

**ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN
DI KELURAHAN MANGUNHARJO
KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG
DITINJAU DARI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH**

TUGAS AKHIR

TP62125



Disusun Oleh:

M.KHOTIBUL UMAM

31201700037

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN
DI KELURAHAN MANGUNHARJO
KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG
DITINJAU DARI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH**

TUGAS AKHIR

TP62125

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota**



Disusun Oleh:
M.KHOTIBUL UMAM

31201700037

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. Khotibul Umam
NIM : 31201700037
Status : Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota,
Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir/Skripsi saya yang dengan judul “Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Ditinjau dari Keputusan Pembelian Rumah” adalah karya ilmiah yang bebas dari plagiasi. Jika di kemudian hari terbukti terdapat plagiasi dalam Tugas Akhir/Skripsi ini, maka saya akan bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 12 Agustus 2022

Yang Menyatakan,



M. Khotibul Umam

NIM. 31201700037

UNISSULA

جامعته الإسلامية
Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Ir. Tjoek Suroso Hadi, M.T.
NIK. 220298027


Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, M.T.
NIK. 210296019

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG DITINJAU DARI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

Tugas Akhir diajukan kepada:
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas
Islam Sultan Agung



Oleh:
M. KHOTIBUL UMAM
31201700037

Tugas akhir ini telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada tanggal 12 Agustus 2022.

DEWAN PENGUJI

Ir. Tjoek Suroso Hadi, M.T.
NIK. 220298027

Pembimbing I

Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, M.T.
NIK. 210296019

Pembimbing II

Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D.
NIK 210217094

Penguji

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik Unissula



Dr. H. Rachmat Mudiyono, M.T., Ph.D.

210293018

Ketua Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota



Dr. Hj. Mita Karmilah, S.T., M.T.

210298024

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Ditinjau dari Keputusan Pembelian Rumah". Penulisan Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat menyelesaikan studi pada Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

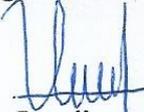
Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan penelitian ini, khususnya kepada:

1. Ir. H. Rachmat Mudyono, M.T., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Hj. Milla Karmilah, ST., M.T. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan juga selaku Dosen Pengampu Mata Kuliah Metodologi Riset;
3. Ir. Tjoek Suroso Hadi, M.T. dan Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, M.T. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing dalam penyusunan Tugas Akhir sampai sidang dilaksanakan serta perbaikan laporan ini;
4. Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D. selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam menguji dan memberikan masukan untuk menyempurnakan laporan ini;
5. Seluruh dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajarkan ilmu-ilmu planologi dan ilmu lainya selama perkuliahan dan di luar perkuliahan;
6. Keduaaorangatua yang mulia, Ayahanda H. Jumali dan Ibunda Hj. Nur Chikmah yang senantiasa membimbing, mendorong, mendoakan dan semua dedikasi lainnya yang diberikan;
7. Keluarga yang telah membantu dan mengingatkan untuk menyelesaikan perkuliahan;
8. Teman-teman Planologi Angkatan 2017;
9. Seluruh staff Bagian Administrasi Pengajaran Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah membantu dalam urusan perijinan dan lain-lain;
10. Pemerintah Kelurahan Mangunharjo, developer perumahan dan warga Perumahan yang telah memberikan informasi data dalam pembuatan laporan;
11. Dan semua pihak yang berkontribusi dalam penyusunan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini tidak sempurna, untuk itu saran dan kritik sangat diharapkan demi penyempurnaan laporan ini. Semoga hasil laporan ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Akhir kata, penulis meminta maaf apabila terdapat kekurangan dan kesalahan yang ada pada penyusunan Tugas Akhir ini. Semoga laporan ini memberikan manfaat.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 12 Agustus 2022


Penulis

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

لَهُ مُعَقَّبَاتٌ مِّنْ بَيْنِ يَدَيْهِ وَمِنْ خَلْفِهِ يَحْفَظُونَهُ، مِّنْ أَمْرِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ
مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ ۗ وَإِذَا أَرَادَ اللَّهُ بِقَوْمٍ سُوءًا فَلَا مَرَدَّ لَهُ ۗ وَمَا لَهُم
مِّنْ دُونِهِ مِنْ وَّالٍ ﴿١١﴾

Baginya (manusia) ada malaikat-malaikat yang selalu menjaganya bergiliran, dari depan dan belakangnya. Mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. Dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap suatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya dan tidak ada pelindung bagi mereka selain Dia.

Kupersembahkan Tugas Akhir ini untuk:

- Allah SWT atas rahmat dan karunia-nya
- Kedua Orang Tua yang mulia, Ibu Chikmah dan Bapak Jumali yang telah mendidik banyak hal dan memberikan segalanya kepada saya
- Saudara dan kerabat yang mendorong saya untuk menyelesaikan perkuliahan dan kebaikan lainnya
- Seluruh dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan kota Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajarkan ilmu-ilmu planologi dan ilmu lainnya selama perkuliahan dan di luar perkuliahan;
- Salmaa Shafira yang dengan sabar membantu, memberikan dukungan, doa dan waktunya.
- Semua teman planologi 2017 yang telah hadir dalam perkuliahan dan luar perkuliahan saya
- Semua pihak yang terlibat dalam skripsi ini, yang telah membantu dalam segala hal, semoga kebbaikanya dibalas oleh Allah SWT.

Jagalah hati dari segala penyakitnya, kendalikan pikiran untuk selalu berfikir dan berprasangka positif, kuasai diri kita sebelum menguasai lainnya.

Without God, We're Nothing.

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : M. Khotibul Umam
NIM : 31201700037
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir dengan judul:

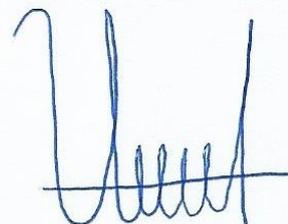
**“Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo
Kecamatan Tembalang Kota Semarang
Ditinjau dari Keputusan Pembelian Rumah”**

dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari terdapat pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 12 Agustus 2022

Yang Menyatakan,



M. Khotibul Umam

ABSTRAK

Rumah atau hunian sangat penting bagi kehidupan manusia, rumah berfungsi sebagai tempat berteduh, tempat tinggal, dan tempat berkumpulnya keluarga. Seiring berjalannya waktu, ragam gaya hunian semakin beragam diantaranya adalah jenis hunian perumahan. Kota Semarang mengalami pertumbuhan perumahan yang terus meningkat. Kawasan pusat kota yang sangat padat membuat perumahan mengalami pemekaran ke kawasan sekitarnya, salah satunya di Kelurahan Mangunharjo. Selama periode 10 tahun terakhir yaitu pada tahun 2010-2020, Kelurahan Mangunharjo mengalami perubahan yang signifikan dalam pertumbuhan perumahan. Pada tahun 2009 perumahan yang telah berdiri berjumlah empat perumahan dan pada tahun 2020 perumahan yang berdiri menjadi 24 perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor apa yang mempengaruhi pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo ditinjau dari keputusan pembelian rumah. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif metode deskriptif filosofi rasionalistik dengan menggunakan analisis regresi logistik ordinal. Landasan teori yang digunakan berkaitan dengan faktor pertumbuhan perumahan yaitu variabel *predictors* faktor Lahan pusat kota terbatas, kebijakan, penduduk, geologi tanah, aksesibilitas, sarana prasarana, keamanan, harga, kemitraan dan variabel *respond* adalah keputusan pembelian rumah. Temuan studi dari hipotesis yang telah digunakan menghasilkan bahwa faktor yang berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan adalah faktor geologi tanah, faktor kebijakan, faktor aksesibilitas, faktor harga dan faktor sarana prasarana. Dengan demikian, maka pengembang perumahan dalam membangun perumahan untuk lebih memperhatikan faktor-faktor tersebut.

Kata Kunci: Analisis Faktor; Pertumbuhan Perumahan

ABSTRACT

The house or dwelling is very important for human life, the house functions as a shelter, a place to live, and a place for family gatherings. Over time, the variety of residential styles is increasingly diverse, one of which is the type of residential housing. Semarang is experiencing housing growth that continues to increase. The very dense downtown area makes housing expansion into the surrounding area, one of which is in Mangunharjo Village. During the last 10 years period, namely in 2010-2020, Mangunharjo Village experienced a significant change in housing growth. In 2009 there were four housing estates standing and in 2020 there were 24 housing estates. The purpose of this study was to determine what factors influence housing growth in Mangunharjo Village in terms of home buying decisions. This type of research uses quantitative research with rationalistic philosophy descriptive methods using ordinal logistic regression analysis. The theoretical basis used is related to housing growth factors, namely predictors of factors. Limited city center land, policy, population, soil geology, accessibility, infrastructure, security, price, partnership and the response variable is the decision to buy a house. The study findings from the hypothesis that have been used show that the factors that have a significant effect on housing growth are soil geology factors, policy factors, accessibility factors, price factors and infrastructure factors. Thus, housing developers in building housing to pay more attention to these factors.

