

STUDI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB KEGAGALAN PENGEMBANGAN PROYEK PERUMAHAN SEDERHANA SEHAT (RSH) (Studi Kasus Proyek Perumahan Gedong Pulukan Residence)

Andrianus Umbu Jaga Woli¹⁾, I Wayan Muka²⁾ dan Ida Bagus Wirahaji³⁾
E-mail : andrianusjagawoli@gmail.com¹⁾, wayanmuka@unhi.ac.id²⁾, dan
idabaguswirahaji@unhi.ac.id³⁾

^{1,2,3} *Program Studi teknik sipil Fakultas Teknik Universitas Hindu Indonesia*

ABSTRAK

Pengembangan perumahan adalah instansi atau pelaku usaha yang yang mengembangkan sebuah area atau kawasan dengan membangun hunian seperti rumah atau apartemen. Pengembangan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence yaitu pembangunan perumahan bersubsidi atau perumahan sederhana sehat yang terletak di Desa Pulukan Kecamatan Pekutatan Kabupaten Jembrana Bali dengan luas tanah/unit 80 m² dan luas rumah seluas 60 m² yang ditangani oleh PT. Sebagian besar dari proyek perumahan mengalami kegagalan. Kegagalan sering terjadi pada proyek yang disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya Faktor Desain dan Dokumentasi, Managerial, Sumber Daya, dan Faktor Lingkungan. Untuk mengetahui faktor dan sub faktor yang mempengaruhi kegagalan proyek merupakan tujuan dari penelitian ini. Penelitian ini dilakukan dengan cara menyebarkan kuisioner kepada narasumber yang terpilih, data yang diperoleh dilakukan uji validitas untuk memastikan bahwa data tersebut valid sehingga dilakukan uji reliabilitas yang bertujuan untuk memastikan bahwa variabel yang digunakan tersebut reliabel, kemudian data yang sudah valid dan reliabel diolah menggunakan SPSS 26 dengan metode analisis deskriptif. Setelah dilakukan analisis didapatkan faktor lingkungan dengan nilai mean 3,75 adalah faktor yang memiliki pengaruh paling besar terhadap keterlambatan proyek, sedangkan sub faktor yang paling berpengaruh terhadap keterlambatan proyek adalah sub faktor pengaruh keamanan lingkungan terhadap keamanan proyek dengan nilai mean sebesar 4.0.

Kata kunci: Proyek RSH, Kegagalan Pengembangan, Managemen

ABSTRACT

A housing developer is an agency or business entity that develops an area by building residential properties, such as houses or apartments. The Gedong Pulukan Residence housing project involves the construction of subsidized or simple, healthy housing located in Pulukan Village, Pekutatan District, Jembrana Regency, Bali, with a land area per unit of 80 m² and a house area of 60 m², managed by PT. A significant number of housing projects experience failure. Failures often occur in projects due to various factors, including Design and Documentation, Managerial, Resources, and Environmental Factors. The purpose of this study is to identify the factors and sub-factors that influence project failures. This study was conducted by distributing questionnaires to selected respondents. The collected data were subjected to validity testing to ensure that the data were valid, followed by reliability testing to confirm the reliability of the variables used. The data that were validated and deemed reliable were then processed using SPSS 26 with descriptive analysis methods. The analysis results showed that the environmental factor, with a mean value of 3.75, had the most significant influence on project delays, while the sub-factor with the greatest impact on project delays was the effect of environmental security on project safety, with a mean value of 4.0.

Keywords: Simple Healthy Housing Project, Development Failure, Management

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkotaan di Indonesia dengan kompleksitas permasalahan yang ada, di tambah laju urbanisasi yang mencapai 4,4 % per tahun membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat. Untuk itu pemerintah melakukan upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan terjangkau. Pemenuhan kebutuhan tersebut salah satunya dengan pengadaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) (Putranto, 2017). Walaupun RSH diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi RSH harus layak, terjangkau, memenuhi persyaratan kesehatan,

keamanan dan kenyamanan serta berwawasan lingkungan. Akan tetapi pada kenyataannya kepuasan konsumen perumahan, terutama RSH masih bukan kewajiban pengembang untuk memenuhinya. Lokasi perumahan yang jauh dari keramaian, kualitas bangunan dibawah standar, jauh dari sarana pendidikan, sarana kesehatan dan sarana perbelanjaan, tidak adanya pagar bangunan, kurangnya taman, pohon peneduh dan sempitnya RSH serta jauh dari kondisi perumahan yang berwawasan lingkungan (Rosilawati, 2016).

