

STUDI KELAYAKAN LOKASI PENGEMBANGAN PROYEK PROPERTI PERUMAHAN PLANET GREEN TAMBORA TERHADAP MINAT BELI KONSUMEN

Hammam Rofiqi Agustapraja^{1*}, Moh Anang Maulana²

^{1,2} Universitas Islam Lamongan

¹Email : hammamrofiqi@unisla.ac.id

²Email : mohanangmaulana4@gmail.com

Abstrak

The development of the population in the city of Lamongan continues to grow rapidly, this indirectly affects the residential place that is home. Strategic residential locations are currently needed to choose a place to stay. The choice of the wrong location can result in poor consumer purchase interest. This research aims to determine the effect of the feasibility of housing locations on consumer buying interest partially. The analytical method used in this study is the validity test, reliability test, normality test, determination test (r), and t-test. Data obtained from distributing questionnaires in the form of questionnaires distributed at the research location. The results achieved in the study showed the results of the validity test and the reliability test showed valid and reliable, the error rate of 95% or 0.05 resulted in the determination test results resulting in 81% of the variable variation in consumer purchase satisfaction can be explained by the variable feasibility of the location. While the t-test produced results $x_1 = 3,426$, $x_2 = 5,886$, $x_3 = 3,424$, from the test results it can be interpreted that the feasibility of the location consisting of the conditions of the region x_1 , land use x_2 , health and ease of x_3 affect the consumer buying interest.

Kata kunci: *Location Feasibility, Influence, Purchase Interest*

PENDAHULUAN

Studi kelayakan merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan atau usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan (Syahyunan, 2014)

Lokasi suatu sebuah proyek perumahan akan mempengaruhi minat beli dari masyarakat (Afrianto & Agustapraja, 2020). Lokasi sangat erat kaitannya dengan jarak, suatu jarak akan sangat strategis dan mempunyai nilai guna yang tinggi jika terletak pada lokasi yang menguntungkan (Agustapraja & Rosidah, 2020), (Asmanullah, 2017).

Menurut Budihardjo (2009) mengisyaratkan bahwa kelayakan lokasi perumahan yang baik perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Ditinjau dari segi kondisi wilayah
 - a. Bukan daerah banjir
 - b. bukan daerah gempa
 - c. bukan daerah angin rebut
 - d. Mudah mendapatkan air bersih
 - e. Mudah mendapatkan listrik
 - f. Bukan pembuangan air limbah/kotor

2. Ditinjau dari segi tata guna tanah
 - a. Bukan pertokoan
 - b. Bukan perkantoran
 - c. Bukan hotel
 - d. Bukan pabrik/industri
 - e. Bukan Gudang
 - f. Bukan Pertambakan
3. Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan
 - a. Bukan buangan sampahsampah
 - b. Jauh dari limbah pabrik
 - c. udaranya masih sehat
 - d. dekat dengan sekolah
 - e. Dekat dengan pasar
 - f. Dekat dengan puskesmas

Menurut Sumarno (2012) pengembangan berarti proses menterjemahkan atau menjabarkan spesifikasi rancangan kedalam bentuk fitur fisik. Pengembangan secara khusus berarti proses menghasilkan bahan-bahan pembelajaran, Pada hakikatnya pengembangan adalah upaya pendidikan baik formal maupun non formal yang dilaksanakan secara sadar, berencana, terarah, teratur dan bertanggung jawab dalam rangka memperkenalkan menumbuhkan, membimbing, mengembangkan suatu dasar kepribadian yang seimbang, utuh, selaras, pengetahuan, keterampilan sesuai dengan

bakat, keinginan serta kemampuan-kemampuan, sebagai bekal atas prakarsa sendiri untuk menambah, meningkatkan, mengembangkan diri ke arah tercapainya martabat, mutu dan kemampuan manusiawi yang optimal serta pribadi mandiri (Wiryokusumo, 2011)