Keyword: Analisis Factor; Housing Growth

DAFTAR ISI

ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO	II
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	III
HALAMAN PENGESAHAN.....	IV
KATA PENGANTAR.....	V
HALAMAN PERSEMBAHAN	VI
PERYATAAN PERSETUHUAN	VII
ABSTRAK	VIII
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR.....	XIII
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran	3
3.4.1. Tujuan	3
3.4.2. Sasaran	3
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
3.4.3. Manfaat Teoritis	4
3.4.4. Manfaat Praktis	4
1.5. Keaslian Penelitian	4
1.6. Ruang Lingkup Penelitian	15
3.4.5. Ruang Lingkup Wilayah	15
3.4.6. Ruang Lingkup Substansi	17
1.7. Kerangka Pikir.....	17
1.8. Metodologi Penelitian	20
3.4.7. Metode Penelitian.....	20
3.4.8. Teknik Pengumpulan Data.....	21
1.8.1. Teknik Analisis data	27
1.9. Sistematika Pembahasan	30
BAB II	31
KAJIAN TEORI TENTANG PERTUMBUHAN PERUMAHAN	31

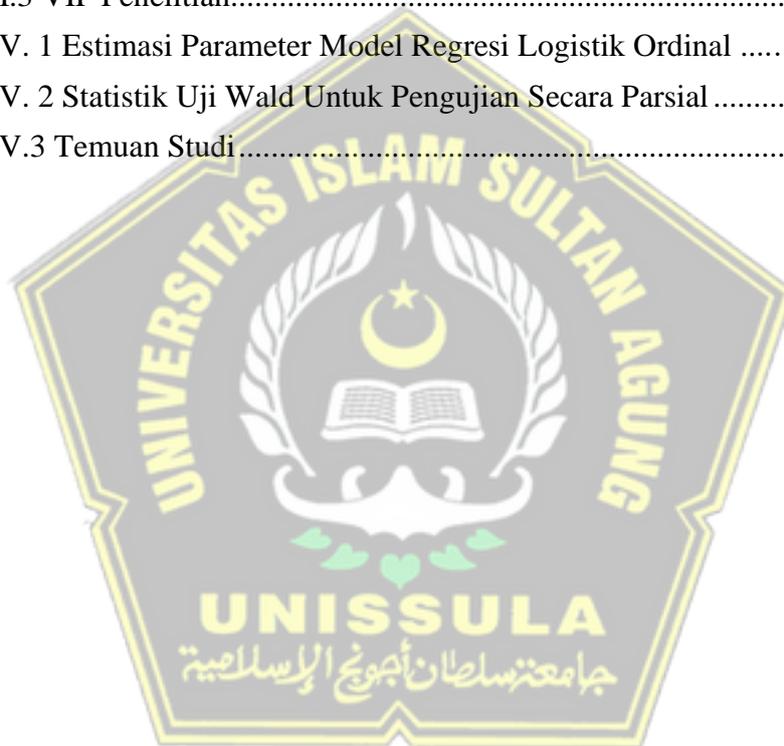
2.1.	Perumahan	31
2.2.	Faktor-Faktor Pertumbuhan Perumahan.....	31
2.3.	Keputusan Pembelian	33
2.4.	Sintesis literatur	33
BAB III		41
KONDISI EKSISTING PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG		41
3.1.	Lahan di Pusat Kota Semarang	41
3.2.	Perbandingan Harga Lahan Beberapa Wilayah di Kota Semarang.....	42
3.3.	Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo	45
3.5.	Kebijakan Perumahan.....	48
3.6.	Kependudukan.....	50
3.7.	Geologi Tanah	51
3.8.	Aksesibilitas Lokasi	53
3.9.	Sarana Prasarana Perumahan.....	55
3.9.1.	Prasarana Perumahan	55
3.9.2.	Sarana Perumahan.....	59
3.10.	Keamanan	64
3.11.	Harga Perumahan.....	65
3.12.	Kemitraan.....	68
BAB IV		69
ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN		69
4.1.	Analisis Regresi Logistik Ordinal	69
4.1.1.	Pengujian Secara Serentak Model Keputusan Pembelian Rumah ..	71
4.1.2.	Pengujian Secara Parsial Model Keputusan Pembelian Rumah	72
4.2.	Pembahasan	75
4.2.1.	Faktor Lahan Pusat Kota Terbatas.....	75
4.2.2.	Faktor Kebijakan.....	76
4.2.3.	Faktor Penduduk	77
4.2.4.	Faktor Geologi Tanah	78
4.2.5.	Faktor Aksesibilitas	79
4.2.6.	Faktor Sarana Prasarana.....	81

4.2.7. Faktor Keamanan.....	82
4.2.8. Faktor Harga.....	83
4.2.9. Faktor Kemitraan.....	84
4.2.10. Temuan Studi.....	85
BAB V.....	87
PENUTUP.....	87
5.1. Kesimpulan.....	87
5.2. Saran.....	88
5.3. Rekomendasi.....	89
DAFTAR PUSTAKA.....	90
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Keaslian Penelitian	7
Tabel I. 2 Unit Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Tahun 2020.....	22
Tabel I.3 Uji Validitas Kuesioner	24
Tabel I.4 Statistic Uji Reliabilitas	26
Tabel I.5 Statistik Item Total Uji Reliabilitas	26
Tabel II.1 Sintesis Literatur.....	34
Tabel II.2 Persamaan silang variabel	37
Tabel II.3 VIP Penelitian.....	39
Tabel IV. 1 Estimasi Parameter Model Regresi Logistik Ordinal	71
Tabel IV. 2 Statistik Uji Wald Untuk Pengujian Secara Parsial	72
Tabel IV.3 Temuan Studi.....	86



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Tahun 2009...	2
Gambar 1.2 Peta Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Tahun 2020....	2
Gambar 1.3 Peta Kota Semarang	15
Gambar 1.4 Peta Kecamatan Tembalang	16
Gambar 1.5 Peta Kelurahan Mangunharjo.....	16
Gambar 1.6 Peta Ruang Lingkup Penelitian	17
Gambar 1.7 Kerangka Pikir Penelitian.....	18
Gambar 1.8 Diagram State of The Art	19
Gambar 1.9 Desain Penelitian.....	21
Gambar 3.1 Peta Kepadatan Lahan Kota Semarang Tahun 2020	42
Gambar 3.2 Kisaran Harga Tanah /M ² di Kawasan Perkotaan Jl. Pandanaran Kota Semarang	43
Gambar 3.3 Kisaran Harga Tanah /M ² Kawasan Perkotaan Stasiun Tawang Kota Semarang	43
Gambar 3.4 Kisaran Harga Tanah /M ² di Kawasan Perkotaan Siliwangi Kota Semarang	44
Gambar 3.5 Kisaran Harga Tanah /M ² Di Kelurahan Mangunharjo	44
Gambar 3.6 Peta Administrasi Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang	46
Gambar 3.7 Peta Eksisting Perumahan Kelurahan Mangunharjo Tahun 2010.....	47
Gambar 3.8 Peta Eksisting Perumahan di Kelurahan Mangunharjo.....	48
Gambar 3.9 Peta Pola Ruang RTRW 2011-2031 Kelurahan Mangunharjo	49
Gambar 3.10 Peta Kelerengan Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang	52
Gambar 3.11 Peta Jenis Tanah Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang	52
Gambar 3.12 Jalan Elang Raya	53
Gambar 3.13 Jalan Kopol R Soekanto	54
Gambar 3.14 Jalan Ketileng Raya.....	54
Gambar 3.15 Peta Aksesibilitas Kelurahan Mangunharjo Terhadap Fasilitas Umum.....	55
Gambar 3.16 Prasarana Listrik Perumahan Pandanara Hills	56
Gambar 3.17 Prasarana Drainase Perumahan Bukit Taman Asri	57
Gambar 3.18 Prasarana Telekomunikasi Perumahan Bukit Taman Asri.....	57
Gambar 3.19 Prasarana Air Bersih Perumahan Bukit Taman Asri.....	58
Gambar 3.20 Prasarana Jalan Perumahan Bukit Elang.....	58