Kedudukan konsumen sangat lemah dan tidak jarang seperti *difait accompli*, yaitu konsumen dipaksa menerima keadaan yang ada oleh pengembang. Menanggapi hal tersebut diatas, diperlukan adanya sebuah kajian yang menyeluruh tentang perencanaan RSH yang tidak hanya sekedar memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melainkan RSH yang layak, terjangkau, memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan, berkualitas, serta ramah terhadap lingkungan (berwawasan lingkungan) sebagai ikon pembangunan kota yang berkelanjutan (Putranto, 2017).

Pengembang perumahan adalah instansi atau pelaku usaha yang yang mengembangkan sebuah area atau kawasan dengan membangun hunian seperti rumah atau apartemen (Ningrum, 2023). Pengembangan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence adalah pembangunan perumahan bersubsidi atau perumahan sederhana sehat yang terletak di Desa Pulukan Kecamatan Pekutatan Kabupaten Jembrana Bali dengan luas tanah/unit 80 m² dan luas rumah seluas 60 m² yang ditangani oleh PT. Gedong Becik Raindra. Perumahan Gedong Pulukan berjumlah 30 unit dimana terdiri dari 10 unit yang sudah terjual, 12 unit yang belum berpenghuni (belum terjual) dan sisanya 8 unit belum terselesaikan. Hal ini diduga bahwa sasaran kebijakan berdasarkan ketentuan pemerintah ternyata belum memenuhi target. Sejalan dengan penelitian Megawati *et al* (2022) yang menyatakan bahwa standar dan sasaran kebijakan berdasarkan ketentuan yang ditentukan pemerintah, ternyata belum dapat memenuhi target dan sasaran program rumah bersubsidi di kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Lokasi rumah bersubsidi yang dibangun dengan pemberian fasilitas lingkungan dan perubahan bentuk bangunan menunjukkan penghuninya bukan keseluruhan dari masyarakat berpenghasilan rendah.

Berangkat dari latar belakang dan pemikiran tersebut di atas, maka fokus masalah penelitian adalah faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek RSH. Oleh karena itu, penelitian ini perlu dilakukan karena belum ada yang melakukan penelitian tentang faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek di RSH perumahan Gedong Pulukan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana keinginan konsumen terhadap RSH di perumahan Gedong Pulukan Residence?
2. Bagaimana faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan pengembangan proyek perumahan sederhana sehat (RSH)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang terjadi maka penelitian bertujuan:

1. Untuk mengetahui keinginan konsumen terhadap RSH di perumahan Gedong Pulukan Residence?
2. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan pengembang proyek perumahan sederhana sehat (RSH)?

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah
Sebagai bahan masukan dan gambaran bagi pemerintah daerah di dalam menentukan kebijakan serta menentukan arah dan strategi untuk perbaikan Kinerja pembangunan perumahan bersubsidi.
2. Bagi Masyarakat
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi serta sebagai panduan dasar yang berguna bagi para devoloper dalam membuat perencanaan pengembangan pembangunan perumahan diwaktu selanjutnya agar dapat memperhatikan faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan pembangunan perumahan sejahtera sehat agar tidak terjadi hal yang sama.
3. Bagi mahasiswa
Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan sebagai sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris kepada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan ini serta menambah sumber pustaka yang telah ada.

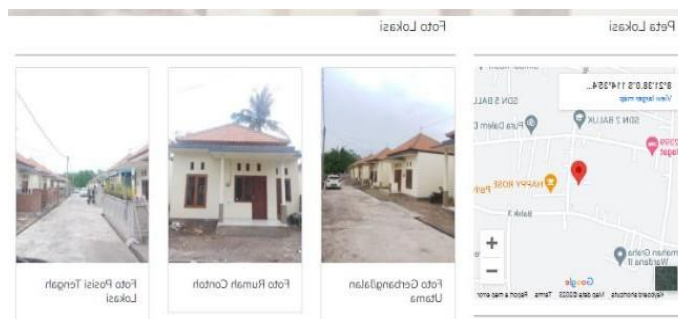
2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Deskriptif kuantitatif merupakan uraian yang menghasilkan keluaran penilaian dalam bentuk angka yang berdasarkan hasil pengujian dari data kuisioner. Jika ditinjau dari metodenya maka penelitian ini termasuk penelitian diskriptif yaitu untuk mengetahui faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek Perumahan Sederhana Sehat (RSH).

