 0,803 (2) faktor harga dengan mean bernilai 4,35 dan standar deviasi bernilai 0,839 (3) faktor aksesibilitas dengan mean bernilai 4,19 dan standar deviasi bernilai 0,703 (4) faktor tanah/lahan dengan mean bernilai 4,16 dan standar deviasi bernilai 1,003 (5) kenyamanan lingkungan dengan mean bernilai 4,13 dan standar deviasi bernilai 0,885 (6) faktor pemasaran dengan mean bernilai 4,10 dan standar deviasi bernilai 0,944 (7) faktor type rumah dengan mean bernilai 4,10 dan standar deviasi bernilai 0,978 (8) faktor sarana dan prasarana dengan mean bernilai 4,06 dan standar deviasi bernilai 1,181. Kesimpulan dari penelitian ini didapatkan faktor penentu yang paling dominan adalah faktor kebijakan dan hukum dengan mean bernilai 4,39 dan standar deviasi bernilai 0,803.

Kata Kunci : *Perumahan, Faktor Penentu, Pengembang, Proyek Konstruksi, Kota Palangka Raya*

SUMMARY

DETERMINING FACTORS FOR SELECTING THE LOCATION OF HOUSING DEVELOPMENT IN PALANGKA RAYA CITY. Lahsa Adzani Virginia Eddra Nasution, DAB 117 093, Department/Civil Engineering Program, Faculty of Engineering, University of Palangka Raya.

The planned relocation of the National Capital City (IKN) to Kalimantan Island will have an impact on population movement which will increase the demand for housing. So the role of housing developers in Palangka Raya City is very important and also very much needed. This study aims to determine the determining factors in choosing the location of housing developments, especially in the City of Palangka Raya and to find out the most dominant or most decisive factors in the selection of housing development locations in the City of Palangka Raya.

The data in this study were obtained through a survey distributing questionnaires to developers in the city of Palangka Raya. In this study, the method used is descriptive analysis of the mean and standard deviation to determine the most dominant factor in the selection of housing development sites in Palangka Raya City.

The results of the descriptive analysis obtained that the determinants in order of rank are (1) policy and legal factors (mean 4,39 ; standard deviation 0,803) (2) a price factor (mean 4,35 ; standard deviation 0,839) (3) accessibility factors (mean 4,19 ; standard deviation 0,703) (4) soil factor (mean 4,16 ; standard deviation 1,003) (5) environmental comfort (mean 4,13 ; standard deviation 0,885) (6) marketing factors (mean 4,10 ; standard deviation 0,944) (7) the type of house factor (mean 4,10 ; standard deviation 0,978) (8) a factor of facilities and infrastructure (mean 4,06 ; standard deviation 1,181). The conclusion of this study is that the most dominant factors are policy and legal factors with a mean value of 4,39 and a standard deviation of 0,803.

Keywords : *Housing Area Defining Factor, Developer, Construction Project, Palangka Raya City*

PRAKATA

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dapat diselesaikan. Dengan judul Skripsi **“FAKTOR PENENTU PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA PALANGKA RAYA”** yang disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada jenjang Strata-1 yang berlaku dalam kurikulum Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Palangka Raya.

Pada kesempatan ini, saya mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Ir. Waluyo Nuswantoro, M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya sekaligus Dosen Pembimbing Utama Skripsi.
2. Ibu Frieda, S.T., M.T., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya.
3. Bapak Dr. Sutan Parasian Silitonga, S.T.P., S.T., M.T., selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya.
4. Bapak Dr. Deddy N. S. Putra Tanggara, S.T., M.T., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya.
5. Bapak Dr. Rudi Waluyo, S.T., M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya sekaligus Dosen Pembahas/Penelaah II Seminar Hasil Skripsi.

6. Ibu Veronika Happy P, S.T., M.T., selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Universitas Palangka Raya.
7. Ibu Nomeritae, S.T., M.Eng., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Bapak Dewantoro, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi.
9. Bapak Almuntofa Purwanto, S.T., M.T., selaku Dosen Pembahas/Penelaah I Seminar Hasil Skripsi.
10. Bapak Dr. Subrata Aditama Kittie Aidon Uda, S.T., M.T., selaku Moderator Seminar Hasil Skripsi.
11. Seluruh Dosen Jurusan/ Program Studi Teknik Sipil beserta Staf Tata Usaha Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya.
12. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati dan menyadari bahwa penulisan Skripsi ini banyak terdapat kekurangan dan kelemahan, oleh karena itu diharapkan berbagai tanggapan, kritik dan saran yang membangun demi perbaikan dimasa mendatang. Terima kasih.

Palangka Raya, Juni 2022

Penulis

LAHSA ADZANI VIRGINIA E.N.

NIM. DAB 117 093

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

PRAKATA i

DAFTAR ISI..... iii

DAFTAR TABEL v

DAFTAR GAMBAR..... iv

DAFTAR LAMPIRAN iv

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Rumusan Masalah 3

1.3. Tujuan Penelitian 4

1.4. Batasan Masalah..... 4

1.5. Manfaat Penelitian 4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 5

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 5

2.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 5

2.2.1. Asas 5

2.2.2. Tujuan..... 6

2.2.3. Ruang Lingkup..... 7

2.3. Pengembang 8

2.3.1. Pengertian..... 8

2.3.2. Hak Pengembang..... 8

2.3.3. Kewajiban Pengembang..... 9

2.3.4. Tanggung Jawab Pengembang 10

2.4. Faktor Penentu 11

2.5. Faktor yang Berpengaruh terhadap Perkembangan Perumahan . 11

2.6. Penelitian Terdahulu 12

BAB III METODE PENELITIAN..... 18

3.1. Pendekatan Penelitian 18

3.2. Waktu Penelitian 20

3.3.	Tahapan Penelitian	20
3.4.	Populasi dan Sampel Penelitian	24
3.8.1.	Populasi	24
3.8.2.	Sampel	24
3.8.3.	Metode Analisis.....	25
3.8.4.	Persyaratan Responden	25
3.5.	Jenis Data	26
3.6.	Teknik Pengumpulan Data.....	26
3.7.	Instrumen Penelitian.....	26
3.8.	Uji Validitas dan Reliabilitas	30
3.8.1.	Uji Validitas	30
3.8.2.	Uji Reliabilitas.....	32
3.9.	Teknik Analisis Data.....	34
3.9.1.	Analisis Deskriptif.....	34
3.10.	Diagram Alir Penelitian	36
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN		37
4.1	Deskripsi Penelitian	37
4.2	Analisis <i>Response Rate</i> Responden	38
4.3	Profil Perusahaan Responden.....	39
4.4	Profil Responden.....	41
4.5	Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas.....	42
4.5.1.	Uji Validitas	42
4.5.2.	Uji Reliabilitas.....	46
4.5.3.	Rangkuman Hasil Uji Validitas dan Uji Reliabilitas	48
4.6	Analisis Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya.....	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		53
5.1	Kesimpulan	53
5.2	Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA		55
LAMPIRAN.....		57

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Perbandingan Penelitian	14
Tabel 3. 1	Kisi-kisi Instrumen Penelitian Faktor-faktor Pengembang Memilih Lokasi Perumahan.....	29
Tabel 4. 1	Kriteria Penilaian Response Rate	38
Tabel 4. 2	Analisis Response Rate Kuesioner	38
Tabel 4. 3	Data Profil Perusahaan Responden.....	39
Tabel 4. 4	Data Profil Responden	41
Tabel 4. 5	Pengkodean Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya.....	44
Tabel 4. 6	Hasil Uji Validitas Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya.....	45
Tabel 4. 7	Kriteria Indeks Reliabilitas	48
Tabel 4. 8	Hasil Uji Reliabilitas.....	48
Tabel 4. 9	Rangkuman Hasil Uji Validitas dan Uji Reliabilitas	49
Tabel 4. 10	Rekapitulasi Data Hasil Penyebaran Kuesioner Perhitungan Standar Deviasi Faktor Kebijakan dan Hukum.....	50
Tabel 4. 11	Peringkat Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya.....	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Tahapan Penelitian.....	23
Gambar 3. 2 Diagram Alir Penelitian.....	36

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Penelitian	57
Lampiran 2	Tabel Distribusi	61
Lampiran 3	Rekapitulasi Data Hasil Penyebaran Kuesioner.....	62
Lampiran 4	Analisis Profil Responden (SPSS Versi 25.0)	63
Lampiran 5	Tabel Penolong Uji Validitas	67
Lampiran 6	Langkah-Langkah Uji Validitas Menggunakan Korelasi Pearson Product Momen (SPSS Versi 25.0).....	68
Lampiran 7	Output Uji Validitas	72
Lampiran 8	Tabel Penolong Perhitungan Cronbach's Alpha	73
Lampiran 9	Langkah-Langkah Uji Reliabilitas Menggunakan Reliability Analysis Untuk Mendapatkan Nilai Cronbach's Alpha (SPSS Versi 25.0).....	74
Lampiran 10	Output Uji Reliabilitas	78
Lampiran 11	Tabel Penolong Analisis Deskriptif Mean dan Standar Deviasi .	79
Lampiran 12	Langkah-Langkah Descriptive Analysis untuk Mendapatkan Nilai Mean dan Standar Deviasi (SPSS Versi 25.0)	80
Lampiran 13	Output Nilai Mean dan Standar Deviasi	84
Lampiran 14	Dokumentasi Penelitian	85
Lampiran 15	Daftar Pengembang di Kota Palangka Raya yang Terdaftar di REI Kalimantan Tengah	86

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan sebuah tempat untuk berlindung dari air hujan, panasnya matahari, dinginnya angin malam, serta menjadi tempat melakukan aktivitas sehari-hari. Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Dalam arti lain, rumah dapat dikatakan sebagai salah satu kebutuhan pokok. Namun, walaupun rumah merupakan kebutuhan pokok, setiap orang memiliki kebebasan dalam memilih jenis rumah sesuai kebutuhan dan kemampuan.

Menurut UU RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Perumahan memberikan kesan tentang rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitik beratkan pada fisik, atau benda mati. Pemukiman yang berarti menempati atau mendiami ini berkembang menjadi sebuah proses yang berkelanjutan, yaitu pemukiman tidak menetap, semi menetap dengan pemukiman sementara atau musiman. Perumahan didefinisikan pula sebagai satu siri rumah yang disatukan di sebuah kawasan petempatan. Di satu sisi perumahan terdapat beberapa sub rumah-rumah dengan segala kemudahan fisik

seperti kedai-kedai, sekolah dan lain-lain. Masyarakat di kawasan perumahan hidup berkelompok dan bersosialisasi antara satu sama yang lain (Sastra M., dkk. 2006).

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan juga merupakan cerminan kesehatan masyarakat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya tahun 2020, sebesar 61,61 persen rumah tangga di Kota Palangka Raya telah memiliki bangunan tempat tinggal sendiri. Adapun rumah tangga yang masih menyewa atau mengontrak rumah sebesar 25,75 persen, 10,86 persen bebas sewa, dan 1,78 persen merupakan rumah dinas dan lainnya.