Gambar 3.21 Prasarana Persampahan Perumahan Tamansari Hills	59
Gambar 3.22 Sarana Perniagaan Perumahan Pandanaran Hills.....	60
Gambar 3.23 Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan.....	60
Gambar 3.24 Sarana Pendidikan SMP 33 Semarang	61
Gambar 3.25 Sarana Kesehatan RSUD Wongsonegoro	61
Gambar 3.26 Sarana Peribadatan Masjid Jami'atul Alfi.....	62
Gambar 3.27 Sarana Pemakaman Ndorenan.....	62
Gambar 3.28 Sarana Rekreasi dan Olahraga.....	63
Gambar 3.29 Sarana Ruang Terbuka Hijau	63
Gambar 3.30 Pos Satpam Perum Pandanaran Hills	64
Gambar 3.31 Longsor di Kelurahan Mangunharjo	65
Gambar 3.32 Harga Rumah di Perumahan Pandanaran Hills	66
Gambar 3.33 Harga Rumah di Perumahan Mutiara Pandanaran	67
Gambar 4.1 Grafik Tempat Tinggal Responden	69
Gambar 4. 2 Persentase Pendapatan Responden.....	70
Gambar 4.3 Grafik Faktor Lahan Pusat Kota Terbatas.....	75
Gambar 4.4 Grafik Faktor Kebijakan.....	76
Gambar 4.5 Grafik Faktor Penduduk.....	77
Gambar 4.6 Grafik Faktor Geologi Tanah	78
Gambar 4.7 Grafik Faktor Aksesibilitas	80
Gambar 4.8 Grafik Faktor Sarana Prasarana.....	81
Gambar 4.9 Grafik Faktor Keamanan.....	82
Gambar 4.10 Grafik Faktor Harga	83
Gambar 4.11 Grafik Faktor Kemitraan.....	85

BAB I

PENDAHULUAN

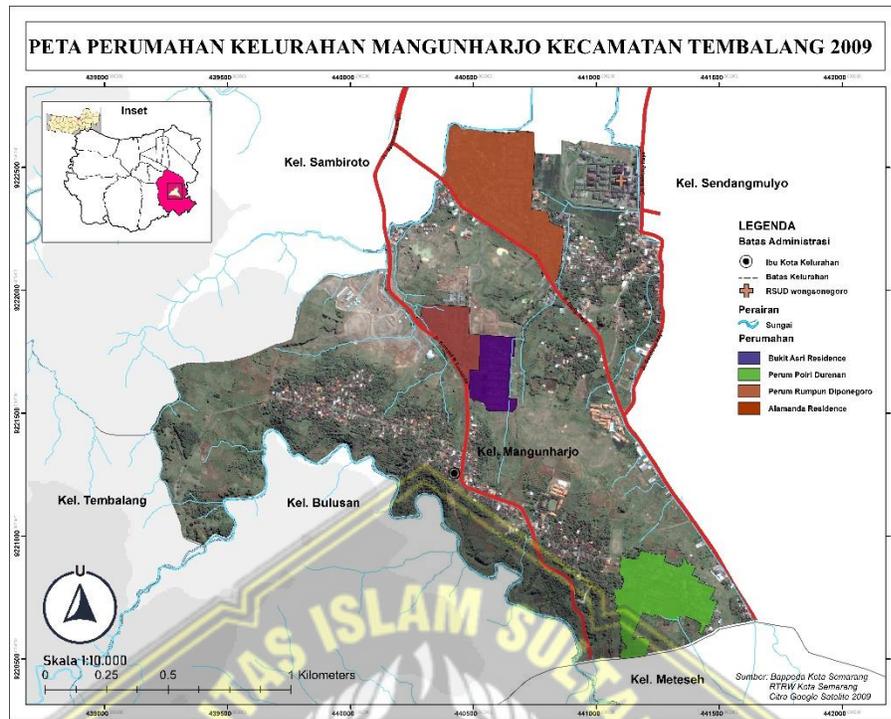
1.1. Latar Belakang

Rumah atau hunian memiliki peran yang sangat penting untuk manusia, rumah berfungsi sebagai tempat berteduh, tempat tinggal, dan tempat berkumpulnya keluarga. Seiring berjalannya waktu, ragam gaya rumah semakin beragam. Berbagai jenis hunian alternatif pun muncul salah satunya jenis perumahan, menurut PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 14 Tahun 2016 “Perumahan merupakan 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”.

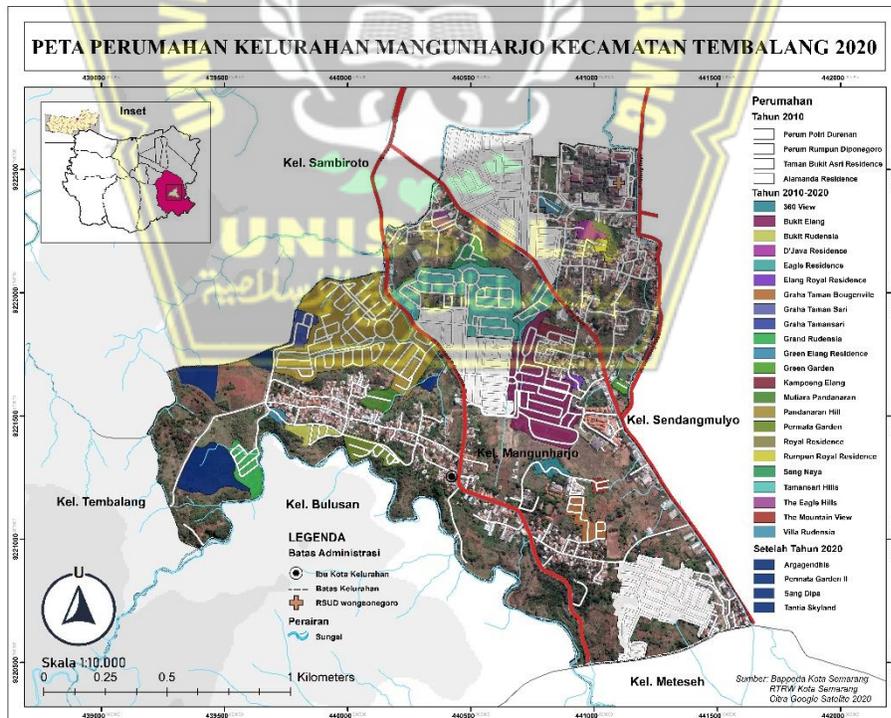
Dari tahun ke tahun, Kota Semarang mengalami pertumbuhan perumahan yang terus meningkat. Kawasan pusat kota yang sangat padat membuat perumahan mengalami pemekaran di kawasan sekitarnya. Kelurahan Mangunharjo adalah salah satu daerah yang memiliki pembangunan perumahan yang tinggi di Kota Semarang.

Kelurahan Mangunharjo yang berada di Bagian Wilayah Kota (BWK) VI merupakan salah satu dari kawasan rentan dengan bencana longsor di Semarang. Disamping itu, berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, BWK VI merupakan kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang. Rencana pengembangan perumahan di Kelurahan Mangunharjo memiliki koefisien dasar bangunan dengan kepadatan sedang, maksimal 60% dari lahan yang digunakan.

Kelurahan Mangunharjo telah mengalami perubahan signifikan dalam pertumbuhan perumahan selama periode dekade terakhir ini yaitu tahun 2010-2020. Hal ini dapat dilihat pada gambar-gambar berikut.



Gambar 1.1 Peta Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Tahun 2009
 Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022



Gambar 1.2 Peta Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Tahun 2020
 Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022

Berdasarkan dari gambar citra satelit diatas, tahun 2009 masih terdapat banyak lahan kosong akan tetapi pada tahun 2020 perubahan lahan sangat terlihat dari lahan kosong menjadi lahan perumahan. Pada tahun 2009 perumahan yang telah berdiri berjumlah empat perumahan, yaitu Perumahan Rumpun Diponegoro, Perumahan Polri Durenan Mangunharjo, Perumahan Taman Bukit Asri Residence dan Perumahan Alamanda Residence. Dan pada tahun 2020 perumahan yang berdiri menjadi 24 perumahan, yaitu Perumahan Rumpun Diponegoro, Perumahan Polri Durenan Mangunharjo, Perumahan Taman Bukit Asri Residence, Perumahan Alamanda Residence, Bukit Elang Residence, Pandanaran Hill, Tamansari Hills, Green Garden, Eagle residence, Graha Taman Bougenville, Bukit Rudensia, 369 View, Graha Tamansari, Green Elang, Mountain View, The Eagle Hills, Royal Residence, Permata Garden Mangunharjo I, Kampoeng Elang, Sangnaya Residence, Mutiara Pandanaran, Grand rudensia, Villa Rudensia dan D'java Residence.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah disebutkan pada latar belakang, terdapat pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang selama periode 2010-2020, selama periode tersebut terdapat 20 perumahan baru yang berdiri. Sedangkan pada tahun 2009 terdapat empat perumahan yang berdiri, dan setelah tahun 2020 terdapat empat lokasi perumahan baru yang pada saat ini masih tahap *groundbreaking*.

Berdasarkan penjelasan singkat diatas, dapat ditarik pertanyaan penelitian yaitu **“Faktor apa yang berpengaruh dalam pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang selama periode 2010-2020?”**

1.3. Tujuan dan Sasaran

3.4.1. Tujuan

Tujuan dari penelitian yang berjudul “Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Ditinjau dari Keputusan Pembelian Rumah” yaitu untuk mendapatkan temuan berupa faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo periode tahun 2010-2020 ditinjau dari keputusan pembelian rumah.