2.2 Lokasi Penelitian

Lokasi pengembangan proyek perumahan sederhana sehat terletak di 8°21'38.0"S 114°35'45.4"E, Desa Gedong Pulukan Residence (<https://maps.google.com/maps>) Kabupaten Jembrana.



Gambar 1. Lokasi penelitian (Perumahan RSH Gedong Pulukan Residence)

2.3 Jenis Dan Sumber Data

A. Data Primer

1. Kuesioner

Menurut Sugiyono (2017) kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan

dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab. Dengan angket ini responden mudah memberikan jawaban karena alternatif jawaban sudah disediakan dan membutuhkan waktu singkat dalam menjawabnya. Pembagian kuesioner kepada responden-responden yang sudah ditentukan dan mengerti tentang kegagalan pengembangan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence di Desa Pulukan Kabupaten Jembrana.

Tipe pertanyaan dalam angket dibagi menjadi dua, yaitu: terbuka dan tertutup. Dalam penelitian ini tipe pertanyaan yang digunakan adalah pertanyaan tertutup, dengan item-item pernyataan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi penyebab kegagalan pengembangan proyek Perumahan Sederhana Sehat (RSH) dan untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhinya menggunakan skala likert dengan rentang 1 sampai 4 (sangat tidak setuju – sangat setuju), untuk menghindari nilai tengah (ragu-ragu) yang susah ditafsirkan antara setuju dan tidak setuju, sehingga didapatkan ketegasan dari responden dalam menjawab pertanyaan dari kuesioner. Item- item dalam variabel penelitian tersebut didesain (dirancang) dengan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat positif, sehingga angka satu sebagai kode tanggapan responden yang sangat negatif terhadap salah satu butir pertanyaan, sedangkan angka empat untuk memberikan tanggapan yang sangat positif terhadap salah satu butir pertanyaan.

Pengumpulan kuesioner digunakan untuk memperoleh data penelitian yang akan diolah menggunakan SPSS. Sehingga mendapatkan hasil berupa data yang akan dianalisis untuk menetapkan faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence.

Adapun Kuisisioner dirancang dalam tiga kelompok:

1. Data Responden

Pada bagian ini dikumpulkan data mengenai Jabatan responden di wilayah proyek perumahan Gedong Pulukan Residence yang telah dikerjakan/ditangani. Responden yang akan diwawancarai sebanyak 8 orang yang terdiri dari: Owner PT 1 orang, Manager proyek 1 orang, Marketing 1 orang, Pengawas lapangan 1 orang, Kontraktor 1 kontraktor, dan Semua masyarakat yang mendiami perumahan Gedong Pulukan Residence (3 orang masyarakat yang sudah menempati perumahan tersebut).

2. Data Proyek

Pada bagian ini akan didapat data mengenai jenis proyek perumahan RSH dan nilai proyek yang pernah dikerjakan oleh responden, kemudian pengaruh terhadap kegagalan pengembangan pembangunana RSH yang telah direncanakan.

3. Data Presepsi Responden Terhadap Penyebab Kegagalan Pengembangan Proyek RSH

Bagian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana faktor penyebab proyek tersebut berpengaruh terhadap pengembang proyek RSH di wilayah proyek perumahan Gedong Pulukan Residence.

2. Wawancara

Menurut Sugiyono (2016) wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Wawancara ini digunakan untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan responden secara lebih terperinci. Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan wawancara kepada pihak yang berhubungan dengan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence di Desa Pulukan Kabupaten Jembrana. Sehingga mendapatkan variable penentu yang bisa digunakan sebagai data dalam penelitian.

3. Observasi

Menurut Nasution dalam Sugiyono (2020:109) observasi adalah kondisi dimana dilakukannya pengamatan secara langsung oleh peneliti agar lebih mampu memahami konteks data dalam keseluruhan situasi sosial sehingga dapat diperoleh pandangan yang

holistik (menyeluruh).

B. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi pustaka dari jurnal maupun karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian yaitu rencana anggaran biaya (harga tanah matang per meter pesegi, Biaya bangunan layak huni per meter pesegi, Biaya sarana per unit) gambaran rencana, pembiayaan pihak bank dan data lainnya.