Jumlah penduduk di suatu daerah dipengaruhi oleh kelahiran, kematian, dan perpindahan penduduk baik masuk maupun keluar. Jumlah penduduk Kota Palangka Raya pada tahun 2020 sebanyak 293,5 ribu jiwa. Angka ini meningkat dari tahun 2019 dengan tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 2,78 persen. Dengan luas wilayah sekitar 2.853,12 km² penambahan penduduk tersebut meningkatkan pula kepadatan penduduk Kota Palangka Raya yaitu menjadi sebanyak 103 jiwa setiap satu km².

Seperti yang kita tahu, bahwa Kota Palangka Raya merupakan Kota dengan jumlah perguruan tinggi terbanyak di Provinsi Kalimantan Tengah. Dengan jumlah 1 Perguruan Tinggi Negeri (PTN) dan 26 Perguruan Tinggi Swasta (PTS) di Kalimantan Tengah, Palangka Raya memiliki 1 PTN dan 10 PTS yang artinya sebesar 42,31% perguruan tinggi Provinsi Kalimantan Tengah berada di Kota Palangka Raya. Maka besar kemungkinan akan terus bertambahnya populasi penduduk di Kota Palangka Raya dikarenakan populasi mahasiswa baru yg

bertambah setiap tahunnya dibandingkan dengan mahasiswa yang lulus berdasarkan data mahasiswa Universitas Palangka Raya pada website PDDikti.

Selain itu, pada RUU IKN yang sedang dibahas DPR RI menetapkan pemindahan Ibu Kota Negara Indonesia akan dipindahkan ke Kota Nusantara Provinsi Kalimantan Timur pada semester I/2024. Pemindahan IKN ini tentu saja akan berdampak pada perpindahan penduduk ke Ibu Kota yang baru dan tidak menutup kemungkinan Kota Palangka Raya juga akan mendapat dampak dari pemindahan IKN ini mengingat Kota Palangka Raya berada di pulau yang sama dengan IKN yang baru. Sehingga permintaan akan tempat tinggal juga akan semakin meningkat.

Semakin bertambahnya jumlah penduduk di suatu daerah maka semakin pesat pembangunan yang dilakukan pada daerah tersebut dikarenakan tingginya permintaan akan kebutuhan tempat tinggal. Akan tetapi, banyak kita temui perumahan yang dibangun di tempat yang tidak strategis, di lokasi dengan akses jalan yang bisa disebut kurang layak, di lokasi yang bisa terdampak bencana alam, dan lain sebagainya. Dalam melaksanakan sebuah pembangunan harus memerhatikan beberapa faktor, terlebih lagi untuk pembangunan rumah secara massal dan berkelanjutan seperti perumahan. Sehingga muncul rasa penasaran terhadap pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan pengembang dalam membangun perumahan. Maka dari itu dibutuhkan penelitian mengenai **“Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa saja faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya?
2. Apa faktor penentu paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.
2. Mengetahui faktor penentu paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

1.4. Batasan Masalah

1. Penelitian ini dilakukan di Kota Palangka Raya.
2. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.
3. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode survey kuisisioner, studi literatur, dan wawancara.
4. Responden adalah Pengembang Perumahan Kota Palangka Raya yang terdaftar di Real Estate Indonesia (REI) Provinsi Kalimantan Tengah.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Bagi Pengembang
Bagi Pengembang, penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk kedepannya dalam memilih lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya menimbang dari beberapa pendapat Pengembang

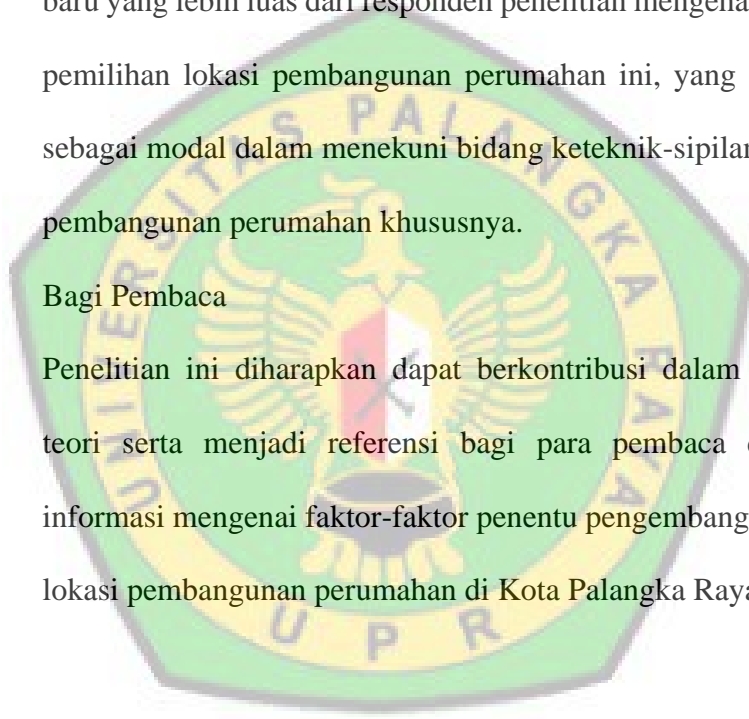
lainnya, sehingga semakin meningkatkan kualitas yang memberikan keuntungan kepada para Pengembang dengan meningkatnya harga jual menyeimbangkan dengan kualitas yang diberikan.

2. Bagi Peneliti

Mendapatkan pengalaman baru dengan bersosialisasi langsung dengan para pengembang proyek perumahan sehingga mendapat pengetahuan baru yang lebih luas dari responden penelitian mengenai faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan ini, yang dapat dijadikan sebagai modal dalam menekuni bidang keteknik-sipil umumnya dan pembangunan perumahan khususnya.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan teori serta menjadi referensi bagi para pembaca dalam mencari informasi mengenai faktor-faktor penentu pengembang dalam memilih lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dinyatakan pada Pasal 1 bahwa perumahan dan Kawasan permukiman merupakan satu kesatuan system yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Kemudian, perumahan sendiri diartikan sebuah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.2.1. Asas

Perumahan dan Kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan :

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;

- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

(Sumber : UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 2)

2.2.2. Tujuan

Menurut Pasal 2 PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk :

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. Mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 2 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman;

- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan Kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

2.2.3. Ruang Lingkup

Menurut Pasal 2 PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lingkup PP ini meliputi :

- a. Penyelenggaraan Perumahan;
- b. Penyelenggaraan kawasan Permukiman;
- c. Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Pemeliharaan dan perbaikan;
- e. Pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

- f. Konsolidasi Tanah; dan
- g. Sanksi administrasi.

2.3. Pengembang

2.3.1. Pengertian

Secara umum, yang dimaksud dengan pengembang adalah sebuah instansi, bisa berupa perusahaan atau perorangan, yang membuat perumahan. Pengembang memiliki tugas untuk melakukan segala aktivitas pembangunan perumahan. Mulai dari pembelian tanah, pembangunan, hingga pemasaran proyek tersebut ke publik.

Menurut Peraturan Pemerintah Dalam Negeri pada pasal 5 ayat satu, nomor 5 tahun 1974, Pengembang atau Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan sebuah perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan berbagai jenis perumahan dan dalam kuantitas atau jumlah yang besar. Pembangunan perumahan tersebut dilakukan pada sebuah kesatuan lingkungan atau pemukiman yang difasilitasi dengan beragam prasarana lingkungan serta fasilitas sosial untuk keperluan masyarakat penghuninya.

2.3.2. Hak Pengembang

Hak pengembang diatur dalam Pasal 6 UU Perlindungan Konsumen. Melalui aturan tersebut, terdapat beberapa hak yang wajib dilakukan oleh pelaku usaha, dalam konteks ini pengembang, antara lain:

- a) Hak mendapatkan pembayaran sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan terkait kondisi serta nilai tukar produk ataupun jasa yang diperjualbelikan.

- b) Hak mendapatkan perlindungan hukum atas tindakan konsumen dengan itikad yang tidak baik.
- c) Hak membela diri dengan sepatutnya sebagai upaya untuk menyelesaikan masalah sengketa dengan konsumen sesuai hukum yang berlaku.
- d) Hak melakukan rehabilitasi nama baik jika terbukti kerugian konsumen tak diakibatkan oleh produk atau jasa yang diperjualbelikan secara hukum.
- e) Hak yang diatur pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan lainnya.

2.3.3. Kewajiban Pengembang

Menurut Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen, terdapat sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi pengembang sebagai pelaku usaha, antara lain :

- a) Memiliki itikad baik dalam menjalani aktivitas usahanya.
- b) Memberikan informasi dengan benar, jujur, dan jelas terkait kondisi serta jaminan barang atau jasa, juga memberi penjelasan mengenai penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan.
- c) Memperlakukan dan melayani konsumen dengan jujur dan benar, serta tak melakukan diskriminasi.
- d) Menjamin mutu atau kualitas barang dan jasa yang diperjualbelikan atau diproduksi sesuai dengan ketentuan standar mutu yang berlaku.
- e) Memberi kesempatan bagi konsumen untuk mencoba atau menguji barang atau jasa tertentu, dan juga memberikan jaminan atas barang atau jasa yang diperdagangkan tersebut.

- f) Memberi ganti rugi, kompensasi, atau penggantian atas kerugian yang dialami oleh konsumen akibat pemakaian, pemanfaatan, dan penggunaan barang atau jasa yang diperjualbelikan.
- g) Memberi ganti rugi atau kompensasi jika barang atau jasa dimanfaatkan atau diterima tak sesuai perjanjian.

2.3.4. Tanggung Jawab Pengembang

Tanggung jawab dan moral pengembang tertuang pada kode etik Real Estate Indonesia atau REI yang disebut **Sapta Brata**. Kode etik tersebut meliputi:

- a) Pelaksanaan usaha selalu berlandaskan Pancasila dan juga UUD 1945, serta menaati seluruh Undang-Undang ataupun peraturan yang resmi berlaku di Indonesia.
- b) Menjaga keselarasan kepentingan usaha dan kepentingan pembangunan negara.
- c) Menempatkan diri sebagai perusahaan atau instansi swasta nasional dengan bertanggung jawab, menghargai dan menghormati profesi bisnis real estate, serta menjunjung rasa keadilan, kejujuran, dan kebenaran.
- d) Menjunjung AD/ART REI dan memegang teguh sikap disiplin serta solidaritas organisasi.
- e) Anggota REI harus saling menghargai, menghormati, serta saling membantu dan menghindari persaingan tidak sehat.
- f) Senantiasa memberikan layanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.

Ada pula prinsip tanggung jawab bagi pengembang dalam hukum, antara lain:

- a) Prinsip tanggung jawab dengan dasar kesalahan *atau liability based on fault*.
- b) Prinsip praduga guna senantiasa bertanggung jawab *atau presumption of liability*.
- c) Prinsip praduga guna tak selalu bertanggung jawab *atau presumption of non liability*.
- d) *Strict liability* atau prinsip tanggung jawab yang mutlak.
- e) *Limitation of liability* atau prinsip pembatasan tanggung jawab.