3.4.2. Sasaran

Langkah-langkah yang digunakan untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini adalah melakukan dua sasaran berikut ini:

1. Melakukan identifikasi perumahan yang berdiri di Kelurahan Mangunharjo periode tahun 2010-2020
2. Melakukan analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo periode 2010-2020

1.4. Manfaat Penelitian

3.4.3. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis yang diharapkan dari temuan hasil studi penelitian ini yakni dapat memberikan manfaat bagi pertumbuhan ilmu pengetahuan dalam hal pembangunan perumahan, dan juga dapat memberikan ide atau saran kepada para perencana baik pemerintah dan swasta tentang bagaimana menyediakan kebutuhan perumahan secara efektif di masa yang akan datang.

3.4.4. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari temuan penelitian Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah dalam membuat kebijakan perumahan dan pengawasan terhadap pembangunan perumahan. Selain itu, temuan hasil penelitian ini juga ditujukan untuk pengembang perumahan dan masyarakat khususnya pembeli properti untuk lebih memperhatikan obyek properti sebelum membelinya.

1.5. Keaslian Penelitian

Terdapat penelitian terdahulu yang membahas mengenai perkembangan perumahan, Agisti Amelia Putri, Deva Fosterharoldas dan Sani Roychansyah meneliti tentang faktor-faktor yang berpengaruh dalam perkembangan pada perumahan swasta di Kota Padang dengan tujuan menggambarkan perkembangan dan melakukan identifikasi mengenai faktor yang memberikan pengaruh perkembangan perumahan di Kota Padang. Selain itu, terdapat juga penelitian yang dilakukan oleh Maman Hilman pada tahun 2004 melakukan penelitian di wilayah Gedebage Kota Bandung tentang berkembangnya lokasi perumahan di wilayah tersebut. Dengan tujuan mendapatkan

hasil mengenai pengaruh pemekaran kota terhadap luasan area perumahan dengan sudut pandang kecepatan perkembangan luas area perumahan serta mendapatkan pola perkembangan lokasi perumahan. Penelitian yang serupa dilakukan oleh I Ketut Suartha pada tahun 2015 melakukan penelitian di sekitar pusat pemerintah Kabupaten Badung, Bali. Dengan tema perkembangan pembangunan perumahan. Penelitian dari I Ketut Suartha bertujuan untuk mendapatkan faktor yang memiliki peran pembangunan perumahan di kawasan Kelurahan Sempidi, Sading, Lukluk, dan Abianbase. Penelitian selanjutnya yang berada di Kota Palembang yang dilakukan oleh Faradia Hildy Putri. Pada tahun 2013 melakukan penelitian tentang perkembangan perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama, dan faktor yang mempengaruhinya, dengan tujuan mendapatkan hasil perkembangan perumahan skala kecil dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangannya di Kelurahan Bukit Lama Palembang. Selain itu, peneliti yang bernama Nadya Ayu Fauzia dan Bambang Sriyanto Eko Prakoso juga melakukan penelitian tentang analisis perkembangan perumahan di Kabupaten Bekasi terhadap kesesuaian tata ruang, penelitiannya berfokus pada tahun 2009-2011. Dengan tujuan yaitu untuk mendapatkan hasil distribusi perkembangan dan karakteristik perumahan, serta mendapatkan hasil penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan, dan menentukan kesesuaian tempat untuk perumahan dengan rencana tata ruang.

Selain penelitian tentang perkembangan perumahan, yang telah disebutkan sebelumnya, penelitian tentang perumahan di Semarang diantaranya oleh Intan Sari Zaitun Rahma pada tahun 2010 tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan tipe *cluster* perumahan dengan lokasi studi kasus di Perumahan Tamansari Kota Semarang, Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya pada perumahan Tamansari Majapahit di Semarang. Selanjutnya, peneliti yang bernama Agustinus Primananda pada tahun 2010 melakukan penelitian di perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) mengenai faktor yang berpengaruh dalam pembelian rumah. Dengan tujuan untuk memberikan analisis seberapa besar harga rumah di Perumahan Bukit Semarang Baru mempengaruhi keputusan masyarakat untuk membelinya. Dan yang terakhir, Ratna

Aurelia pada tahun 2009 lokasi penelitian di Semarang bagian atas tentang faktor-faktor yang membuat pengembang memilih lokasi dengan tujuan melakukan kajian berupa faktor-faktor yang memberikan pengaruh pada pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas.

Setelah dilakukan telaah terhadap penelitian yang pernah dilakukan terdahulu, diketahui bahwa tema atau pembahasan pada penelitian-penelitian sebelumnya terdapat kesamaan, namun hal yang membedakan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan khususnya pada bidang penelitian dan variabel-variabel yang digunakan. Sehingga topik penelitian yang dilakukan benar-benar orisinal, adapun penjelasannya pada Tabel I.1.



Tabel I.1 Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
1	Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Swasta di Kota Padang	Jurnal Tata Kota dan Daerah	Agisti Amelia Putri, Deva Fosterharoldas, Sani Roychansyah, 2018	Metode deduktif kualitatif rasionalistik	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan tentang pertumbuhan perumahan swasta di Kota Padang, dan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan tersebut..	Faktor kebijakan, faktor kependudukan, keterbatasan lahan, dan faktor kemitraan semuanya berperan dalam pembangunan perumahan di Kota Padang.
2	Perkembangan Lokasi Perumahan di Wilayah Gedebage Kota Bandung Akibat Pemekaran Kota	Dimensi teknik arsitektur	Maman Hilman, 2004	metode deskriptif	Tujuan dari studi ini adalah untuk: (1) Menentukan dampak pemekaran kota terhadap pembangunan lingkungan. (2) Meninjau kecepatan perkembangan kawasan pemukiman. (3) Mengetahui tentang	Perkembangan kawasan permukiman di Kecamatan Gedebage Kota Bandung yang mendapatkan pengaruh dengan meningkatnya perkembangan faktor sosial

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
					pola pembangunan perumahan. Lokasi penelitian dilakukan di kawasan Gebebage kota Bandung.	ekonomi akibat pemekaran kota. Mendapatkan suatu pola perkembangan untuk memberikan petunjuk berupa pola campuran, bahkan mendekati pola <i>urban sprawl</i> .
3	Perkembangan Pembangunan Perumahan di Sekitar Puspem Badung	Ruang-volume	I Ketut Suartha, 2015	deskriptif kualitatif	Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi faktor dalam perkembangan perumahan di wilayah tersebut, antara lain: Kelurahan Sempidi, Sading, Lukluk, dan Abianbase.	Studi ini menemukan bahwa faktor utama yang mempengaruhi pembangunan perumahan di daerah tersebut adalah ketersediaan perumahan dan infrastruktur. faktor utama (69,17%), dan

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
						(2) adanya faktor aksesibilitas (2) adanya faktor aksesibilitas 58,06%, (3) nilai ekonomi tanah dan perumahan (42.22%) dan (4) faktor sosial berupa kenyamanan dan privasi perumahan (39,72%).
4	Perkembangan Perumahan Skala Kecil dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan di Kelurahan Bukit Lama Palembang	Jurnal Tekno Global	Faradiah n Hildy Putri, 2013	Metode kualitatif dengan pendekatan deduktif.	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perkembangan perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama Palembang	Hasil pembangunan perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama dapat dilihat dari segi pembangunan, penataan ruang, dan berbagai

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
						<p>aktor yang terlibat. Perubahan yang terjadi antara ketiga aspek tersebut berbeda antar setiap satuan waktu. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa faktor utama yang mempengaruhi perkembangan pembangunan permukiman di wilayah tersebut adalah perumahan dan infrastruktur serta faktor aksesibilitas. Perubahan yang terjadi antara ketiga aspek tersebut berbeda</p>



No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
						<p>pada setiap satuan waktu. Hasil menunjukkan bahwa distribusinya berbeda. Analisis tetangga terdekat adalah yang paling akurat untuk karakteristik perumahan ketika digunakan untuk perumahan <i>cluster</i>.</p>