2.4 Populasi Dan Sampel

Yang dimaksud dengan populasi adalah kumpulan seluruh individu dengan kualitas yang telah ditetapkan, kualitas atau ciri tersebut dinamakan variabel. Pada penelitian peneliti menggunakan rumus slovin untuk menentukan ukuran atau jumlah sampel dengan syarat jumlah populasi yang relatif besar. Penelitian ini terdiri dari penghuni RSH Gedong Pulukan, Owner PT, Manager proyek, Marketing, Pengawas Lapangan, dan Kontraktor dengan jumlah 10 orang, ingin melakukan penarikan sampel menggunakan rumus slovin dengan batas kesalahan sebesar 20 %, maka jumlah sampel penelitian yang didapatkan adalah sebagai berikut :

$$N = \frac{N}{1+N(e)^2} \quad N = \frac{10}{1+10(0.2)^2} = 7.14 \quad (\text{dibulatkan ke 8 orang})$$

Yang dimaksud dengan sampel adalah kumpulan dari unit sampling yang ditarik dan merupakan sub dari populasi (Sugiono, 2006). Pada dasarnya Dapat dikelompokkan Menjadi Dua Yaitu Probability Sampling Dan Nonprobability Sampling (Sugiyono, 2018). Mengingat akan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya maka pada penelitian ini, peneliti menggunakan teknik non probability sampling yaitu dengan menggunakan Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Maka dengan kata lain, unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria-kriteria tertentu yang diterapkan berdasarkan tujuan penelitian atau permasalahan penelitian.

1. Instrumen Penelitian

Tipe pertanyaan dalam kuisisioner dibagi menjadi dua, yaitu: terbuka dan tertutup. Dalam penelitian ini tipe pertanyaan yang digunakan adalah pertanyaan tertutup, dengan item-item pernyataan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi penyebab kegagalan pengembangan proyek Perumahan Sederhana Sehat (RSH) dan untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhinya menggunakan skala litert dengan rentang 1 sampai 4 (sangat tidak setuju – sangat setuju), untuk menghindari nilai tengah (ragu-ragu) yang susah ditafsirkan antara setuju dan tidak setuju, sehingga didapatkan ketegasan dari responden dalam menjawab pertanyaan dari kuisisioner. Item- item dalam variabel penelitian tersebut didesain (dirancang) dengan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat positif, sehingga angka satu sebagai kode tanggapan responden yang sangat negatif terhadap salah satu butir pertanyaan, sedangkan angka empat untuk memberikan tanggapan yang sangat positif terhadap salah satu butir pertanyaan.

Pengumpulan kuisisioner digunakan untuk memperoleh data penelitian yang akan diolah menggunakan SPSS. Sehingga mendapatkan hasil berupa data yang akan dianalisis untuk menetapkan faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek perumahan Gedong Pulukan Residence. Adapun Kuisisioner dirancang dalam tiga kelompok :

1. Data Responden

Pada bagian ini dikumpulkan data mengenai Jabatan responden di wilayah proyek perumahan Gedong Pulukan Residence yang telah dikerjakan/ditangani. Responden yang akan diwawancarai sebanyak 20 orang yang terdiri dari: Owner PT 1 orang, Manager proyek 1 orang, Marketing 1 orang, Pengawas lapangan 1 orang, Kontraktor 1 kontraktor, 3 orang masyarakat yang mendiami perumahan Gedong Pulukan Residence

2. Data Proyek

Pada bagian ini akan didapat data mengenai jenis proyek perumahan RSH dan nilai proyek yang

pernah dikerjakan oleh responden, kemudian pengaruh terhadap kegagalan pengembangan pembangunana RSH yang telah direncanakan.

3. Data presepsi Responden Terhadap Penyebab Kegagalan Pengembangan Proyek RSH

Bagian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana faktor penyebab proyek tersebut berpengaruh terhadap pengembang proyek RSH diwilayah proyek perumahan Gedong Pulukan Residence.

2.5 Uji Validitas dan Reliabilitas

1. Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat-tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen. Suatu instrumen dikatakan valid apabila dapat mengungkap data dari variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang validitas yang dimaksud (Ridwan, 2005). Valid tidaknya suatu instrument dapat diketahui dengan membandingkan indeks korelasi Product Moment Person dengan taraf signifikan sebesar 0,05 (5%) sebagai nilai kritisnya dengan membandingkan r hitung dengan r table maka dapat ditentukan validitas instrument dengan kriteria sebagai berikut: r hitung $>$ r table: Valid, r hitung $<$ r table: Tidak Valid.

2. Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana alat pengukur dapat dipercaya atau dapat diandalkan. Dengan kata lain, reliabilitas menunjukkan konsistensi suatu alat pengukur didalam mengukur gejala yang sama (Singarimbun dan Effendi, 2011). Dalam penelitian ini uji reliabilitas menggunakan pendekatan Alpha Cronbanch. Instrumen dikatakan reliabel apabila nilai Alpha Cronbanch $>$ 0,6.

2.6 Pengolahan Dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Data Data yang diperoleh dari hasil survei (kuesioner) nantinya diolah untuk memperoleh informasi dalam bentuk tabel. Hasil olahan data tersebut digunakan menjawab pertanyaan pada rumusan masalah. Pengolahan data hendaknya memperhatikan jenis data yang dikumpulkan dengan berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai. Ketepatan dalam teknik analisa sangat mempengaruhi ketepatan hasil penelitian.

2. Analisis Data

Adapun teknik analisa data yang digunakan adalah analisis Deskriptif. Data hasil kuesioner dengan rentang 1 sampai dengan 4 dari masing-masing variabel tersebut kemudian diskor ulang, sehingga dari masing- masing variabel yang mengandung beberapa indikator akan menghasilkan satu nilai skor saja yang selanjutnya analisis deskriptif dan analisis rangking. Pengolahan data dikerjakan dengan bantuan program Statistical Package for Sosial Science (SPSS 26) for Windows. Analisis deskriptif adalah suatu analisis yang merupakan pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta interpretasi data secara kuantitatif atau persentase yang dapat disajikan dalam bentuk tabel atau grafik (Walpole, 1995). Sedangkan Analisis Rangking adalah Analisis yang diambil secara keseluruhan dari semua data yang telah diisi oleh responden, setelah didapat nilai mean dari masing masing faktor dan sub faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi didapat urutan rangking mulai dari faktor dan sub faktor yang paling berpengaruh sampai faktor yang sedikit berpengaruh.

2.7 Variabel Penelitian

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Sumber	Variabel Penelitian	Simbol
	Desain dan Dokumentasi	X1
Intan sari (2010)	Lingkungan	X2

Zikry (2021)	Managerial	X3
Zikry (2021)	Sumber Daya	X4

Seluruh makalah yang dikirimkan tidak perlu mencantumkan nomor halaman, *header* atau *footer*. Bagian ini akan ditambahkan oleh pengelola jurnal.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Proyek perumahan sederhana sehat yang terletak Desa Gedong Pulukan Kabupaten Jembrana. Dengan jumlah keseluruhan rumah sebanyak 30 unit, 10 unit yang sudah ditempati, 12 unit belum ditempati dan 8 unit setengah jadi, yang terdiri dari tiga blok rumah. Bangunan perumahan tersebut terdiri dari 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, 1 kamar mandi dan 1 dapur, dengan tipe rumah 60/ 80 atau dengan ukuran 6 m X 8 m.

3.2 Karakteristik Responden

Deskripsi karakteristik responden adalah menguraikan atau memberikan gambaran mengenai identitas responden dalam penelitian ini, sebab dengan menguraikan identitas responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini maka akan diketahui sejauh mana identitas responden dalam penelitian ini. Oleh karena itulah deskripsi identitas responden dalam penelitian ini dapat dikelompokkan berdasarkan posisi atau jabatan dalam menangani proyek ini yaitu terdiri dari Owner, manager proyek, manager lapangan, pengawas lapangan, marketing, dan masyarakat yang mendiami perumahan Gedong Pulukan.

Jumlah responden pada penelitian ini sebanyak 8 orang yang terdiri dari 1 orang Owner, 3 orang masyarakat, 1 orang marketing, 1 orang pengawas lapangan 1 orang manager proyek, dan 1 orang manager lapangan. Dari 8 orang responden terdiri dari 7 laki-laki dan 1 orang perempuan, dengan latar belakang pendidikan 4 Sarjana dan 4 orang SMA.

Tabel 3.2. Karakteristik Responden

NO	RESPONDEN	JUMLAH	PERSENTAS I (%)
1	Owner	1	12,5
2	Mayarakat	3	37,5
3	Marketing	1	12,5
4	Pengawas lapangan	1	12,5
5	Manager proyek	1	12,5
6	Manager lapangan	1	12,5
7	Total	8	100

Sumber : Hasil analisis data 2024

3.3 Uji Validitas Dan Reliabilitas

1. Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat-tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen. Suatu instrumen dikatakan valid apabila dapat mengungkap data dari variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang validitas yang dimaksud (Ridwan, 2005). Valid tidaknya suatu instrument dapat diketahui dengan membandingkan indeks korelasi Product Moment Person dengan taraf signifikan sebesar 0,05 (5%) sebagai nilai kritisnya dengan membandingkan r hitung dengan r table maka dapat ditentukan validitas instrument dengan kriteria sebagai berikut: r hitung $>$ r table: Valid, r hitung $<$ r table: Tidak valid.