2.4. Faktor Penentu

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata faktor adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan (memengaruhi) terjadinya sesuatu. Penelitian ini membahas mengenai pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya. Maka, dapat dikatakan faktor penentu merupakan hal yang berpengaruh dalam menentukan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

2.5. Pembangunan Perumahan

Mengacu pada visi pembangunan Kota Palangka Raya sebagaimana dirumuskan oleh Pemerintah Kota Palangka Raya dan Provinsi Kalimantan Tengah, yaitu terwujudnya masyarakat pemukiman yang layak huni dan produktif serta memiliki prasarana dan sarana yang handal dan bermanfaat dalam pengembangan daerah yang teduh, indah, aman dan nyaman. Tidak mudah untuk mewujudkan hal

tersebut, namun bukan berarti tidak dapat diwujudkan. Pemukiman yang layak huni adalah lingkungan yang aman dan nyaman. Untuk mewujudkannya sangat diperlukan penyediaan prasarana dan sarana yang memiliki kualitas dan kuantitas yang memadai dan mampu memberikan tingkat layanan yang memadai.

Wujud nyata demi tercapainya visi pembangunan Kota Palangka Raya ialah dengan membangun perumahan yang akan meningkatkan lingkungan yang nyaman dan mengurangi pemukiman kumuh/tidak layak huni. Sehingga pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya dianggap sangat penting, namun sebelum membangun perumahan harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan agar tujuan dari pembangunan perumahan tersebut dapat direalisasikan secara maksimal.

2.6. Faktor yang Berpengaruh terhadap Perkembangan Perumahan

Pengembang perumahan akan mempertimbangkan banyak hal untuk memilih sebuah lokasi untuk pembangunan perumahan. Hal-hal penentu pemilihan lokasi ini tentunya akan berbeda antar pengembang karena tiap pengembang mempunyai tolak ukur masing-masing, hal ini juga menjadikan persaingan antar-pengembang, sehingga dapat dilihat bahwa menentukan lokasi untuk perumahan bukan hal yang mudah.

Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan diklasifikasikan menjadi 7 faktor, yaitu:

- a) Faktor tanah/lahan, yaitu faktor yang berhubungan dengan tanah/lahan yang dijadikan lokasi perumahan.
- b) Faktor hukum dan peraturan, yaitu faktor yang berhubungan dengan peraturan dan persyaratan pembangunan perumahan.

- c) Faktor sarana dan prasarana, yaitu faktor yang berhubungan dengan ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana daerah yang akan dijadikan lokasi perumahan.
- d) Faktor Aksesibilitas, yaitu faktor yang berhubungan dengan jarak dan kemudahan untuk mencapai suatu tempat.
- e) Faktor kenyamanan lingkungan.
- f) Faktor biaya, yaitu yang berhubungan dengan biaya pembelian lahan yang murah.
- g) Faktor pemasaran, yaitu faktor yang berhubungan dengan kemudahan bagi pengembang perumahan dalam memasarkan perumahan.

(Lollyanti, dkk., 2017)

2.7. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan salah satu acuan dalam melakukan penelitian sehingga dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Pada penelitian ini Peneliti melakukan *pre-experimental* untuk mencari faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang cukup melakukan kajian pada studi literatur. Selain itu, perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu mengenai lokasi penelitian dan juga teknik analisis data. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai referensi yaitu berupa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan.

Tabel 2. 1 Perbandingan Penelitian

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
1	Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar	Vonny Lollyanti, Ellyn Normelani, Sidharta Adyatma. 2017	Untuk mengetahui faktor penyebab pengembang memilih lokasi perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.	Kuesioner, Studi Dokumen, dan Studi Pustaka.	Deskriptif Kuantitatif	Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan yang dipilih oleh pengembang perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk dapat diurutkan dari yang paling dominan dipilih pengembang sebagai faktor yang sangat menentukan, yaitu: faktor tanah/lahan (lahan yang luas) 72,9 % faktor pemasaran 62,5 % faktor kenyamanan lingkungan 41,6 % faktor aksesibilitas 27,1 %

Tabel 2.1 Lanjutan

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
2	Faktor Penentuan Lokasi Perumahan dengan Metode AHP di Kabupaten Lamongan	Hamam Rofiqi Agustapraja dan Siti Aminatur Rosidah. 2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui indikator terpenting terhadap developer dalam penentuan lokasi perumahan. 2. Untuk mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi developer dalam memilih lokasi yang digunakan sebagai usaha proyek property 	Kuesioner dan Studi Pustaka	AHP	<p>Indikator terpenting yang mempengaruhi keputusan developer dalam menentu lokasi perumahan yang utama adalah harga lahan, suasana lingkungan atau kondisi lingkungan yang berada di lokasi perumahan tersebut, perizinan serta KPR.</p> <p>Faktor dominan yang mempengaruhi keputusan developer tersebut yaitu aspek harga lahan sebesar 100%.</p>

Tabel 2.1 Lanjutan

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
3	Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat <i>Urban Fringe</i> Kota Surakarta	Nabila Anindita, Winny Astuti, Ana Hardiana. 2021	Untuk mengetahui faktor dan prioritas faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan bagian barat <i>urban fringe</i> Kota Surakarta.	Observasi Lapangan, Wawancara, dan Kuesioner.	AHP	Faktor Prioritas I yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan bagian barat urban fringe Kota Surakarta adalah kenyamanan lingkungan perumahan.

Tabel 2.1 Lanjutan

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
4	Faktor Penentu Pengembang dalam Memilih Lokasi Perumahan di Kota Palangka Raya	Lahsa Adzani Virginia Eddra Nasution, Waluyo Nuswanto, dan Dewantoro, 2021	<ol style="list-style-type: none"> Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi pembangunan perumahan. Mengetahui faktor dominan penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang di Kota Palangka Raya. 	Kuisisioner, Wawancara, dan Studi Literatur	Analisis Induktif Kualitatif dan Deskriptif Kuantitatif	<p>Hasil yang diharapkan adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> Mengetahui faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan. Mengetahui faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian, yaitu menjelaskan tahap-tahap yang akan dilakukan untuk Teknik pengumpulan data dan pengolahan data. Selain itu, bab ini juga memberi informasi mengenai populasi sampel, jumlah sampel, lokasi dan waktu penelitian.

3.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Adapun pendekatan deskriptif menurut Sugiyono (2012), adalah metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya.

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah survey kuisioner dan studi literatur untuk mengumpulkan data menggunakan instrumen penelitian.

Tahap Penelitian merupakan rangkaian awal sebelum memulai pengumpulan data dan pengolahannya. Dalam tahap awal akan disusun hal-hal penting yang harus segera dilakukan dengan tujuan dapat mengefektifkan waktu dan pekerjaan.

Dalam penelitian ini, rangkaian yang dilakukan selama proses penelitian diuraikan sebagai berikut :

1. Survei Pendahuluan

Survei pendahuluan ini dilakukan untuk mendapatkan data dari Real Estate Indonesia (REI) Provinsi Kalimantan Tengah mengenai daftar pengembang perumahan di Kota Palangka Raya yang nantinya akan menjadi responden pada penelitian.

2. Rumusan Masalah dan Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dibutuhkan perumusan masalah terlebih dahulu yang nantinya akan terjawab pada tujuan penelitian.

3. Tinjau Pustaka

Mengumpulkan dan mempelajari referensi-referensi yang berkaitan dengan topik dari penelitian.

4. Studi Literatur

Teori-teori yang digunakan sebagai dasar acuan untuk menunjang studi yang dilaksanakan.

5. Pengumpulan Data

Data yang diperoleh yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui survey lapangan. Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari orang ketiga atau instansi terkait, jurnal, buku, maupun artikel.

6. Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses pemeriksaan, pembersihan, transformasi dan pemodelan data dengan tujuan menemukan informasi yang berguna, menginformasikan kesimpulan dan mendukung pengambilan keputusan.

7. Kesimpulan dan Saran

Menyatakan pemahaman tentang masalah yang di teliti berupa simpulan dan saran.

3.2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama 2 minggu bersama para pengembang perumahan di Kota Palangka Raya yang terdaftar di REI Provinsi Kalimantan Tengah.

3.3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian merupakan urutan langkah atau tata cara yang dilaksanakan secara sistematis dan logis sesuai dasar teori permasalahan sehingga didapat analisis yang akurat untuk mencapai tujuan penelitian. Adapun tahapan penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Tahap pertama

Tahap pertama penelitian ini adalah tahap pendahuluan, kegiatan kegiatan tahap pendahuluan ini yaitu :

- a. Penyusunan latar belakang penelitian.
- b. Penyusunan rumusan masalah.
- c. Penyusunan tujuan penelitian.
- d. Penyusunan batasan masalah.
- e. Penyusunan manfaat penelitian.

Tahap pertama ini akan menghasilkan *output* berupa *outline* penelitian.

2. Tahap kedua

Tahap kedua penelitian ini adalah tahapan studi literature, yaitu :

- a. Perumahan dan Kawasan Permukiman
- b. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

- 1) Asas
- 2) Tujuan
- 3) Ruang Lingkup

c. Pengembang

- 1) Pengertian
- 2) Hak Pengembang
- 3) Kewajiban Pengembang
- 4) Tanggung Jawab Pengembang

d. Faktor yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Perumahan

Pada tahap kedua ini akan menghasilkan *output* berupa Tinjauan Pustaka.

3. Tahap ketiga

Tahap ketiga pada penelitian ini adalah tahap melakukan pengumpulan data.

Kegiatan – Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini, yaitu:

- a. Waktu & lokasi penelitian
- b. Tahapan penelitian
- c. Populasi dan sampel
- d. Jenis data

- 1) Data primer
- 2) Data sekunder

e. Teknik pengumpulan data

- 1) Studi Literatur
- 2) Kuisisioner
- 3) Wawancara

f. Instrumen penelitian

g. Teknik analisis data

Pada tahap ketiga ini akan menghasilkan *output* berupa Data Penelitian.