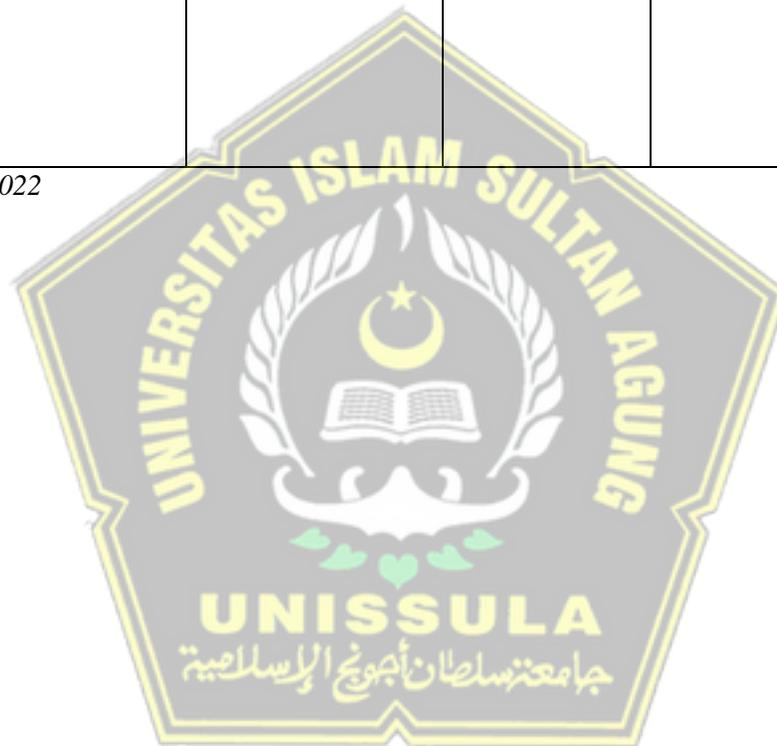


No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
5	Analisis Faktor Perkembangan Perumahan terhadap Kesusuain Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2009-2011	Tidak disebutkan dalam jurnal	Nadya Ayu Fauzia, Bambang Sriyanto Eko Prakoso (Tahun tidak disebutkan)	pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis regresi data panel, dan teknik <i>overlay</i>	Untuk menentukan persebaran pembangunan perumahan dan karakteristiknya, untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan, dan untuk menentukan kesesuaian lokasi bangunan, perlu digunakan rencana tata ruang wilayah.	Faktor utama yang berdampak pada berdirinya perumahan di Kabupaten Bekasi adalah jarak dengan jalan raya. Hal ini terlihat pada nilai keluaran (probabilitas) dan nilai signifikansi (jumlah perubahan). Nilai probabilitas lebih kecil dari 0,05, variabel jarak dengan jalan berpengaruh signifikan terhadap status pembangunan perumahan di

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
						perumahan.
6	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster	Jejak	Intan Sari Zaitun Rahma, 2010	Kuantitatif, Regresi Logistik ordinal	Menganalisis Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di kawasan perumahan Tamansari Majapahit Semarang	Studi tersebut menemukan bahwa faktor fasilitas (seperti keberadaan kolam renang, gym, atau fasilitas lainnya) sangat penting dalam pembelian rumah. Dilihat dari nilai koefisien yang mempengaruhi keputusan pembelian suatu barang 0,486;

No	Judul Penelitian	Jurnal	Penulis,tahun	Metode	Tujuan dan Sasaran	Hasil
						pendapatan 0,443; lokasi 0.340; sedang 0,296; harga penggantian 0,283; dan harga 0.268.

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022



1.6. Ruang Lingkup Penelitian

3.4.5. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yang digunakan penelitian ini berupa perumahan yang berada di Kelurahan Mangunharjo. Kelurahan Mangunharjo berbatasan dengan Kelurahan Sambiroto di sebelah utara, Kelurahan Meteseh di sebelah selatan, Kelurahan Tembalang di sebelah barat, dan Kelurahan Sendangmulyo di sebelah timur. Secara spasial wilayah administrasi Kelurahan Mangunharjo dijelaskan lebih lanjut pada gambar berikut ini.