Berdasarkan hasil uji validitas yang dilakukan terhadap item pertanyaan maka dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4.3.1 Uji validitas

NO	VARIABEL	KETERANGAN
X1.1	Kesalahan desain	Tidak valid
X1.2	Perubahan desain	Tidak valid
X1.3	Detail gambar tidak jelas	Tidak valid
X1.4	Kurang pemahaman tentang pekerjaan konstruksi	Tidak valid
X1.5	Kenyataan dilapangan tidak sesuai dengan gambar	Tidak valid
X1.6	Buruknya koordinasi desain dan dokumentasi	Valid
X1.7	Perubahan permintaan user	Valid
X2.1	Jadwal yang terlalu padat	Tidak valid
X2.2	Kurangnya Kerjasama	Valid
X2.3	Kurang control lapangan	Valid
X2.4	Material salah kirim	Valid
X2.5	Kurang informasi lapangan	Valid
X2.6	Pengiriman bahan terlambat	Valid
X2.7	Buriknya alur informasi	Valid
X2.8	Kurang antisipasi terhadap keadaan alam	Valid
X3.1	Kurang pengalaman kerja	Tidak valid
X3.2	Pekerja kurang pengetahuan	Tidak valid
X3.3	Banyaknya kerja lembur	Tidak valid
X3.4	Kesalahan metode kerja	Tidak valid
X3.5	Kurangnya peralatan	Valid
X3.6	Kesalahan dalam pengambilan keputusan	Valid
X3.7	Alat tidak berfungsi normal	Tidak valid
X3.8	Bekerja tidak sesuai prosedur	Tidak valid
X4.1	Factor sosial dan budaya	Valid
X4.2	Pengaruh udara panas aktivitas konstruksi	Valid
X4.3	Pengaruh hujan pada aktivitas konstruksi	Valid
X4.4	Pengaruh keamana lingkungan terhadap keamanan proyek.	Valid

Sumber : Hasil analisis data 2024

Berdasarkan Tabel 4.3.1, hasil uji validitas terdapat 27 pertanyaan dari 4 variabel seperti faktor desain dan dokumentasi, faktor managerial, faktor sumber daya dan faktor lingkungan. Dari 27 pertanyaan terdapat 12 pertanyaan yang tidak valid dan 15 pertanyaan valid. Maka dari 12 data pertanyaan yang tidak valid akan dihilangkan sedang 15 pertanyaan akan dianalisis selanjutnya.

2. Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana alat pengukur dapat dipercaya atau dapat diandalkan. Dengan kata lain, reliabilitas menunjukkan konsistensi suatu alat pengukur didalam mengukur gejala yang sama (Singarimbun dan Effendi, 2011). Dalam penelitian ini uji reliabilitas menggunakan pendekatan Alpha Cronbanch. Instrumen dikatakan reliabel apabila nilai *Alpha Cronbanch* > 0,6. Dari hasil uji Reliabilitas maka diperoleh nilai *Alpha Cronbanch* sebesar 0,884 maka dapat disimpulkan bahwa pertanyaan kuesioner tersebut dinyatakan reliabel. Hasil uji reliabilitas dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 2 Hasil Uji Reliabilitas

iability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.884	.898	13

Sumber: Hasil analisis 2024

3.4 *Tingkat Keinginan Konsumen Terhadap RSH Di Perumahan Gedong Pulukan Residence*

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat yang menempati perumahan tersebut menyatakan bahwa kurang adanya minat masyarakat membeli rumah di perumahan Gedong Pulukan dikarenakan banyak kekurangan seperti tidak memiliki tanda plang masuk perumahan, jarak dari jalan umum kurang lebih 1 km, bangunanya kurang terawat dan jarak dari perkotaan cukup jauh yaitu sekitar 4 km, serta banyak bangunan stengah jadi yang mangkrak serta dipenuhi oleh rumput liar.