4. Tahap keempat

Tahap keempat adalah analisis data, yaitu:

a. Melakukan proses analisis data

b. Memperoleh/mendapatkan hasil analisis data

1) Mengetahui faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

2) Mengetahui faktor penentu paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

5. Tahap kelima

Tahapan kelima ini adalah tahap pengambilan kesimpulan dan saran, penulisan jurnal dan penyusunan draft tugas akhir dari hasil penelitian yang dilakukan. Output pada tahap ini adalah :

a. Kesimpulan

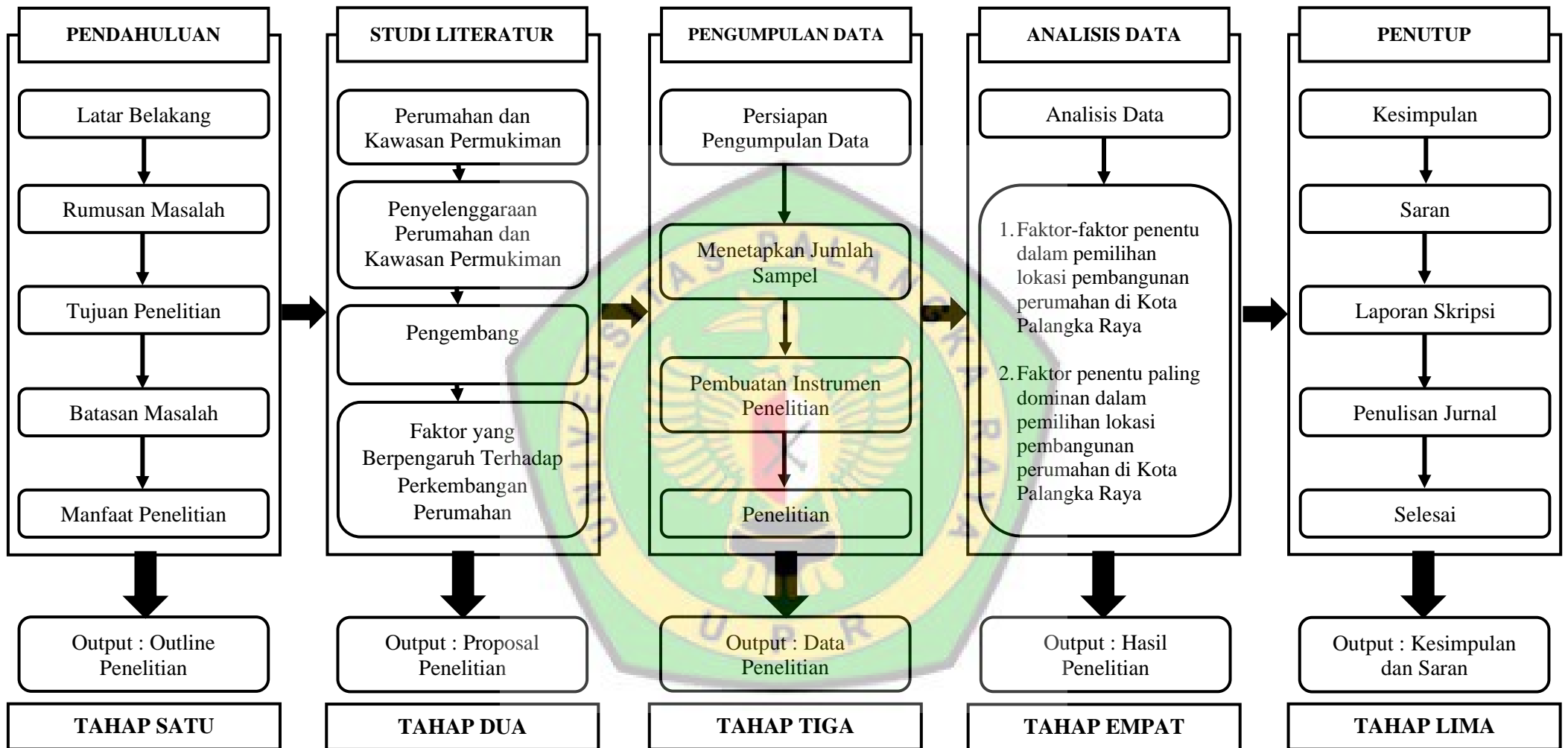
Membuat kesimpulan berdasarkan hasil yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan.

b. Saran

Masukan untuk masalah yang ditentukan dalam penelitian.

c. Tugas akhir dan jurnal

Tahapan-tahapan pada penelitian ini disusun dalam bentuk bagan alir yang dapat dilihat di Gambar 3.1 berikut :



Gambar 3. 1 Tahapan Penelitian

3.4. Populasi dan Sampel Penelitian

3.8.1. Populasi

Menurut Sugiyono (2018) mengartikan populasi sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah Pengembang Perumahan di Kota Palangka Raya yang terdaftar di REI Provinsi Kalimantan Tengah berjumlah 94 pengembang yang dapat dilihat pada Lampiran 15 halaman 86.

3.8.2. Sampel

Sampel penelitian adalah sebagian populasi yang diambil sebagai sumber data dan dapat mewakili seluruh populasi (Sugiyono, 2017). Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah probabilistic sampling yaitu pengambilan sampel acak dengan cara simple random sampling. Simple random sampling atau sampel acak sederhana adalah sebuah teknik yang digunakan untuk pengambilan sampel yang dilakukan secara acak serta berasal dari anggota populasi yang ada. Meskipun diambil secara acak, tetapi setiap anggota populasi tersebut memiliki kesempatan yang adil dan sama agar terpilih untuk mengikuti sampel. Jadi, teknik pengambilan sampel ini merupakan teknik yang paling sederhana, sehingga mudah untuk diterapkan. (Siregar, 2017). Sampel yang merupakan sebagian dari populasi tersebut kemudian diteliti dan hasil penelitian (kesimpulan) kemudian dikenakan pada populasi (generalisasi).

Adapun alasan menggunakan simple random sampling sebagai teknik pengambilan sampel adalah karena semua sampel memiliki kriteria yang sama dan

tidak terdapat tingkatan antar sampel. Oleh karena itu, penulis memilih teknik Simple Random Sampling yang menetapkan semua anggota populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi sampel dalam penelitian ini.

Menurut Jeff Sauro dan James Lewis (2016) ukuran sampel normalnya digunakan tidak kurang dari 30 agar mendapat hasil yang baik. Didukung dengan pendapat Sugiyono (2017) besarnya jumlah sampel yang layak dan dapat mewakili jumlah populasi dalam sebuah penelitian adalah antara 30 sampai 500. Kemudian mengingat kondisi di lapangan yang sangat sulit mendapat persetujuan dari anggota populasi untuk menjadi responden, maka peneliti tidak menggunakan rumus Slovin dalam Sugiyono (2017).

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, didapatkan jumlah minimum sampel pada penelitian sebanyak 30.

3.8.3. Metode Analisis

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *probability sampling* yaitu dengan pengambilan sampel acak dengan cara *simple random sampling*. *Simple random sampling* adalah sebuah teknik yang digunakan untuk pengambilan sampel yang dilakukan secara acak serta berasal dari anggota populasi yang ada (Siregar, 2017).

3.8.4. Persyaratan Responden

Dalam penelitian ini yang menjadi kriteria atau persyaratan responden pada penelitian yaitu :

1. Responden merupakan direktur/wakil direktur/komisaris/ahli teknis pada perusahaan pengembang yang berdomisili di Kota Palangka Raya dan terdaftar di data Real Estate Indonesia Provinsi Kalimantan Tengah.
2. Perusahaan Responden masih aktif beroperasi di bidang perumahan.
3. Responden berpengalaman dalam pembangunan perumahan.
4. Tidak terdapat batasan untuk usia responden.
5. Tidak terdapat batasan untuk pendidikan terakhir responden.

3.5. Jenis Data

Dalam pelaksanaan penelitian ini membutuhkan beberapa data untuk dianalisis lebih lanjut. Diperlukan data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data pokok yang diperoleh dari hasil pengamatan langsung di lapangan yaitu dengan melakukan penyebaran kuesioner.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pendukung yang di peroleh dari studi *literature*, baik dari tulisan, referensi, jurnal, artikel maupun sumber-sumber lain yang menunjang penelitian.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam sebuah penelitian. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka penelitian tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. (Sugiyono, 2017). Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam

penelitian ini adalah studi literatur dan kuesioner. Kuisisioner yaitu berupa pertanyaan yang diberikan kepada responden secara tertulis.

3.7. Instrumen Penelitian

Instrumen dalam penelitian ini adalah kuesioner, yaitu pengumpulan data melalui daftar pertanyaan yang disusun untuk mendapatkan informasi atau keterangan dari beberapa orang (Sugiyono, 2017). Kuesioner dibentuk dengan menggunakan kalimat yang jelas dan sesuai dengan konsep yang ada, agar memudahkan responden dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan dalam kuesioner. Pertanyaan yang ada dalam kuesioner antara lain :

1. Data profil responden

Nama responden, perusahaan responden, jabatan responden di perusahaan, jenis kelamin responden, usia responden, pendidikan terakhir responden, dan lama responden bekerja di bidang konstruksi.

2. Kuisisioner tentang penelitian

Kuisisioner berisi tentang faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.

3. Skala penelitian responden

Skala penelitian responden pada penelitian ini menggunakan Skala Likert. Skala Likert adalah suatu skala psikometrik yang umum digunakan dalam angket dan merupakan skala yang paling banyak digunakan dalam riset berupa survei. Sewaktu menanggapi pertanyaan dalam skala Likert, responden menentukan tingkat persetujuan mereka terhadap suatu pernyataan dengan memilih salah satu dari pilihan yang tersedia. Untuk

pengisian faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang di Kota Palangka Raya, responden diminta untuk memilih skala dengan nilai sebagai berikut :

1 = Sangat Tidak Menentukan

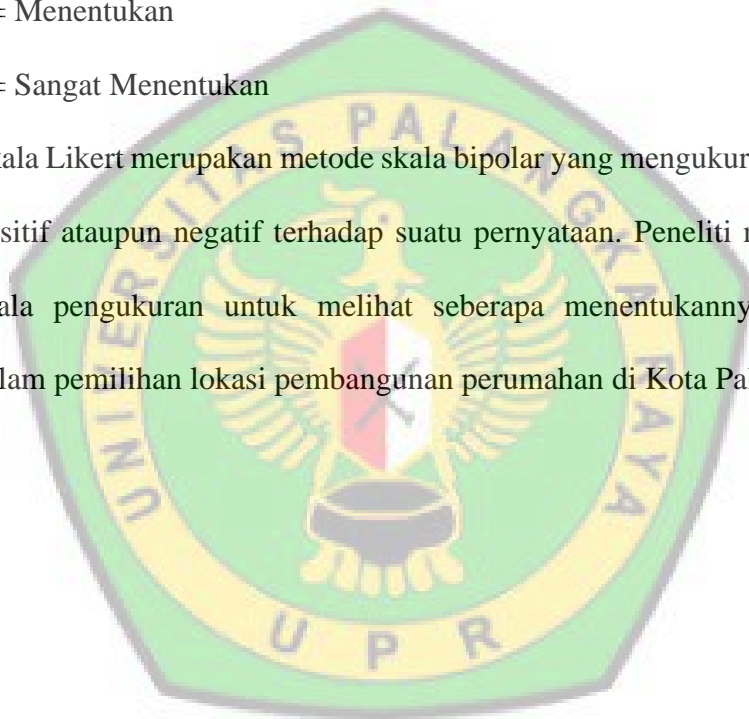
2 = Tidak Menentukan

3 = Cukup Menentukan

4 = Menentukan

5 = Sangat Menentukan

Skala Likert merupakan metode skala bipolar yang mengukur baik tanggapan positif ataupun negatif terhadap suatu pernyataan. Peneliti menggunakan 5 skala pengukuran untuk melihat seberapa menentukannya faktor-faktor dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya.



Adapun kisi-kisi instrument disajikan dalam Tabel 3.1 di bawah ini.