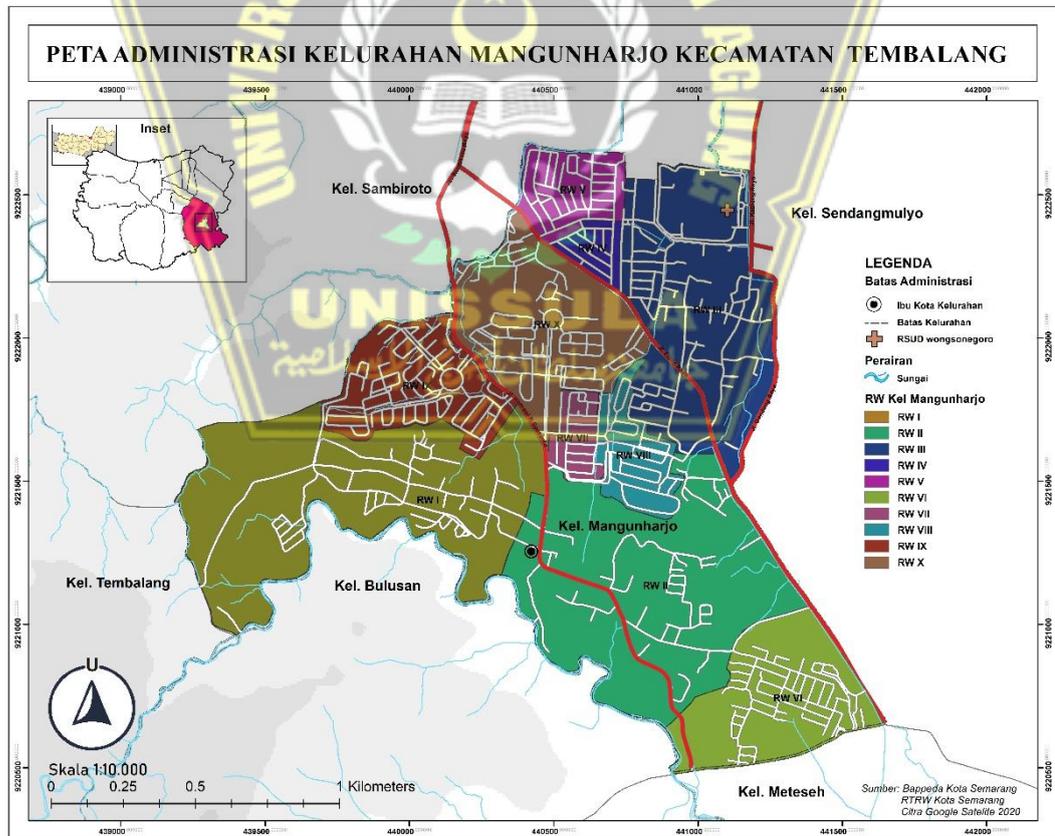
Gambar 1.3 Peta Kota Semarang

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022



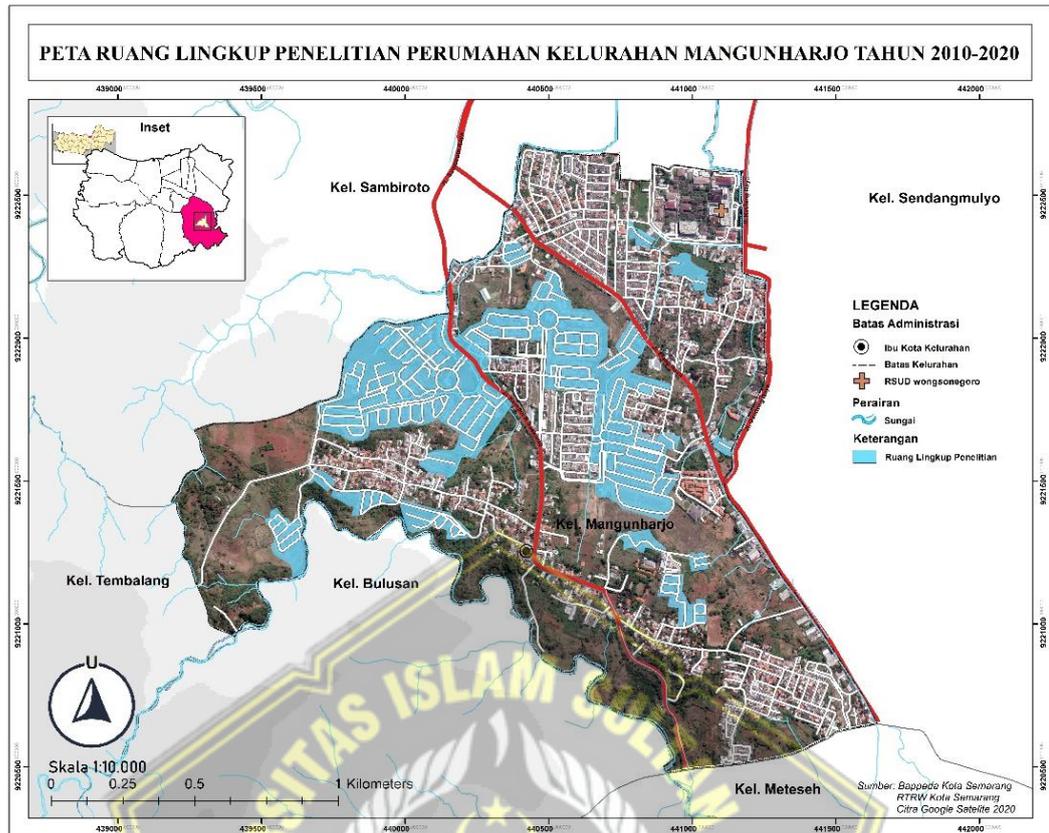
Gambar 1.4 Peta Kecamatan Tembalang

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022



Gambar 1.5 Peta Kelurahan Mangunharjo

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022



Gambar 1.6 Peta Ruang Lingkup Penelitian

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022

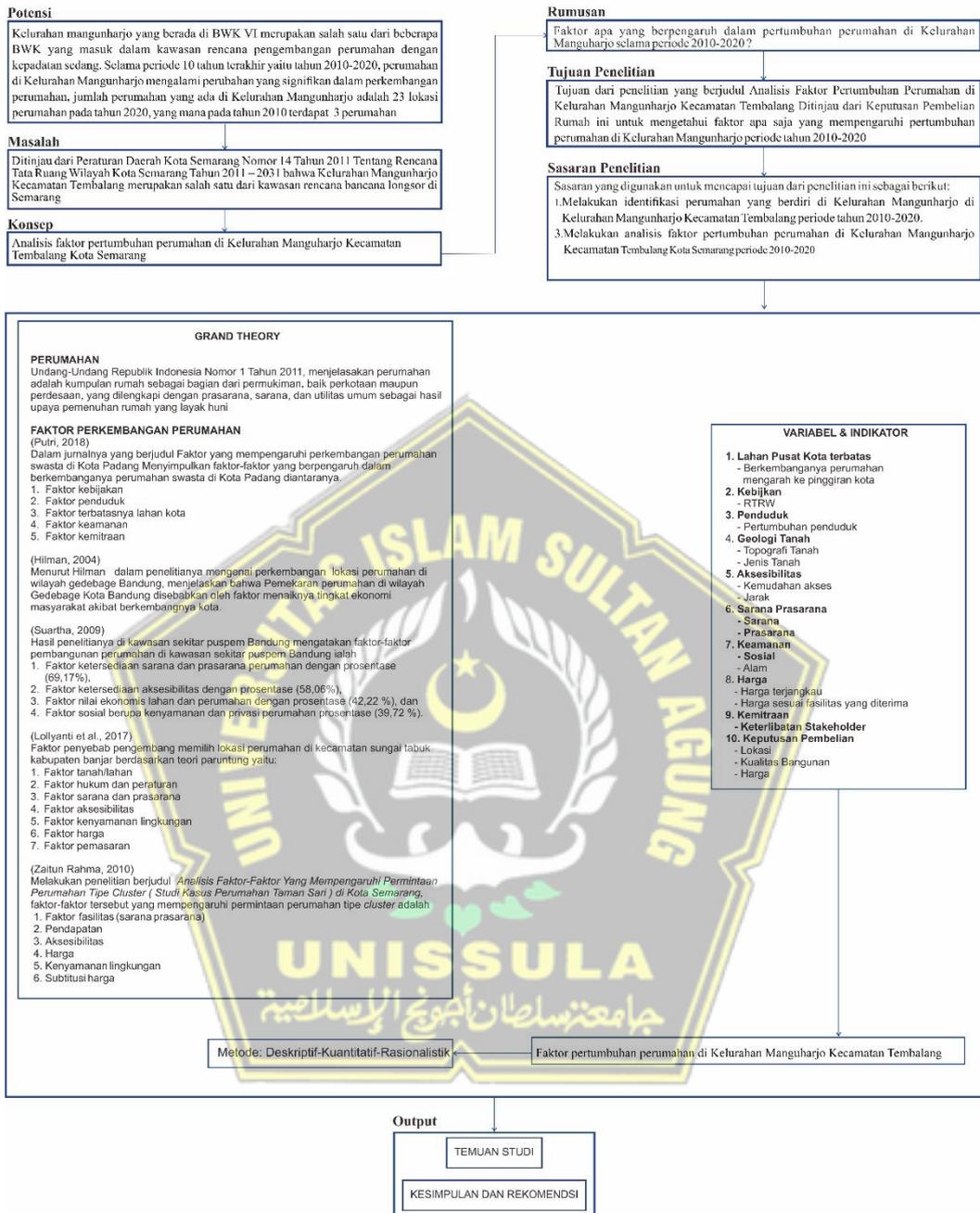
3.4.6. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi penelitian ini dengan menggunakan teori-teori yang mendukung dan menjelaskan perumahan berdasarkan kajian teori yang akan digunakan pada penelitian yaitu mengenai faktor pertumbuhan perumahan di suatu wilayah.

1.7. Kerangka Pikir

Kerangka pikir diarahkan pada gambaran sistematis tentang alur penelitian dari latar belakang hingga hasil dalam bentuk kesimpulan. Penelitian ini dilatarbelakangi atas pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo dalam periode 2010- 2020, disisi lain kawasan ini pada periode sebelumnya yaitu 2000-2010 masih terdapat lahan kosong. Sehingga untuk mengetahui faktor pertumbuhan diperlukan analisis pertumbuhan perumahan di Mangunharjo periode 2010-2020

KERANGKA PIKIR PENELITIAN



Gambar 1.7 Kerangka Pikir Penelitian

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Perbedaan dengan penelitian penulis

Diagram State of The Art



Gambar 1.8 Diagram State of The Art

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

1.8. Metodologi Penelitian

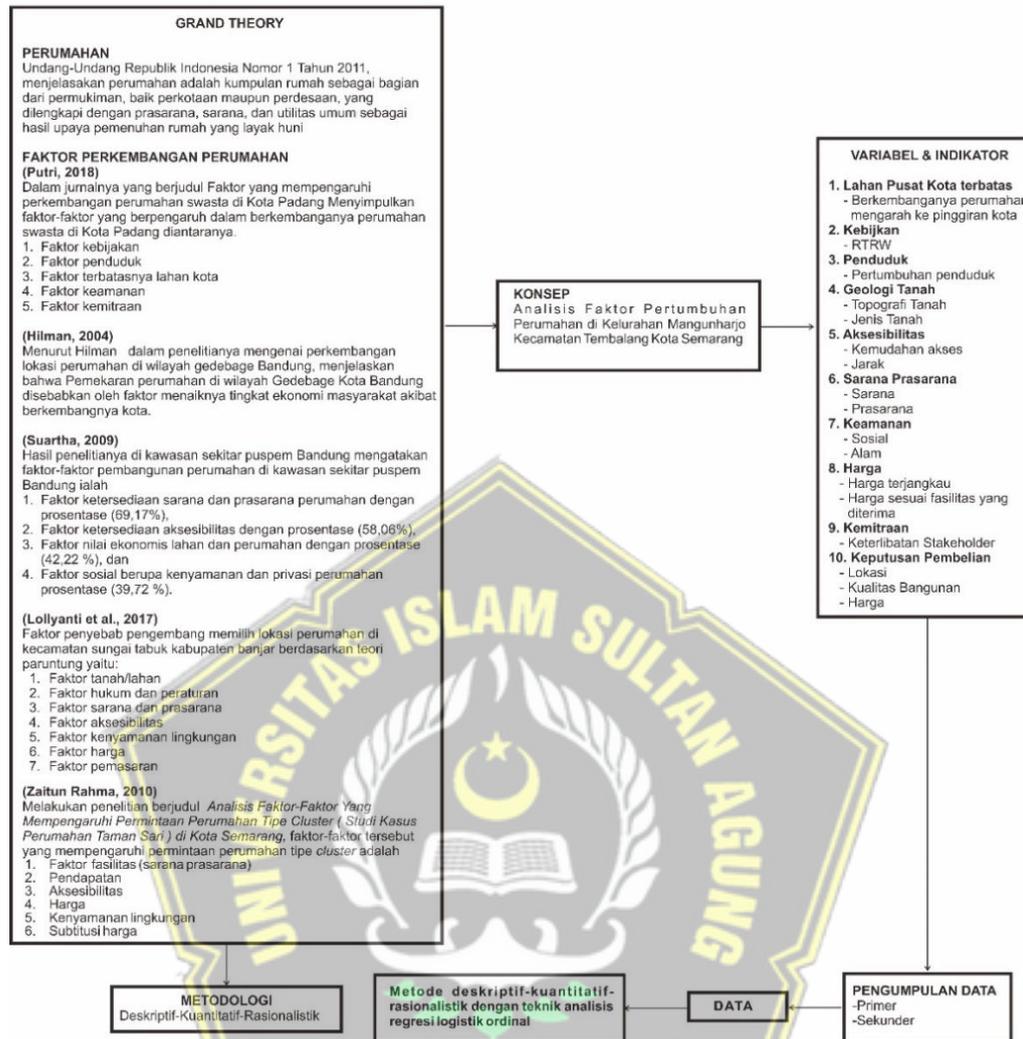
3.4.7. Metode Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang di atas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan metode deskriptif filsafat rasionalistik dengan analisis regresi logistik ordinal. Pemilihan metode kuantitatif didasarkan pada tujuan mengkaji populasi atau sampel tertentu, dengan memperoleh data menggunakan alat penelitian, menganalisis data secara kuantitatif, dan kemudian mencoba menguji hipotesis yang telah ditetapkan. (Sugiyono, 2019).