Sementara minat beli Menurut Assael (2001) minat beli merupakan kecenderungan konsumen untuk membeli suatu merek atau mengambil tindakan yang berhubungan dengan pembelian yang diukur dengan tingkat kemungkinan konsumen melakukan pembelian. Menurut Kotler (2001), minat beli merupakan bagian dari perilaku membeli sehingga mempengaruhi minat beli. Adapun indikator yang mempengaruhi minat beli yaitu:

1. Keinginan
2. Kelas Sosial
3. Keluarga
4. Pekerjaan,
5. Persepsi
6. Motivasi,

Berdasarkan apa yang sudah diuraikan diatas, pentingnya untuk melakukan evaluasi dalam suatu proyek agar dapat mengetahui keuntungan dari investasi tersebut (Sururi & Agustapraja, 2020) (Nursoleh, 2018), maka ada keinginan dari peneliti untuk meneliti pengaruh dari kelayakan lokasi pengembangan proyek properti *green* Tambora terhadap minat beli.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu dengan metode survey. Riduwan (2015) mengatakan bahwa "penelitian survei adalah penelitian yang dilakukan pada populasi besar maupun kecil.

Variabel yang digunakan dalam melakukan penelitian secara parsial ini ada 3 yaitu Variabel kondisi wilayah (X1), variabel segi tata guna tanah (X2) dan Variabel segi kesehatan dan kemudahan (X3) dan variabel terikatnya adalah minat beli konsumen (Y).

Dalam menentukan populasi dan sampel digunakan rumus slovin guna untuk mengetahui jumlah responden, untuk populasi berjumlah 174 orang kemudian dihitung menggunakan rumus slovin yang menghasilkan hasil akhir berjumlah 64 orang

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2} \quad (1)$$

Keterangan :

n = Ukuran sampel/jumlah responden

N = Ukuran populasi

e = Presentase kelonggaran ketelitian kesalahan pengambilan sampel yang masih bisa ditolerir; $e = 0,10$ (10%).

Setelah menyebarkan angket kemudian untuk tahap selanjutnya yaitu melakukan analisa deskriptif guna untuk menentukan tingkat usia, jenis kelamin dan pendidikan terakhir responden uji validitas dan reabilitas, acuan pengisian responden yang digunakan menggunakan *skala likert*.

Setela semua data didapatkan/terkumpul langkah selanjutnya yaitu melakukan uji validitas, dalam melakukan pengujian validitas, digunakan alat ukur berupa program komputer yaitu SPSS versi 22 tingkat kepercayaan yang digunakan yaitu 95% dasar pengambilan keputusan yakni :

- Jika rhasil positif, serta rhasil > rtabel, maka butir pertanyaan tersebut valid

- Jika rhasil negatif, serta rhasil < rtabel, maka butir pertanyaan tersebut tidak valid.

Dan untuk uji reabilitas menggunakan dasar pengambilan keputusan yakni:

- Jika Cronbach Alpha > rtabel, maka dapat dikatakan reliabel.

- Jika Cronbach Alpha < rtabel, maka dapat dikatakan tidak reliabel, untuk tahap selanjutnya yaitu melakukan uji normalitas dan kemudian melakukan uji t yang mana digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat digunakan taraf signifikansi, jika taraf signifikansi yang dihasilkan dari perhitungan dibawah 0,05 maka H_a diterima, sebaliknya jika taraf signifikansi hasil hitung lebih besar dari 0,05 maka H_o diterima.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur valid atau tidaknya suatu kuesioner