Tabel 3. 1 Kisi-kisi Instrumen Penelitian Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

Lollyanti, dkk. 2017	Agustapraja, dkk. 2020	Anindita, dkk. 2021	Lahsa 2022
Tanah/Lahan			Tanah/Lahan
Hukum dan Peraturan		Kebijakan dan Hukum Pendirian Perumahan	Kebijakan dan Hukum
Saran dan Prasarana	Pendidikan	Ketersediaan Sarana dan Prasarana Penunjang Perumahan	Sarana dan Prasarana
	Kesehatan		
	Perdagangan & Jasa		
	Rekreasi		
Aksesibilitas	Kemudahan Transportasi	Kemudahan dalam Aksesibilitas	Aksesibilitas
Kenyamanan Lingkungan		Kondisi Lingkungan Fisik dan Sosial	Kenyamanan Lingkungan
Biaya	Harga Lahan	Harga Lahan/Kawasan Perumahan	Harga
Pemasaran			Pemasaran

Berdasarkan hasil kajian studi literatur dengan mengkompilasi penelitian-penelitian terdahulu, peneliti mendapatkan faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan, yaitu sebagai berikut :

1. Faktor Tanah/Lahan
2. Faktor Kebijakan dan Hukum
3. Faktor Sarana dan Prasarana
4. Faktor Aksesibilitas
5. Faktor Kenyamanan Lingkungan
6. Faktor Harga
7. Faktor Pemasaran

Kemudian, peneliti juga melakukan wawancara mendalam dengan beberapa pengembang yang menghasilkan temuan faktor baru. Pendapat dari pengembang yang dikutip peneliti diantaranya :

“Sebelum menentukan lokasi pembangunan sebuah perumahan kita wajib tahu type rumah berapa yang akan dibangun, misalnya kita ingin membangun dengan type rumah yang tidak sederhana atau dalam artian mewah berarti kita mengambil lokasi yang dekat dengan perkotaan. Ini juga berkaitan dengan faktor harga tanah, karena tanah yang dekat dengan perkotaan maupun di dalam kota itu lebih tinggi dibandingkan harga tanah di pinggiran kota maupun jauh dari kota. Maka dari itu, tidak mungkin kita membangun type rumah yang sederhana di daerah perkotaan karena sangat kecil kemungkinan ada konsumen yang akan membeli rumah sederhana dengan harga yang selangit karna imbas dari harga tanah yang disebutkan tadi.”

“Ada hal yang sering sekali terjadi di Kota Palangka Raya, yaitu kita pengembang menemukan tanah yang istilahnya tumpang tindih. Jadi tanah itu berkepemilikan ganda, sehingga pasti akan terjadi perselisihan antar pemilik tanah. Hal tersebut yang sangat kita hindari, karena konflik tersebut pastinya akan menghambat pembangunan. Jadi sebelum memilih lokasi pembangunan perumahan ini harus ditelisik terlebih dahulu apakah tanah atau lahan itu terbebas dari sengketa atau kepemilikan tanah yang tumpang tindih.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas, didapatkan 2 faktor yang dianggap penting dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya, yaitu faktor type rumah dan faktor sengketa tanah. Namun, menurut hemat peneliti, faktor sengketa tanah sudah termasuk dalam faktor kebijakan dan hukum yang terdapat pada hasil kajian studi literatur sebelumnya. Maka, salah satu faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya dari hasil wawancara ialah faktor type rumah. Dengan ditambahkannya satu faktor tersebut, maka kisi-kisi instrumen menjadi berjumlah 8 faktor.

Faktor-faktor tersebut selanjutnya akan diteliti untuk mengetahui faktor penentu yg paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan di Kota Palangka Raya.

3.8 Uji Validitas dan Reliabilitas

3.8.1. Uji Validitas

Menurut Dewi (2018) “Validitas adalah ketepatan atau kecermatan suatu instrument dalam pengukuran”. Uji validitas dilakukan berkenaan dengan ketepatan alat ukur terhadap konsep yang diukur sehingga benar-benar mengukur

apa yang seharusnya diukur. Untuk mengukur tingkat validitas suatu item dalam instrumen dan menentukan apakah suatu item layak digunakan atau tidak, dapat dilihat melalui hasil perhitungan korelasi. Pada penelitian ini digunakan teknik pengujian menggunakan korelasi *Bivariate Pearson* melalui program SPSS untuk uji validitasnya.

Korelasi *Bivariate Pearson* dilakukan dengan mengkorelasikan masing-masing skor item dengan skor total. Skor total adalah penjumlahan dari keseluruhan item. Item-item pertanyaan yang berkorelasi signifikan dengan skor total menunjukkan item-item tersebut mampu memberikan dukungan dalam mengungkapkan apa yang ingin diungkap.

Dalam penelitian ini uji validitas menggunakan program SPSS, namun akan ditampilkan contoh perhitungan secara manual dengan rumus *Pearson Product Moment* seperti di dalam Dewi (2018) :

$$r_{xy} = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(n(\sum X^2) - (\sum X)^2)(n(\sum Y^2) - (\sum Y)^2)}} \dots\dots\dots(3-1)$$

Keterangan :

r_{hitung} : koefisien korelasi antara variabel X dan Y

X : skor variabel (jawaban responden)

Y : skor total dari variabel (jawaban responden)

n : jumlah responden

$\sum X$: jumlah skor item atau jumlah skor butir soal

$\sum Y$: jumlah skor total soal

$\sum X^2$: $\sum_{n=1}^n Xn^2$

: jumlah dari skor item yang dikuadratkan

$$(\sum X)^2 : (\sum_{n=1}^n X_n)^2$$

: jumlah skor item dikuadratkan

$$\sum Y^2 : \sum_{n=1}^n Y_n^2$$

: jumlah dari skor item yang dikuadratkan

$$(\sum Y)^2 : (\sum_{n=1}^n Y_n)^2$$

: jumlah skor item dikuadratkan

$$\sum XY : \text{nilai skor item dikalikan dengan skor total}$$

Untuk taraf signifikan (α) sebesar 0,05. Signifikan adalah besarnya probabilitas atau peluang untuk memperoleh kesalahan dalam mengambil keputusan. Jika pengujian menggunakan tingkat signifikan 0,05, artinya peluang memperoleh kesalahan maksimal 5%. Dengan kata lain, kita percaya bahwa 95% keputusan benar. Suatu instrumen dikatakan valid apabila koefisien korelasi (*pearson correlation*) adalah positif, dimana $r_{hitung} > r_{tabel}$ dengan taraf signifikan (α) sebesar 5% atau 0,05. Untuk menghitung derajat kebebasan (dk) digunakan rumus yang dikutip dari Siregar (2010) sebagai berikut:

$$dk = n - k \dots\dots\dots(3-2)$$

Keterangan :

dk : derajat kebebasan

n : jumlah sampel

k : jumlah variable dependen

Syarat instrument dikatakan valid apabila hasil nilai $r_{hitung} > r_{tabel}$.

3.8.2. Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat dipercaya atau diandalkan. Hal ini menunjukkan sejauh mana hasil pengukuran itu tetap konsisten bila dilakukan berulang kali, dengan alat pengumpul data (instrumen) yang sama. Suatu kuesioner dikatakan reliabel jika jawaban dari kuesioner tersebut konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. (Ghozali, 2011)

Kuesioner sebagai alat pengumpul data harus mempunyai reliabilitas yang tinggi. Perhitungan reliabilitas hanya bisa dilakukan jika kuesioner tersebut sudah valid. Dengan demikian harus menghitung validitas terlebih dahulu sebelum menghitung reliabilitas, jadi jika tidak memenuhi syarat uji validitas maka tidak perlu diteruskan untuk uji reliabilitas (Ghozali, 2011). Pada penelitian ini digunakan program SPSS untuk pengujian reliabilitasnya sehingga didapat nilai *Cronbach's Alpha*.

Metode *Cronbach's Alpha* digunakan untuk mengukur reliabilitas kuesioner. Kuesioner dikatakan reliabel jika nilai *Cronbach's Alpha* lebih besar dari r_{tabel} ($r_{11} > r_{tabel}$). Berikut merupakan tahapan perhitungan uji reliabilitas menggunakan teknik *Alpha Cronbach* (Siregar, 2017) yaitu :

- 1) Menentukan nilai varians setiap butir pertanyaan

$$\sigma_i^2 = \frac{\sum X_i^2 - \frac{(\sum X_i)^2}{n}}{n} \dots\dots\dots(3-3)$$

- 2) Menghitung nilai total varian

$$\sum_n^n = \sigma_{btr}^2 = \sigma_1^2 + \sigma_2^2 \dots\dots\dots(3-4)$$

- 3) Menentukan nilai varians total

$$\sigma_t^2 = \frac{\sum X^2 - \frac{(\sum X)^2}{n}}{n} \dots\dots\dots(3-5)$$

4) Menentukan reliabilitas instrumen

$$r_{11} = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum \alpha_b^2}{\alpha_t^2} \right] \dots\dots\dots(3-6)$$

Keterangan :

n : Jumlah sampel

X_i : Jawaban responden untuk setiap butir pertanyaan

$\sum X$: Total jawaban responden untuk setiap butir pertanyaan

σ_t^2 : Varians total

$\sum \sigma_b^2$: Jumlah varians butir

k : Jumlah butir pertanyaan

r_{11} : Koefisien reliabilitas instrumen

Adapun dasar pengambilam keputusan dalam uji reliabilitas menurut (Widiyanto, 2010) adalah sebagai berikut :

1. Jika nilai Cronbach's Alpha > r tabel (lampiran) maka kuesioner dinyatakan reliabel
2. Jika nilai Cronbach's Alpha < r tabel (lampiran) maka kuesioner dinyatakan reliabel

3.9. Teknik Analisis Data

3.9.1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif adalah teknik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya, tanpa

bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Analisis deskriptif bertujuan untuk mengolah data menjadi lebih mudah dipahami dan dikelompokkan sesuai kategori atau klasifikasi yang diinginkan sehingga penyampaian informasi data menjadi lebih ringkas (Khasani, 2013).

Dalam penelitian ini, analisis deskriptif yang dimaksudkan adalah metode analisis yang digunakan untuk mendapatkan nilai rata-rata (*mean*) dan standar deviasi dari masing-masing faktor dengan bantuan program komputer SPSS.