Sudaryono (dalam A. A. Putri *et al.*, 2018) mengatakan bahwa Pendekatan deduktif adalah cara memandang sesuatu dimana teori menjadi pedoman bagi peneliti untuk melihat objeknya, kemudian teori tersebut dapat dipertanggungjawabkan di lapangan berdasarkan sudut pandang untuk melihat sesuatu ke depan.

Pada penelitian ini, analisis terkait faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo merupakan data empiris yang menjadi kebenaran umum. Kemudian hasil kajian teori yang berkaitan dengan faktor pertumbuhan perumahan menjadi suatu dasar pertimbangan dalam perumusan variabel berupa faktor penentu pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil akhir yang didapat yakni faktor penentu apa saja yang berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo pada tahun 2010-2020.

DESAIN METODE PENELITIAN



Gambar 1.9 Desain Penelitian
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

3.4.8. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data penting untuk penelitian karena merupakan proses pengumpulan informasi, hal itu dikarenakan dalam tujuan penelitian yang tak lain ialah memperoleh data (Ahyar *et al.*, 2020)

Pada penelitian Analisis faktor pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo menggunakan teknik pengumpulan data melalui metode observasi, kuesioner dan dokumentasi.

1. Observasi (Pengamatan Lapangan)

Observasi adalah alat yang digunakan untuk mengumpulkan informasi tentang apa yang sedang terjadi. Observasi dilakukan untuk mengumpulkan data mengenai

perumahan di Kelurahan Mangunharjo.

2. Kuesioner

Kuesioner adalah alat yang memungkinkan dalam pengumpulan informasi dan data dari responden dengan cara yang spesifik dan terorganisir. Metode ini digunakan untuk mendapatkan informasi mengenai alasan warga memilih rumah yang berada di Kelurahan Mangunharjo. Responden yang dipilih pada penelitian ini adalah perwakilan dari penghuni rumah di perumahan Kelurahan Mangunharjo, yang mana jumlah unit terjual di perumahan yang berada di Kelurahan Mangunharjo adalah 1.709 unit rumah

Tabel I. 2 Unit Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Tahun 2020

No	Nama Perumahan	Tahun Berdiri	Jumlah Unit	Unit Terjual
1	Bukit Elang Residence	2010	436	332
2	Pandanaran Hill	2010	414	325
3	Tamansari Hills	2010	324	324
4	Green Garden	2010	17	17
5	Eagle Residence	2011	44	44
6	Graha Taman Bougenvile	2012	83	83
7	Bukit Rudensia	2012	49	49
8	369 View	2012	40	40
9	Graha Tamansari	2013	40	28
10	Green Elang	2014	23	23
11	Mountain View	2015	20	20
12	The Eagle Hills	2017	28	28
13	Royal Residence	2017	37	37
14	Permata Garden Mangunharjo I	2017	93	77
15	Kampoen Elang	2017	40	40
16	Sangnaya Residence	2018	30	30
17	Mutiara Pandanaran	2018	90	57
18	Grand Rudensia	2018	146	142
19	Villa Rudensia	2018	11	5
20	D'java Residence	2020	41	8
Jumlah			2006	1709

Sumber: Hasil Identifikasi Peneliti, 2022

Hasil perhitungan responden dengan rumus Slovin, sebagai berikut:

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

Keterangan: n = ukuran sampel-

N = ukuran populasi-

a = taraf signifikansi- (10% = 0,1)

$$n = \frac{1.709}{1+1.709 (0.1)^2}$$

$$n = \frac{1.709}{1+17.09 (0.01)}$$

$$n = \frac{1.709}{1+17.09}$$

$$n = \frac{1.709}{18}$$

$$n = 94$$

Dari hasil perhitungan rumus Slovin diatas, maka minimal responden kuesioner sebanyak 94 orang dari warga perumahan.

Kuesioner ini menggunakan skala pengukuran untuk yang menjadi dasar pertimbangan penentuan panjang interval pendek dalam suatu alat ukur, sehingga menghasilkan data kuantitatif. Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi masyarakat terhadap fenomena sosial (Sugiyono, 2019) dan menggunakan gradasi derajat sebagai berikut:

- | | |
|------------------|--------|
| 1. Sangat Setuju | Skor 5 |
| 2. Setuju | Skor 4 |
| 3. Ragu-ragu | Skor 3 |
| 4. Tidak Setuju | Skor 2 |
| 5. Tidak Setuju | Skor 1 |

Kuesioner yang digunakan sebagai bahan pengambilan data terlampir di bagian Lampiran.

Data yang didapat dari kuesioner harus tepat yang memenuhi persyaratan validitas dan reliabilitas

A. Uji Validitas

Salah satu tahap pengujian data yang sudah diperoleh menggunakan uji validitas, yang merupakan ketepatan instrumen penelitian dalam memperkirakan

apa yang perlu diukur oleh penelitian (Budiastuti & Agustinus Bandur, 2018). Uji validitas yang digunakan merupakan Validitas konstruk, yaitu uji validitas yang merevisi nilai atau skor suatu hal dengan skor keseluruhan memakai *Pearson Correlation* Ghozali (dalam Lukman Khakim, 2009). Pengujian validitas dilakukan menggunakan uji satu sisi dengan tingkat signifikansi 5%.

Pada penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo menggunakan pengujian validitas dengan perhitungan korelasi *product moment* dari Karl Pearson, dengan rumus berikut:

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

Keterangan:

R_{xy} = koefisien korelasi antara variabel x dan variabel y

N = jumlah sampel

$\sum xy$ = jumlah perkalian antara variabel x dan y

$\sum x^2$ = jumlah kuadrat dari nilai x

$\sum y^2$ = jumlah kuadrat dari nilai y

$(\sum x)^2$ = jumlah nilai x kemudian dikuadratkan

$(\sum y)^2$ = jumlah nilai y kemudian dikuadratkan

Setelah dilakukannya pengujian data yang diperoleh nilai r yang dihitung, rumus pengujian akan mendistribusikan r dengan tabel r hitung > r dengan taraf signifikan 5% dan dk = n-2, sehingga nilai signifikansi alat penelitian ini, rtabel yaitu 0,361. Penafsiran tersebut dapat dijelaskan lebih lanjut pada tabel berikut ini:

Tabel I.3 Uji Validitas Kuesioner

No	Variabel	rhitung	rtabel	Keterangan
1	Lahan Pusat Kota yang Terbatas			
	Minimnya lahan tengah kota	0.718	0,361	Valid
	Tingginya harga lahan tengah kota	0.609	0,361	Valid
2	Faktor kebijakan perumahan	0.424	0,361	Valid

No	Variabel	rhitung	rtabel	Keterangan
3	Faktor Penduduk	0.505	0,361	Valid
4	Faktor geologi tanah			
	Topografi	0.267	0,361	Tidak Valid
	Jenis tanah	0.726	0,361	Valid
5	Faktor aksesibilitas	0.593	0,361	Valid
6	Faktor sarana prasarana	0.625	0,361	Valid
7	Faktor Keamanan	0.435	0,361	Valid
8	Faktor Harga	0.526	0,361	Valid
9	Faktor Kemitraan	0.374	0,361	Valid
10	Keputusan pembelian			
	Lokasi	0.474	0,361	Valid
	Kualitas bangunan	0.43	0,361	Valid
	Harga	0.448	0,361	Valid

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Tabel uji validitas di atas menunjukkan bahwa dari 14 soal, ada satu soal yang tidak valid, yaitu soal topografi, dimana nilai *r*hitung lebih kecil dari *r*tabel. Dengan demikian, kuesioner tidak menggunakan pertanyaan topografi, dan selain pertanyaan topografi, nilai *r* lebih besar dari *r* tabel, sehingga dapat digunakan untuk mengukur apa yang akan diukur dalam survei yang diberikan.

B. Reliabilitas

Reliabilitas merupakan indikator yang melihat seberapa jauh alat ukur itu bisa diandalkan Singarimbun & Effendi (dalam Lukman Khakim, 2009) Reliabilitas pada dasarnya adalah alat untuk mengukur kuis sebagai indikator suatu variabel atau komposisi.

Suatu survei dikatakan kredibel jika jawaban orang tersebut terhadap pertanyaan tersebut konsisten atau konsisten Gozali (dalam Lukman Khakim, 2009). Pengujian selanjutnya yakni uji reliabilitas yang ditunjukkan oleh koefisien Alpha Cornbrach (α). Uji reliabilitas dalam penelitian ini adalah koefisien Cornbrach Alpha (α). Jika nilainya lebih besar dari 0,60, dapat diartikan bahwa hasil pengukuran relatif konsisten jika pengukuran diulang dua kali atau lebih, dengan kata lain instrumen tersebut reliabel Nunnally (dalam Lukman Khakim, 2009) . Uji reliabilitas menggunakan Alpha Cornbrach, hasilnya sebagai berikut:

Tabel I.4 Statistic Uji Reliabilitas

Cronbach's Alpha	N of Items
0.751	14

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Berdasarkan perhitungan uji reliabilitas menggunakan Alpha Cornbrach didapatkan hasil temuan berupa pembahasan variabel yang valid atau tidak valid.