Tabel 1: Hasil uji validitas

Variabel	Indikator	Rhitung	Rtabel	Keterangan
Kondisi Wilayah (X1)	X1.1	0,520	0,246	Valid
	X1.2	0,754	0,246	Valid
	X1.3	0,744	0,246	Valid
	X1.4	0,797	0,246	Valid
	X1.5	0,580	0,246	Valid
	X1.6	0,823	0,246	Valid
Tata Guna Lahan (X2)	X2.1	0,789	0,246	Valid
	X2.2	0,742	0,246	Valid
	X2.3	0,884	0,246	Valid
	X2.4	0,776	0,246	Valid
	X2.5	0,881	0,246	Valid
	X2.6	0,774	0,246	Valid
Kesehatan dan Kemudahan (X3)	X3.1	0,610	0,246	Valid
	X3.2	0,661	0,246	Valid
	X3.3	0,793	0,246	Valid
	X3.4	0,648	0,246	Valid
	X3.5	0,667	0,246	Valid
	X3.6	0,667	0,246	Valid

Berdasarkan tabel 1 uji validitas yaitu terdiri dari indikator kondisi wilayah (X1), Tata guna tanah (X2) dan Kesehatan dan kemudahan (X3) mempunyai koefisien korelasi lebih besar dari r_{tabel} (0,246) dengan $df = n-2$ ($64 - 2 = 62$), pada taraf signifikansi 0,05. Artinya semua indikator variabel tersebut adalah valid.

Uji Realibilitas

Uji Reliabilitas bertujuan untuk menunjukkan sejauh manakah alat ukur digunakan cukup akurat, stabil atau konsisten

Tabel 2 : Hasil uji reliabilitas

Variabel	Koefisien Alpha	Standar Reliabilitas	Keterangan
Kondisi Wilayah (X1)	0,806	0,60	Valid
Tata Guna Lahan (X2)	0,884	0,60	Valid
Kesehatan dan Kemudahan (X3)	0,781	0,60	Valid

Berdasarkan tabel 1 uji realibilitas yaitu terdiri dari indikator kondisi wilayah (X1), Tata guna tanah (X2) dan Kesehatan dan kemudahan (X3) lebih besar dari standart realibilitas yaitu $>0,60$ denan taraf signifikan 5%, sehinggah dapat diartikan semua variabel adalah valid.

Uji Normalitas

Untuk mengetahui normalitas dapat digunakan skor sig. yang ada pada hasil penghitungan product moment person, Bila angka sig. lebih besar atau sama dengan 0,05, maka berdistribusi normal, tetapi apabila kurang, maka data tidak berdistribusi tidak normal.

Tabel 3: Uji normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		64
Normal Parameters^{a,b}	Mean	,0000000
	Std. Deviation	1,21606701
Most	Absolute	,062

Extreme Differences	Positive	,044
	Negative	-,062
Test Statistic		,062
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

Berdasarkan tabel 3 hasil uji normalitas menunjukkan tingkat signifikansi sebesar 0,200 yang berarti lebih besar dari 0.05 dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel telah terdistribusi secara normal

Uji R Determinan

Koefisien determinasi ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel-variabel bebas memiliki pengaruh terhadap variabel terikatnya

Tabel 4: Hasil uji R determinan

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.906 ^a	,820	,811	1,24610

Berdasarkan tabel 4 diatas dapat diketahui nilai Adjusted R Square sebesar 0,811 yang berarti dikalikan 100 sama dengan 811% variabel minat beli dapat dijelaskan kelayakan lokasi pengembangan proyek property perumahan

Uji t parsial

Uji t pada dasarnya digunakan untuk menunjukan apakah variabel bebas segi kondisi wilayah X1, Segi tata guna X2 dan Segi kesehatan dan kemudahan X3 , mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat (minat beli).

Tabel 5 Hasil uji t parsial

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	2,834	1,336		2,121	,038
(x1)	,251	,073	,275	3,426	,001
(x2)	,431	,073	,522	5,866	,000
(x3)	,205	,060	,235	3,424	,001