Dirumuskan sebagai berikut :

a. *Mean*

$$\bar{x} = \frac{x_1+x_2+x_3+\dots+x_i}{n} \dots\dots\dots(3-7)$$

Keterangan :

\bar{x} : Rata-rata hitung (*mean*)

x_i : Nilai sampel ke-*i*

n : Jumlah sampel/data

b. Standar Deviasi

$$St\ Dev = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \dots\dots\dots(3-8)$$

Keterangan :

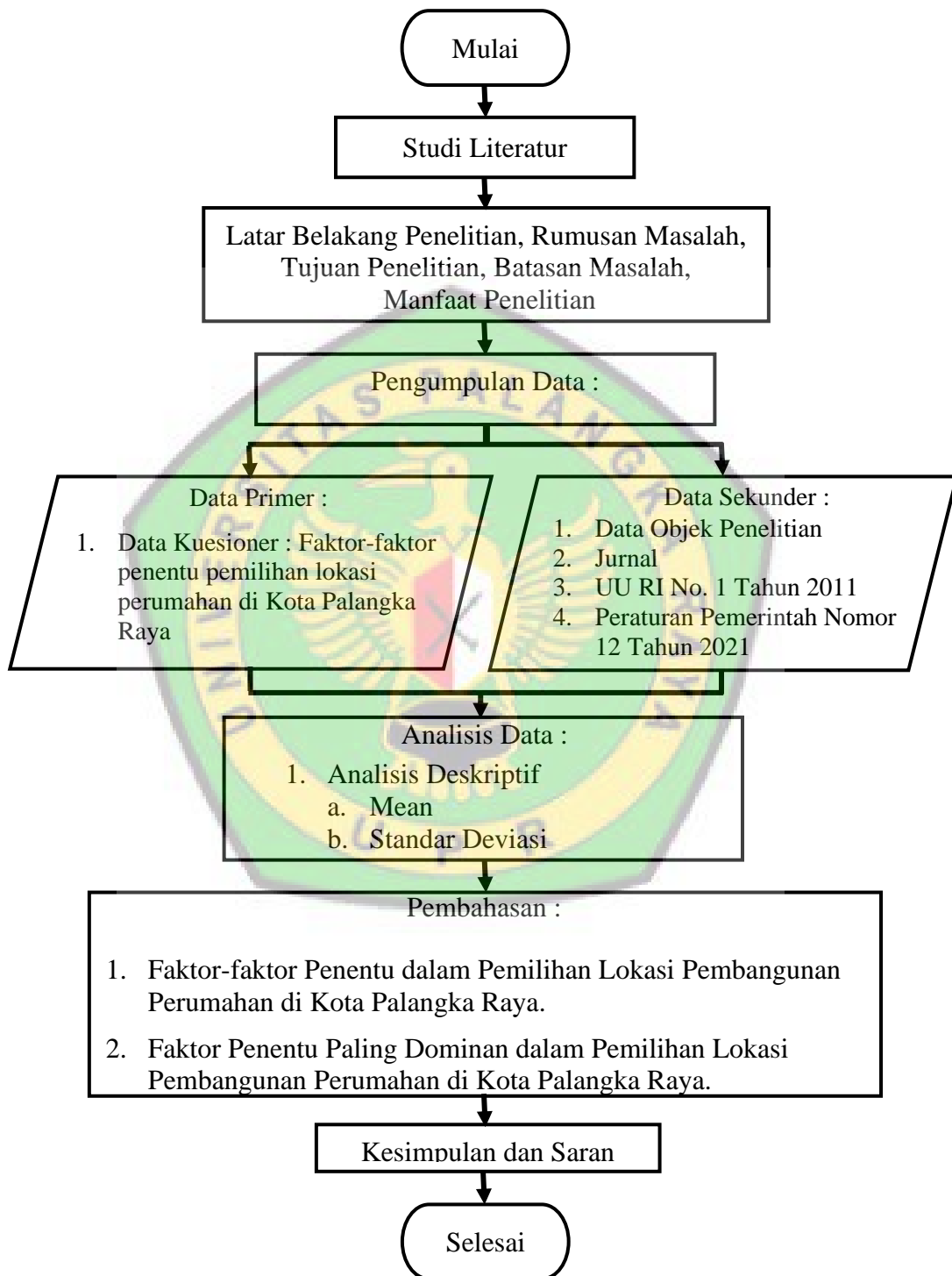
St Dev : Standar deviasi (simpangan baku)

x_i : Nilai sampel ke-*i*

\bar{x} : Rata-rata hitung (*mean*)

n : Jumlah sampel

3.10. Diagram Alir Penelitian



Gambar 3. 2 Diagram Alir Penelitian

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menguraikan tentang Analisis Data dan Pembahasan untuk mengolah data yang sudah didapatkan dari penelitian, bab ini akan dibagi menjadi beberapa sub bab, yaitu : sub bab 4.1. Deskripsi Penelitian, sub bab 4.2. Analisis *Response Rate* Kuesioner, sub bab 4.3. Profil Perusahaan Responden, sub bab 4.4. Profil Responden, sub bab 4.5. Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas, anak sub bab 4.5.1. Uji validitas, anak sub bab 4.5.2. Uji reliabilitas, sub bab 4.6. Analisis Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan Di Kota Palangka Raya.

4.1 Deskripsi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Palangka Raya mulai dari bulan Maret 2022. Data dalam penelitian ini diperoleh dengan cara membuat kuesioner/daftar pertanyaan dan kemudian menyebarkannya kepada responden yaitu para Pengembang di Kota Palangka Raya yang terdaftar pada Real Estate Indonesia (REI) Provinsi Kalimantan Tengah. Teknik penyebaran kuesioner dilakukan dengan cara berkunjung langsung kantor perusahaan pengembang maupun rumah direktur perusahaan pengembang. Kuesioner yang diedarkan pada penelitian ini berjumlah 31 (tiga puluh satu).

Keseluruhan kuesioner yang diajukan kepada responden pada umumnya dapat dijawab dengan baik. Namun, demikian terdapat beberapa responden yang mengalami kesulitan dalam memahami maksud dari pertanyaan yang diajukan. Dalam hal ini peneliti berusaha untuk menjelaskan maksud dari point pertanyaan

tersebut, sehingga responden dapat memahami dan dapat memberikan jawaban secara jelas dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.

4.2 Analisis *Response Rate* Responden

Kuesioner yang telah disebarakan adalah sebanyak 31 (tiga puluh satu). Hasil dari kuesioner yang telah disebarakan tersebut dapat dilihat dari kuesioner yang kembali dan dapat dipakai. Persentase dari pengisian kuesioner yang diisi dibandingkan dengan yang disebarakan disebut sebagai *response rate* (tingkat tanggapan responden). Kriteria penilaian dari *response rate* adalah sebagai berikut: (Yang dan Miller, 2008)

Tabel 4. 1 Kriteria Penilaian *Response Rate*

No.	<i>Response Rate</i>	Kriteria
1	≥ 85%	<i>Excellent</i>
2	70% - 85%	<i>Very good</i>
3	60% - 69%	<i>Acceptable</i>
4	51% - 59%	<i>Questionable</i>
5	≤ 50%	<i>Not scientifically acceptable</i>

Sumber: Yang dan Miller (2008)

Rumus dari *response rate* :

$$\text{Response Rate} = \frac{\text{The number of who answered of survey}}{\text{The number of people in the sample}} \times 100\% \dots\dots\dots (4.1)$$

Tabel 4. 2 Analisis *Response Rate Kuesioner*

No.	Kuesioner	Jumlah Kuesioner	Persentase
1	Disebarakan	31	100%
2	Dikembalikan	31	100%
3	Tidak dikembalikan	0	0%
4	Tidak memenuhi persyaratan (beberapa butir pertanyaan tidak dijawab)	0	0
5	Memenuhi persyaratan dan layak untuk dianalisis	31	100%

Sumber: Analisis data (2022)

Pada Tabel 4.2 menunjukkan bahwa jumlah kuesioner yang disebarakan oleh peneliti sama dengan kuesioner yang telah dikembalikan. Hal tersebut dikarenakan peneliti melakukan teknik penyebaran kuesioner dengan langsung memberikan kuesioner tersebut kepada responden, agar kuesioner dapat dikembalikan langsung dan apabila responden tidak memahami maksud dari pertanyaan yang terdapat pada kuesioner, responden dapat bertanya kepada peneliti, hal tersebut untuk mencegah responden tidak menjawab butir-butir pertanyaan.

Terdapat 31 (tiga puluh satu) kuesioner yang lengkap pengisiannya dan dianggap memiliki tingkat pengembalian (*response*) *excellent*, karena dari hasil survey didapatkan presentase tingkat pengembalian kuesioner sebesar 100% yang berarti sudah mencapai *response* dengan kriteria *excellent* yaitu $\geq 85\%$. Sehingga 31 (tiga puluh satu) kuesioner tersebut dianggap layak untuk dianalisis lebih lanjut.

4.3 Profil Perusahaan Responden

Data profil perusahaan diperoleh melalui kuesioner yang telah disebarakan kepada 31 (tiga puluh satu) responden yang nantinya akan di analisis lebih lanjut. Melalui profil perusahaan didapatkan informasi mengenai nama responden, nama perusahaan, alamat perusahaan yang dibuat dalam Tabel 4.3 seperti dibawah ini.

Tabel 4. 3 Data Profil Perusahaan Responden

No	Nama Responden	Nama Perusahaan Responden	Alamat Perusahaan Responden
1	Lauw Wien Hau	PT. Gemilang Kokoh Abadi	Jl. Jati Raya Ujung RT.006 RW. VIII
2	Mahdalena	PT. Azna Ghany Permata	Jl. Tingang Induk No. 88
3	Achmad Rojali	PT. Manazil Grup Properti	Jl. Christopel Mihing
4	Romi	PT. Graha Kayu Manis	Jl. Lamtorogung HAKA 31
5	H. Sarifudin W. Daron	PT. Sawindar Limpahan Anugrah Perkasa	Jl. Seth Adji, Pertokoan Citra Mandiri Kav. 09 No. 117

Tabel 4. 3 Lanjutan

No	Nama Responden	Nama Perusahaan Responden	Alamat Perusahaan Responden
6	Desi Safitri	CV. Danum Griya Lestari	Jl. Petuk Katimpun Km. 10
7	Drs. Ibung B. Gani, MM	PT. Fajaray Multiraya	Jl. Badak No. 12
8	Slamet Riadi	PT. Rimba Membangun	Jl. Kecipir/Jl. Adonis Samad Km. 1,5
9	Dwi Agustia Wahyuni	PT. Adiluhur Bumi Rahayu	Jl. Ir. Soekarno
10	Fatmi Hasyim	PT. Delfa Permata Indah	Jl. Tenggeri No. 99
11	Wahyu Hanggono, S.H., M.Kn	PT. HM Nor Cipta Abadi	Jl. Tamahas No. 2A
12	Riky Subarja	PT. Rezky Borneo Utama	Jl. Putri Mayang II No. B8
13	Fatchul Huda	PT. Anugerah Griya Auliatama	Jl. RTA Milono Km. 7 Blok A No. 53
14	Norsari Kilawati	PT. Arus Anugrah Abadi	Jl. Sangga Buana II No. 01
15	Faisal Asrawi	PT. Graha Asrawi Membangun	Jl. Kalibata
16	Asani	PT. Sanur Griyatama	Jl. Beliang Induk Ruko No.43 D
17	Budi Perwira	PT. Annisa Dina Propertindo	Jl. Kalibata II A No. 01
18	Meiryl Qomar	CV. Graha Cipta Jaya	Jl. Sisingamangaraja III
19	Andy Irawan Ruslan	PT. Flamboyan Indah Sejahtera	Jl. Jend. A. Yani No. 5C
20	Sugeng Juniansyah	PT. Putri Borneo Perkasa	Jl. Cilik Riwut Km. 2,5 Gg. Makam Muslimin
21	Yopi Permana	PT. Tirta Buana	Jl. Pinus No.5
22	Billy Aldino	PT. Randika Anugraha T.J.	Jl. Kinibalu, Ruko No. 4 Lt. 2
23	Ardiansyah	PT. Graha Kayu Manis	Jl. Lamtorogung HAKA 31
24	Amir Mahmud	CV. Borobudur Maju Jaya	Jl. G. Obos XVI H Komp. Perum. Pasir Putih
25	Herlin Aprilia	PT. Karya Mufakat Bersama	Jl. Menteng IV No. 1

Tabel 4. 3 Lanjutan

No	Nama Responden	Nama Perusahaan Responden	Alamat Perusahaan Responden
26	Andreas P. Simorangkir	PT. Borneo Karya Membangun	Jl. Kariraman I No. 01
27	Nadia Amani	PT. Alhaitami Putra Properti	Jl. Temanggung Tilung XIV No. 08 RT. 005 RW. 008
28	Sunung Hertanto	PT. Rinti Borneo Development	Jl. Menteng XXVI No. 13
29	Dra. Esmeralda, G.M.T.	PT. Graha Tirsa Indah	Jl. Lawu I Perum. Lawu Permai No. 05
30	Budie Paska Tumon	PT. Dayak Global Borneo Jaya	Jl. Damang Batu No. 27/11
31	Akhmad Januariansyah Bagan	PT. Borneo Fajar Persada	Jl. Jend. Sudirman, Gedung Batang Garing Lt. 3 No.305

4.4 Profil Responden

Responden yang dipilih terbatas yakni perusahaan pengembang yang menangani pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya dan terdaftar di REI Kalimantan Tengah. Data diambil dari pengisian kuesioner penelitian oleh pihak responden. Dalam hal ini responden adalah perusahaan pengembang perumahan di Kota Palangka Raya. Data profil responden selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 4.4 berikut ini.