3.5 *Analisis Deskriptif Faktor*

Dari hasil pengisian kuesioner dilakukan pengolahan data menggunakan SPSS 26 dengan hasil berupa data statistik. Dari hasil analisis data didapatkan standar deviasi, rata-rata, minimum dan maksimum dari masing-masing faktor dan sub faktor. Untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan proyek RSH yang paling berpengaruh adalah dengan menentukan nilai mean yang terbesar, untuk faktor yang paling berpengaruh pada faktor X4 yaitu faktor lingkungan dengan nilai mean sebesar 3,75, sedangkan untuk sub faktor yang paling berpengaruh pada faktor X4.4 yaitu pengaruh keamanan lingkungan terhadap keamanan proyek dengan nilai mean sebesar 4,0. Sejalan dengan hasil penelitian dari Putra Pahang, et al (2023) yaitu untuk menentukan faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi yang paling berpengaruh adalah dengan menentukan nilai mean yang terbesar, untuk faktor yang paling berpengaruh pada faktor ke 2 yaitu faktor tenaga kerja dengan nilai mean sebesar 3,5, sedangkan untuk sub faktor yang paling berpengaruh pada faktor ke 27 yaitu owner lambat dalam membuat keputusan dengan nilai mean sebesar 3,71.

3.6 *Analisis Faktor*

Analisis ini diambil secara keseluruhan dari semua data yang telah diisi oleh responden, setelah didapat nilai mean dari masing masing faktor dan sub faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi didapat urutan rangking mulai dari faktor dan sub faktor yang paling berpengaruh sampai faktor yang sedikit berpengaruh.

1. *Analisis Rangking Faktor secara Keseluruhan*

Berikut adalah rangking nilai mean faktor secara keseluruhan mulai dari yang terbesar sampai yang terkecil.

Tabel 3.6.1 Hasil Analisis Rangking Faktor Secara Keseluruhan

VARIABEL	FAKTOR	N	MEAN (Nilai Rata-Rata)
X4	Lingkungan	8	3,75
X1	Desain Dan Dokumentasi	8	2,916
X2	Managemen	8	2,8
X3	Sumber Daya	8	2,312

Sumber : Hasil analisis data,2024

Dari hasil analisis rangking pada faktor didapat nilai faktor yang memiliki nilai mean yang paling besar yaitu faktor lingkungan dengan nilai mean 3,75 yang berarti faktor tersebut adalah faktor yang paling berpengaruh terhadap keterlambatan proyek konstruksi. Didukung dengan penjelasan dari masyarakat yang menempati perumahan RSH Gedong Pulukan Residence yang menyatakan bahwa perumahan tersebut jauh dari pusat kota dan kurang terawat, dimana ditemukan banyak bangunan yang belum berpenghuni kurang terawat. Selain itu sekitar lingkungan perumahan dipenuhi dengan rumput liar yang sudah mulai meninggi, dapat dilihat pada gambar 2. Hal ini, Sejalan dengan hasil penelitian dari Riswandy *et al* (2018), bahwa dari semua variabel penyebab Faktor kegagalan akibat keterlambatan proyek konstruksi pada bangunan gedung di kota Padang dengan pengaruh faktor keterlambatan (kegagalan) proyek gedung terhadap biaya pada proyek konstruksi gedung yang paling signifikan ialah variabel Lingkungan (environment), Akses ke lokasi proyek sulit adalah 1 dengan signifikansi 0,000 < 0,05 signifikansi yang disyaratkan.

2. Analisis Rangking Sub Faktor secara Keseluruhan

Berikut adalah rangking nilai mean sub faktor mulai dari yang terbesar sampai yang terkecil, dapat dilihat pada tabel 4.6.2

Tabel 3.6.2. Analisis Rangking Sub Faktor secara Keseluruhan

VARIABEL	SUB FAKTOR	N	MEAN (Nilai Rata- Rata)
X4.4	Pengaruh Keamanan Lingkungan Terhadap Keamanan Proyek	8	4,0
X4.2	Pengaruh Udara Panas Pada Aktifitas Proyek	8	3,875
X4.1	Sosial Dan Budaya	8	3,625
X4.3	Pengaruh Hujan Pada Aktifitas Proyek	8	3,5
X2.4	Material Salah Kirim	8	3,375

X1.7	Perubahan Permintaan User	8	3,125
X1.6	Buruknya Koordinasi Desain Dan Dokumentasi	8	3
X1.7	Kurang Antisipasi Terhadap Keadaan Alam	8	3
X2.5	Kurang Informasi Lapangan	8	2,75
X1.2	Perubahan Desain	8	2,625
X3.6	Salah Keputusan.	8	2,625
X2.3	Kurang Control Lapangan	8	2,5
X2.2	Kurangnya Kerjasama	8	2,375
X3.5	Kurangnya Peralatan	8	2