Berdasarkan tabel 5 diatas dapat diuraikan bahwasanya untuk variabel (X1) Kondisi Wilayah mempunyai nilai t hitung sebesar 2,121 dengan taraf signifikan sebesar 0,001, variabel Tata Guna Lahan (X2) mempunyai nilai t hitung sebesar 3,428 dengan taraf signifikan sebesar 0,000 dan juga untuk variabel Kesehatan dan Kemudahan (X3) mempunyai nilai t hitung sebesar 3,424 dengan taraf signifikan yaitu sebesar 0,00, yang artinya dari hasil perhitungan pengolahan data diatas menunjukan nilai t hitung lebih besar dari t tabel yakni $> 0,1671$ dan juga untuk taraf signifikan dibawah 0,005 yang artinya kelayakan lokasi pengembangan proyek property yang terdiri dari indikator (X1) Kondisi Wilayah, Tata Guna Lahan (X2) dan Kesehatan dan Kemudahan (X3) berpengaruh terhadap minat beli konsumen.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian Studi Kelayakan Lokasi Pengembangan Proyek Property Perumahan Planet Green Tambora hasil dari pengolahan data mulai dari uji validitas dan reliabilitas didapat hasil valid dan reliabel begitu pula dengan uji normalitas data didapat hasil data terdistribusi normal, nilai uji R adalah 0,811 yang berarti dikalikan 100 sama dengan 811% variabel minat beli dapat dijelaskan kelayakan lokasi pengembangan proyek property perumahan dan hasil uji t terdiri

dari Kondisi Wilayah (X1) diperoleh t hitung 3,426, Tata Guna Lahan (X2) diperoleh nilai t hitung 5,886, Kesehatan dan Kemudahan (X3) diperoleh nilai t hitung 3,424 semuanya dengan taraf signifikan dibawah 0,005, sehingga nilai t hitung > dari t tabel yang berarti ada pengaruh dari kelayakan lokasi pengembangan proyek prooerty perumahan planet green tambora yang terdiri dari indikator kondisi wilayah X1, tata guna tanah X2, kesehatan dan kemudahan X3 secara parsial terhadap minat beli konsumen, dan juga untuk nilai uji r determinan diperoleh sebesar 0,811 yang artinya variasi variabel minat beli konsumen dapat dijelaskan oleh variabel kelayakan lokasi.

Syahyunan. (2014) Studi Kelayakan Bisnis. Penerbit USU Press. ISBN: 9794587559, Medan.

Wiryokusumo, I. (2011). Dasar-dasar Pengembangan Kurikulum. Jakarta: Bumi Aksara.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih kepada Program Studi Teknik Sipil Universitas Islam Lamongan, Manajemen Perumahan Planet *Green* Tambora, Lamongan yang telah bekerja sama dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustapraja, H. R., & Rosidah, S. A. (2020). Faktor Penentuan Lokasi Perumahan Dengan Metode Ahp Di Kabupaten Lamongan. *Jurnal Teknik Sipil dan Teknologi Konstruksi*, 6(1), 76-86.
- Afrianto, M. R., & Agustapraja, H. R. (2020). Evaluasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Keputusan Pembelian Perumahan Pondok Pesona Alam. *Jurnal Teknik*, 18(2), 1-11.
- Asmanullah. (2017). Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen Di Perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor. *Jurnal Pengembangan kota* Volume 5 No.1 (93-103)
- Assael. (2001). Consumer Behavior. Edisi keenam. New York: Thomson Learning.
- Alim Sumarno.. (2012). Penelitian Kausalitas Komparatif. Surabaya: elearningunesa.
- Budihardjo, E. (2009). Perumahan dan Permukiman di Indonesia. *Bandung: Alumni*.
- Kotler dan Armstrong, (2001). Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1 Edisi Kedelapan, Jakarta: Erlangga,
- Riduwan. (2015). Dasar-Dasar Statistika, Bandung: Alfabeta.
- Sururi, I., & Agustapraja, H. R. (2020). Evaluasi Investasi Properti Rumah Tipe 30/60 Pada Perumahan Insani Regency Lamongan. *Jurnal Teknik Sipil dan Teknologi Konstruksi*, 6(2), 70-78.
- Nursoleh. (2018). Analisis Lokasi Terhadap Minat Beli Perumahan Di Kota Tangerang Selatan. *Accounting Manajemen* Vol.1, No.1