Tabel 4. 4 Data Profil Responden

No	Profil Responden	Frekuensi	Persentase
1	Jabatan:		
	Direktur	25	80,6%
	Wakil Direktur	1	3,2%
	Ahli Teknis	4	12,9%
	Komisaris	1	3,2%
2	Jenis Kelamin:		
	Pria	23	74%
	Wanita	8	26%

Tabel 4. 4 Lanjutan

No	Profil Responden	Frekuensi	Persentase
3	Usia Responden:		
	≤ 20 Tahun	0	0%
	21 – 30 Tahun	10	32%
	31 – 40 Tahun	7	23%
	≥ 41 Tahun	14	45%
4	Pendidikan Terakhir:		
	SMA	7	19%
	D3	2	6%
	S-1	16	44%
	Lainnya	6	17%
5	Lama Bekerja Dibidang Konstruksi:		
	≤ 5 Tahun	4	12,9%
	6 – 10 Tahun	10	32,3%
	11 – 15 Tahun	10	32,3%
	≥ 16 Tahun	7	22,6%

Sumber : Analisis Data (2022)

Dari data persentase yang diperoleh, maka dapat disimpulkan persentase terbesar sebagai berikut : jabatan responden yaitu Direktur sebesar 80,6% atau sebanyak 25 orang, jenis kelamin yaitu pria sebesar 74% atau 23 orang, usia responden berusia ≥ 41 tahun sebesar 45% atau 14 orang, pendidikan terakhir yaitu S-1 sebesar 44% atau 16 orang, dan lama bekerja dibidang konstruksi yaitu 6-10 tahun dan 11-15 tahun sebesar 32,3% masing-masing atau 10 orang masing-masing.

4.5 Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

4.5.1. Uji Validitas

Uji validitas dilakukan berkenaan dengan ketepatan alat ukur terhadap konsep yang diukur sehingga benar-benar mengukur apa yang seharusnya diukur. Menurut Sambas Ali Muhidin dan Maman Abdurahman (2017), suatu instrumen pengukuran dikatakan valid jika instrumen dapat mengukur suatu dengan tepat apa yang hendak

diukur. Uji validitas dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui faktor penentu pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya. Uji validitas dilakukan pada masing-masing item pertanyaan kuisioner dengan cara menghitung r_{hitung} dari tiap-tiap pertanyaan dengan skor total yang diperoleh. Kriterianya adalah jika $r_{hitung} > r_{tabel}$ maka instrumen dinyatakan valid, dan apabila $r_{hitung} < r_{tabel}$, maka instrumen dinyatakan tidak valid dengan menggunakan distribusi (tabel r) untuk $\alpha = 0,05$ dan menghitung derajat kebebasan. Untuk menghitung derajat kebebasan (dk) digunakan rumus yang dikutip dari Siregar (2010) yaitu :

$$dk = n - k = 31 - 1 = 30$$

Keterangan :

dk : derajat kebebasan

n : jumlah sampel

k : jumlah variabel dependen/variabel yang dipengaruhi. karena disini hanya ada 1 variabel yaitu pemilihan lokasi pembangunan perumahan yang dipengaruhi faktor-faktor, maka $k = 1$.

Berdasarkan nilai $\alpha = 0,05$ dan derajat kebebasan 30 maka dapat diperoleh nilai $r_{tabel} = 0,361$ (dapat dilihat pada lampiran). Sebelum dilakukan uji validitas perlu dilakukan pengkodean untuk faktor-faktor pengaruh dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya yang akan diuji, dapat dilihat pada Tabel 4.5 dan Tabel 4.6 dan Tabel 4.7 di bawah.

Tabel 4. 5 Pengkodean Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

Faktor	Pertanyaan	Kode
Tanah/Lahan	Apakah kondisi tanah/lahan menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X1
Kebijakan dan Hukum	Apakah hubungan antara kebijakan dan hukum yang berlaku di daerah tertentu dengan didirikannya sebuah perumahan menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X2
Sarana dan Prasarana	Apakah ketersediaan sarana (fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan) & prasarana (jaringan telepon, air, listrik, drainase) menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X3
Aksesibilitas	Apakah aksesibilitas berupa tersedianya jaringan jalan yang baik & moda transportasi umum menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X4
Kenyamanan Lingkungan	Apakah kenyamanan lingkungan menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X5
Harga	Apakah harga tanah atau lokasi yang akan dibangun sebuah perumahan menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X6
Pemasaran	Apakah kemudahan dalam pemasaran menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X7
Type Rumah	Apakah type rumah yang akan dibangun menjadi faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan?	X8

Hasil perhitungan yang diolah dengan menggunakan program komputer SPSS outputnya dapat dilihat pada Lampiran 7 halaman 72. Berikut contoh perhitungan secara manual dengan rumus *Pearson Product Moment* untuk mendapatkan nilai r_{hitung} (nilai *Pearson Correlation*) :

1. Faktor Tanah/Lahan (X1)

$$r_{hitung} = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(n(\sum X^2) - (\sum X)^2)(n(\sum Y^2) - (\sum Y)^2)}}$$

$$= \frac{31(4376) - (129)(1039)}{\sqrt{(31(567) - (129)^2)(31(353307) - (1039)^2)}}$$

$$= 0,434 > r_{tabel} = 0,361 \text{ (valid)}$$

Keterangan :

r_{hitung} : Koefisien korelasi

X : Skor variabel (jawaban responden)

Y : Skor total dari variabel (jawaban responden)

n : Jumlah responden

$\sum X$: Jumlah skor item atau jumlah skor butir soal

$\sum Y$: Jumlah skor total item atau jumlah skor total butir soal

$\sum X^2$: Jumlah dari skor item yang dikuadratkan

$(\sum X)^2$: Jumlah skor item dikuadratkan

$\sum Y^2$: Jumlah dari skor item yang dikuadratkan

$(\sum Y)^2$: Jumlah skor item dikuadratkan

$\sum XY$: Nilai skor item dikalikan dengan skor total

Tabel penolong uji validitas dapat dilihat pada Lampiran 5 halaman 67. Adapun hasil uji validitas untuk Faktor-faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya disajikan pada Tabel 4.6 berikut:

Tabel 4. 6 Hasil Uji Validitas Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

Faktor	Kode	Hasil Uji Validitas		
		r hitung	r tabel	Keterangan
Tanah/Lahan	X1	0.434	0,361	Valid
Kebijakan dan Hukum	X2	0.556	0,361	Valid
Sarana & Prasarana	X3	0.449	0,361	Valid
Aksesibilitas	X4	0.554	0,361	Valid
Kenyamanan Lingkungan	X5	0.684	0,361	Valid
Harga	X6	0.538	0,361	Valid
Pemasaran	X7	0.620	0,361	Valid
Type Rumah	X8	0.564	0,361	Valid

Sumber : Analisis Data (2022)

Berdasarkan Tabel 4.6 hasil uji validitas untuk Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya dinyatakan bahwa semua data adalah valid karena output uji validitas yang diperoleh dari perhitungan yang menggunakan program aplikasi komputer SPSS adalah $r_{hitung} > r_{tabel}$.

4.5.2. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas dilakukan untuk mendapatkan tingkat ketepatan alat pengumpul data (instrumen) yang digunakan. Jika kuesioner terbukti valid, maka reliabilitas kuesioner tersebut diuji keandalannya. Adapun langkah-langkah untuk perhitungan uji reliabilitas faktor-faktor pengaruh dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya yang dapat dilihat pada uraian berikut (tabel penolong uji reliabilitas dapat dilihat pada Lampiran 8 halaman 73).

1. Langkah-langkah perhitungan uji reliabilitas untuk Faktor-faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya :

a. Menghitung nilai varians setiap butir pertanyaan

- Pertanyaan butir 1 (X1)

$$\sigma_{1.1}^2 = \frac{\sum X_{1.1}^2 - \frac{(\sum X_{1.1})^2}{n}}{n} = \frac{567 - \frac{(129)^2}{31}}{31} = 0,974$$

- Pertanyaan butir 2 (X2)

$$\sigma_{1.2}^2 = \frac{\sum X_{1.2}^2 - \frac{(\sum X_{1.2})^2}{n}}{n} = \frac{616 - \frac{(136)^2}{31}}{31} = 0,624$$

- Pertanyaan butir 3 (X3)

$$\sigma_{1.3}^2 = \frac{\sum X_{1.3}^2 - \frac{(\sum X_{1.3})^2}{n}}{n} = \frac{554 - \frac{(126)^2}{31}}{31} = 1,351$$

- Pertanyaan butir 4 (X4)

$$\sigma_{1.4}^2 = \frac{\sum X_{1.4}^2 - \frac{(\sum X_{1.4})^2}{n}}{n} = \frac{560 - \frac{(130)^2}{31}}{31} = 0,479$$

- Pertanyaan butir 5 (X5)

$$\sigma_{1.5}^2 = \frac{\sum X_{1.5}^2 - \frac{(\sum X_{1.5})^2}{n}}{n} = \frac{552 - \frac{(128)^2}{31}}{31} = 0,758$$

- Pertanyaan butir 6 (X6)

$$\sigma_{1.6}^2 = \frac{\sum X_{1.6}^2 - \frac{(\sum X_{1.6})^2}{n}}{n} = \frac{618 - \frac{(136)^2}{31}}{31} = 0,689$$

- Pertanyaan butir 7 (X7)

$$\sigma_{1.7}^2 = \frac{\sum X_{1.7}^2 - \frac{(\sum X_{1.7})^2}{n}}{n} = \frac{547 - \frac{(127)^2}{31}}{31} = 0,862$$

- Pertanyaan butir 8 (X8)

$$\sigma_{1.8}^2 = \frac{\sum X_{1.8}^2 - \frac{(\sum X_{1.8})^2}{n}}{n} = \frac{549 - \frac{(127)^2}{31}}{31} = 0,926$$

- b. Menghitung nilai total varian

$$\begin{aligned} \sum_n^2 = \sigma_{btr}^2 &= \sigma_{1.1}^2 + \sigma_{1.2}^2 + \sigma_{1.3}^2 + \sigma_{1.4}^2 + \sigma_{1.5}^2 + \sigma_{1.6}^2 + \sigma_{1.7}^2 + \sigma_{1.8}^2 \\ &= 0,974 + 0,624 + 1,351 + 0,479 + 0,758 + \\ &\quad 0,689 + 0,862 + 0,926 \\ &= 6,662 \end{aligned}$$

- c. Menghitung nilai varian total

$$\sigma_t^2 = \frac{\sum X_t^2 - \frac{(\sum X_t)^2}{n}}{n} = \frac{28877 - \frac{(939)^2}{31}}{31} = 15,605$$

- d. Menghitung nilai reliabilitas untuk Faktor Penentu Pemilihan Lokasi
Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

$$r_{11} = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum \sigma_{btr}^2}{\sigma_t^2} \right] = \left[\frac{8}{8-1} \right] \left[1 - \frac{6,662}{14,012} \right] = 0,655 > 0,361$$

(Reliabel)

Keterangan :

r_{11} : Koefisien reliabilitas instrument

k : Jumlah butir pertanyaan

$\sum \sigma_{btr}^2$: Jumlah total varians

σ_t^2 : Varians total

Perhitungan selanjutnya menggunakan program komputer SPSS yang mana outputnya dapat dilihat pada Lampiran 10 Halaman 78. Adapun langkah-langkah untuk melakukan pengujian menggunakan SPSS dapat dilihat pada Lampiran 9 Halaman 74-77. Berikut ini akan ditampilkan kriteria indeks reliabilitas di Tabel 4.7 seperti dibawah ini.