Sumber: Data Hasil analisis 2024

Dari hasil analisis rangking pada sub faktor didapat nilai sub faktor yang memiliki nilai mean yang paling besar yaitu sub faktor pengaruh keamanan lingkungan terhadap keamanan proyek dengan nilai mean sebesar 4,0 yang berarti sub faktor tersebut adalah sub faktor yang paling berpengaruh terhadap pengembangan proyek RSH Gedong Pulukan. Pengaruh keamanan lingkungan disini terdiri dari kondisi wilayah seperti cuaca dan stabilitas tanah. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Noumeary *et al*, (2017) yang mengatakan bahwa kondisi cuaca, stabilitas tanah pada area proyek, akses lokasi proyek karena kondisi geografis wilayah, dan kejadian bencana alam dinilai cukup berpengaruh terhadap kinerja kerja proyek

4. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisis diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Minat konsumen sangat rendah untuk membeli perumahan RSH Gedong pulukan, sehingga banyak rumah yang belum terjual dan banyak rumah yang belum diselesaikan
2. Dari ke 4 faktor yang diidentifikasi maka ditemukan Faktor-faktor penyebab kegagalan pengembangan proyek perumahan RSH Gedong Pulukan yaitu faktor lingkungan dengan nilai mean tertinggi yaitu 3,75.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisis diatas dapat disarankan bahwa:

1. Dalam membangun sederhana harus menguasai analisis kelayakan yaitu aspek pembiayaan, aspek managerial dan aspek lingkungan.
2. Diharapkan para pengembang rsh memperbanyak regulasi terhadap ijin lokasi dan ijin

DAFTAR PUSTAKA

- Budi et al. (2009). Pola Permukiman Desa Patungsewu Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, *Jurnal Tata Kota Dan Daerah* Vol. 4 No. 1
- Budi Harjo. (2009). *Perumahan Dan Permukiman Di Indonesia*. PT. Almunir Bandung
- E. Rahma. (2010). *Ilmu Alamiah Dasar*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hana Rosilawati (2016): *Konsep Hunian Berkelanjutan Pada Rumah Susun Studi Kasus Rusunawa Dupak Bangunrejo Surabaya*.
- Malahati. (2018). Penentuan Kurva Disversi Teoritis Polaritan Magnetik Permukaan. *Joernal Of Ace Thysics*.
- Oloyiwola et al. (2013). *Chemical Mineral Composition, And Sensory Acceptability Of Cocoyam Based Recipes Onriched With Compea Flour. Food Sci Nurt I (3): 228- 234*.
- Pahang et al. (2023). Kajian Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan pada Proyek Konstruksi Gedung Bertingkat. Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, UPN "Veteran" Jawa Timur. <http://ejournal.unp.ac.id/index.php/cived/index>
- Permadi (2018). Strategi Pembangunan Permukiman Dalam Penanganan Permukiman Kumuh Di Jawa Timur. *Japs. Jurnal Administrasi Politik Dan Sosial*.
- Putranto, F.R (2017). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Sistem Penghawaan Dan Pencahayaan Rumah Tinggal Di Dusun Pucung, Situs Perbakala Sangiran Jawa Tengah. *Gawang*, 1,1-17
- Ridwan. (2005). *Rumus Dan Data Dalam Aplikasi Statistik*. Bandung: Alfabeta.
- Riswandy et al (2018). Faktor Penyebab Kegagalan Akibat Keterlambatan Proyek Kontruksi Pada Bangunan Gedung Di Kota Padang . *JIRS Volume XV Nomor 1, April 2018*. https://www.researchgate.net/publication/346272985_Faktor_Penyebab_Kegagalan_Akibat_Keterlambatan_Proyek_Konstruksi_Pada_Bangunan_Gedung_di_Kota_Padang
- Sastra Dan Marlina. (2016). *Perancangan Dan Pembangunan* .Yogyakarta.
- Sentosa. (2012). Pengaruh Model Intelektual Terhadap Kinerja Perusahaan. *Jurnal Akunfasi Dan Keuangan*. Universitas Internasional Batam.
- Sigit. A (2018). *Buku Pintar Mengenal Bencana*.Yogyakarta: CV BUDI UTAMA.
- Singarimbun Dan Effendi. (2011). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta LP3S.