Tabel 4. 7 Kriteria Indeks Reliabilitas

No	Nilai Indeks Reliabilitas	Kriteria
1	0,800 – 1,000	Sangat tinggi
2	0,600 – 0,799	Tinggi
3	0,400 – 0,599	Cukup
4	0,200 – 0,399	Rendah
5	0,00 – 0,199	Sangat rendah (tidak reliabel)

Sumber : Sugiyono(2017)

Kemudian untuk melihat rekapitulasi hasil uji reliabilitas untuk faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya disajikan pada Tabel 4.8 di bawah ini.

Tabel 4. 8 Hasil Uji Reliabilitas

Faktor	Nilai <i>cronbach's alpha</i>	r_{tabel}	Kriteria	Kesimpulan
Tanah/Lahan	0,655	0,361	Tinggi	Reliabel
Kebijakan dan Hukum				
Sarana & Prasarana				
Aksesibilitas				
Kenyamanan Lingkungan				
Harga				
Pemasaran				
Type Rumah				

Sumber : Analisis Data (2022)

4.5.3 Rangkuman Hasil Uji Validitas dan Uji Reliabilitas

Berdasarkan hasil uji validitas dan uji reliabilitas faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya dapat disimpulkan bahwa semua faktor dalam penelitian ini adalah valid dan reliabel.

4.6 Analisis Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya, dianalisis menggunakan program komputer SPSS *Descriptive* berdasarkan nilai *mean*, dan standar deviasi. Adapun langkah-langkah untuk melakukan pengujiannya dapat dilihat pada Lampiran 12 halaman 80-83. Peringkat diurutkan berdasarkan nilai *mean* yang paling besar, apabila ada kesamaan nilai *mean* maka dipilih nilai standar deviasi yang lebih kecil dan apabila nilai *mean* dan standar deviasi sama maka dirata-ratakan (Triandini, 2019). Berikut ini contoh perhitungan manual untuk mencari nilai *mean* dan standar deviasi pada salah satu faktor yang rumusnya dikutip dari Siregar, 2017 (tabel penolong untuk analisis dapat dilihat pada Lampiran 11 halaman 79) :

- a. *Mean* Faktor Tanah/Lahan (X1)

$$\bar{x} = \frac{X_1+X_2+X_3+X_4+X_5}{n}$$

$$\bar{x} = \frac{1(0)+2(2)+3(7)+4(6)+5(16)}{31}$$

$$\bar{x} = 4,161$$

Keterangan :

\bar{x} : Rata-rata hitung (*mean*)

x_i : Nilai sampel ke-i

n : Jumlah sampel

b. Standar Deviasi Faktor Tanah/Lahan

$$St\ Dev = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \sqrt{\frac{30,194}{31-1}} = 1,003$$

Keterangan :

$St\ Dev$: Standar deviasi (simpangan baku)

x_i : Nilai sampel ke-i

\bar{x} : Rata-rata hitung

n : Jumlah sampel

Perhitungan selanjutnya menggunakan program SPSS yang outputnya dapat dilihat pada Lampiran 13 halaman 84. Tabel 4.9 dibawah ini merupakan rekapitulasi hasil uji nilai *mean* dan standar deviasi untuk Faktor-faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya yang sudah diurutkan berdasarkan nilai *mean* yang terbesar hingga yang terkecil. Namun, jika ada nilai mean yang sama maka diurutkan dari standar deviasi terkecil hingga terbesar.

Tabel 4. 9 Peringkat Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya

Faktor-Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan	Hasil Analisis		
	Mean	Standar Deviasi	Peringkat/ Ranking
Kebijakan dan Hukum	4.39	0.803	1
Harga	4.35	0.839	2
Aksesibilitas	4.19	0.703	3
Tanah/Lahan	4.16	1.003	4
Kenyamanan Lingkungan	4.13	0.885	5
Pemasaran	4.10	0.944	6
Type Rumah	4.10	0.978	7
Sarana dan Prasarana	4.06	1.181	8

Sumber : Analisis Data (2022)

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan Faktor Penentu Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya yaitu Faktor Kebijakan dan Hukum. Sedangkan berdasarkan penelitian Lollyanti,dkk. (2017) didapatkan Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar yaitu Faktor Tanah/Lahan.

Menurut hemat peneliti, beberapa hal yang menjadi perhatian khusus sehingga faktor kebijakan dan hukum menjadi faktor penentu paling dominan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya diantaranya sebagai berikut :

1. Lokasi tidak termasuk dalam Kawasan lindung
2. Lokasi tidak berada di Kawasan yang rawan bencana
3. Lokasi sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya
4. Lokasi tidak bersengketa/tanah yang tumpang tindih
5. Lokasi sudah mendapat izin didirikannya perumahan

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

1. Faktor-faktor Penentu dalam Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya berdasarkan hasil kajian studi literatur dan wawancara ke beberapa pengembang di Kota Palangka Raya didapatkan : faktor tanah/lahan, faktor kebijakan dan hukum, faktor sarana dan prasarana, faktor aksesibilitas, faktor kenyamanan lingkungan, faktor harga, faktor pemasaran, faktor type rumah.
2. Faktor Penentu Paling Dominan dalam Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya berdasarkan hasil analisis *mean* dan standar deviasi diperoleh hasil berupa : Faktor Kebijakan dan Hukum dengan nilai mean 4,39 dan standar deviasi 0,803.

5.2 Saran

1. Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan mengenai Faktor-faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan di Kota Palangka Raya agar lebih memerhatikan Kebijakan dan Hukum yang berlaku di Kota Palangka Raya pada khususnya, sehingga pembangunan dapat berjalan dengan baik.
2. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat menambahkan faktor-faktor yang belum dimasukkan dalam penelitian ini agar dapat menyempurnakan penelitian ini.
3. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengelompokkan pengembang sesuai dengan type perumahan yang dibangun/ditangani, mendengar pendapat perspektif dari sisi konsumen perumahan, kemudian dapat mencari tahu apakah pembangunan perumahan khususnya di Kota Palangka Raya sudah memperhatikan pemetaan/tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustapraja, Hammam Rofiqi., Siti Aminatur Rosidah. 2020. Faktor Penentuan Lokasi Perumahan dengan Metode AHP di Kabupaten Lamongan. Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Islam Lamongan. Jawa Timur.
- Alwi, Idrus. 2015. Kriteria Empirik dalam Menentukan Ukuran Sampel pada Pengujian Hipotesis Statistika dan Analisis Butir. Program Studi Pendidikan Matematika, Fakultas Teknik, Matematika & Ilmu Pengetahuan Alam - Universitas Indraprasta PGRI Jakarta.
- Anindita, Nabila., Winny Astuti, Ana Hardiana. 2021. Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat Urban Fringe Kota Surakarta. Jurnal — Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret. Jawa Tengah.
- BPS. 2020. Profil Kota Palangka Raya 2020. Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya. Palangka Raya, Kalimantan Tengah.
- Cipta Karya. 2011. Undang-Undang RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Ditjen Cipta Karya.
- Dewi, Dian Ayunita. 2018. Uji Validitas Dan Reliabilitas 7(1), pp. 17–23.
- Ghozali, Imam. 2011. Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS, Edisi 4. BP-UNDIP. Semarang.
- Hasan, Iqbal. 2001. Pokok-Pokok Materi Statistik 2 (Statistik Inferentif). Edisi kedua. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Khasani, Riqi Radian. 2013. Evaluasi Kepuasan Pelanggan Terhadap Kinerja Manajemen Proyek Kontraktor Besar Bangunan Gedung. Universitas Diponegoro Semarang.
- Lollyanti, Vonny, Ellyn Normelani, dan Sidharta Adyatma. 2017. Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. Skripsi. Program Studi Pendidikan Geografi FKIP Unlam. Banjarmasin.
- Muhidin, Sambas Ali dan Maman Abdurahman. 2011. Analisis Korelasi, Regresi, dan Jalur dalam Penelitian. Bandung.

- Nasution, Az. 1999. Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar, Daya Widya, Jakarta, 1999. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- PDDikti. 2021. Profil Universitas Palangka Raya. Sekretariat Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta Pusat.
- Pemindahan Status IKN. 2021.
(<https://ekonomi.bisnis.com/read/20211222/9/1480169/bappenas-pemindahan-status-ibu-kota-negara-ditetapkan-pada-semester-i2024>, diakses: 27 Februari 2022)
- Real Estate Indonesia. 2016. Kode Etik Sapta Brata Real Estate Indonesia. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Republik Indonesia. 1974. Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974. Jakarta: Menteri Dalam Negeri.
- Republik Indonesia. 1992. UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Republik Indonesia. 2021. PP Nomor 12 Tahun 2016 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang telah disempurnakan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.'
- Sastra M., Suparno dan Endy Marlina. 2006. Perencanaan & Pengembangan Perumahan. Yogyakarta: ANDI.
- Sauro, James dan James Lewis. 2016. *Quantifying the User Experience : Practical Statistics for User Research*. Elsevier.
- Siregar, Sofyan. 2010. Statistika Deskriptif Untuk Penelitian. Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada.
- Siregar, Syofian. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif: dilengkapi dengan perbandingan perhitungan manual dan SPSS. Penerbit Kencana: Jakarta.
- Sugiyono. 2012. "Memahami Penelitian Kuantitatif". Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D. Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono. (2018). Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods). Bandung: CV Alfabeta.

Triandini, Asih. 2019. ,“Konsep Penerapan Waste Management pada Kontraktor di Kota Palangka Raya” Tugas Akhir Fakultas Teknik Universitas Palangka Raya. Palangka Raya.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Widiyanto, Joko. 2010. *SPSS For Windows* untuk Analisis Data Statistik dan Penelitian. Surakarta: BP-FKIP UMS.

Yang dan Miller. 2008. *Karakteristik Responden*. Jakarta : Erlangga