Tabel I.5 Statistik Item Total Uji Reliabilitas

No	Variable	Alpha Cronbach Hitung	Syarat Alpha Cronbach	Keterangan
1	Lahan Pusat Kota yang Terbatas			
	Minimnya lahan tengah kota	0.717	0,60	Valid
	Tingginya harga lahan tengah kota	0.728	0,60	Valid
2	Faktor kebijakan perumahan	0.749	0,60	Valid
3	Faktor Penduduk	0.738	0,60	Valid
4	Faktor tanah			
	Topografi	0.767	0,60	Valid
	Jenis tanah	0.711	0,60	Valid
5	Faktor aksesibilitas	0.725	0,60	Valid
6	Faktor sarana prasarana	0.722	0,60	Valid
7	Faktor Keamanan	0.741	0,60	Valid
8	Faktor Nilai Lahan	0.734	0,60	Valid
9	Faktor Kemitraan	0.759	0,60	Valid
10	Keputusan pembelian			
	Lokasi	0.735	0,60	Valid
	Kualitas bangunan	0.743	0,60	Valid
	Harga	0.746	0,60	Valid

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Dari tabel uji reliabilitas diatas menunjukkan bahwa variabel yang digunakan dalam isi pertanyaan kuesioner ini menunjukkan semua Alpha Cronbach hitung lebih besar dari 0,600 (yang disyaratkan). Artinya jika angket yang disiapkan diulang untuk responden yang sama pada waktu yang relatif berbeda, maka responsnya konsisten (reliabel).

3. Dokumentasi

Teknik metode dokumentasi merupakan teknik pengambilan data yang didapatkan dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang sudah ada, kemudian mencatat dan mengambil data yang diperlukan (Ahyar *et al.*, 2020). Adapun data yang didapatkan dengan metode dokumentasi bisa berupa dokumen pemerintahan, perusahaan perumahan dan foto terkait penelitian, yang pada hal ini pada ruang lingkup wilayahnya adalah perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang.

1.8.1. Teknik Analisis data

Teknik analisis data ialah tahapan dalam melakukan analisis pada suatu penelitian yang menjabarkan terhadap rangkaian cara yang menjadi alat yang akan digunakan. Dalam Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Periode 2010-2020 Ditinjau dari Keputusan Pembeli menggunakan analisis regresi logistik ordinal.

Analisis regresi logistik ordinal merupakan suatu teknik untuk menganalisis apakah terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel independen (X) yang lebih dari satu variabel terhadap suatu variabel dependen (Y), dimana data variabel (Y) bersifat tingkatan atau ordinal Lemeshow D. W. & Hosmer. S (dalam Pentury *et al.*, 2016). Variabel independen (X) merupakan variabel yang mempengaruhi. Sebaliknya Variabel dependen (Y) merupakan variabel yang dipengaruhi.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari survei partisipan yang menjawab kuesioner yang dibagikan. Dalam penelitian ini variabel bebas yang digunakan untuk analisis regresi logistik ordinal adalah sebagai berikut:

1. X_1 : Faktor lahat pusat kota terbatas
2. X_2 : Faktor kebijakan
3. X_3 : Faktor penduduk
4. X_4 : Faktor geologi tanah
5. X_5 : Faktor aksesibilitas
6. X_6 : Faktor sarana prasarana
7. X_7 : Faktor keamanan
8. X_8 : Faktor harga
9. X_9 : Faktor kemitraan

Sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah keputusan pembelian rumah dengan lima tingkatannya, yaitu sangat setuju (5), setuju (4), ragu-ragu(3), tidak setuju (2), dan sangat tidak setuju (1).

Metode Maximum Likelihood Estimator/MLE adalah teknik yang digunakan untuk mengestimasi parameter model regresi logistik. Maximum Likelihood Estimator memberikan nilai estimasi β dengan memaksimalkan fungsi Likelihood A. Agresti (dalam Pentury *et al.*, 2016). Menurut Lemeshow D. W. & Hosmer. S (dalam Pentury *et al.*, 2016), model yang telah didapatkan perlu diuji signifikansi dengan melakukan uji statistik, meliputi uji serentak dan uji parsial.

1. Uji serentak

Pengujian simultan dilakukan untuk memverifikasi signifikansi keseluruhan parameter.

Hipotesis yang digunakan:

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_j = 0$$

$$H_1 : \text{Minimal ada satu } \beta_j \neq 0, j = 1, 2, \dots, p$$

Statistik Uji:

$$G = -2 \log \left[\frac{\left(\frac{n_0}{n}\right)^{n_0} \left(\frac{n_1}{n}\right)^{n_1} \left(\frac{n_2}{n}\right)^{n_2}}{\sum_{i=1}^n [\phi_0(x_i)^{y_{0i}} \phi_1(x_i)^{y_{1i}} \phi_2(x_i)^{y_{2i}}]} \right]$$

Dimana, n_1 , n_2 dan n_3 berturut-turut menyatakan nilai observasi $Y = 1$, $Y = 2$, dan $Y = 3$, dan n menyatakan banyaknya observasi. H_0 ditolak pada tingkat signifikan sebesar α bila $p - value < \alpha$ atau $G > \chi^2_{\alpha, db}$

2. Uji Parsial

Signifikansi parameter model uji parsial dapat dinilai dengan uji Wald. Uji Wald digunakan untuk menentukan apakah suatu variabel prediktor signifikan atau layak masuk dalam model atau tidak.

Hipotesis yang digunakan :

$$H_0 : \beta_k = 0$$

$$H_1 : \beta_k \neq 0, k = 1, 2, \dots, p ; p = \text{jumlah prediktor dalam model}$$

$$\text{Statistik Uji } W = \frac{\hat{\beta}_k}{SE(\hat{\beta}_k)}$$

H_0 ditolak bila $W > Z_{\alpha/2}$ atau $P - value < \alpha$. Hal ini dikarenakan statistik uji W mengikuti distribusi normal A. Agresti (dalam Pentury *et al.*, 2016). Uji W

mengikuti distribusi normal dikarenakan jumlah sampel besar. Menurut Lemeshow D. W. & Hosmer. S (dalam Pentury *et al.*, 2016), terdapat statistik uji yang digunakan untuk menguji kesesuaian model regresi logistik yaitu Goodness of Fit dengan hipotesis sebagai berikut:

H_0 : Model cukup memenuhi

H_1 : Model tidak memenuhi

Statistik ujinya adalah:

$$\chi^2 = \sum_{j=1}^J \frac{(y_j - m_j \phi_j)^2}{m_j \phi_j (1 - \phi_j)}$$

dengan $J = 1, 2, 3, \dots, j$, dimana, y_j menyatakan variabel respon ke- j , m_j menyatakan banyaknya observasi yang memiliki nilai ϕ_j , dan ϕ_j menyatakan peluang kumulatif. H_0 ditolak apabila $\chi^2_{hitung} > \chi^2_{(J-2)}$.

Berdasarkan Walpole (dalam Pentury *et al.*, 2016), uji independensi dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara variabel respon dengan variabel prediktor dengan menggunakan uji *Chi-square*.

Hipotesis yang digunakan:

H_0 : Tidak ada hubungan antara variabel respon dengan variabel prediktor

H_1 : Ada hubungan antara variabel respon dengan variabel prediktor

Statistik uji yang digunakan adalah:

$$\chi^2 = \sum_{ij=1}^{rk} \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

Dimana, $e_{ij} = \frac{(total\ baris\ ke-i) \times (total\ kolom\ ke-j)}{total\ observasi}$

dengan r adalah banyak baris, k adalah banyak kolom, o_{ij} adalah frekuensi observasi baris ke- i kolom ke- j , e_{ij} adalah frekuensi harapan baris ke- i kolom ke- j , dan $db =$ derajat bebas $(r-1)(k-1)$.

H_0 ditolak apabila $\chi^2_{hitung} > \chi^2_{(\alpha, db)}$.

Regresi logistik ordinal memiliki interpretasi koefisien yang dapat digunakan untuk inferensi dan pengambilan keputusan. Koefisien mengukur seberapa besar perubahan variabel dependen untuk setiap unit perubahan variabel independen. Untuk menginterpretasikan koefisien parameter, *rasio odds* (ψ) digunakan. *Odds*

ratio digunakan tidak hanya untuk satu variabel independen, tetapi juga untuk lebih dari satu. Interpretasi koefisien untuk model regresi logistik ordinal dapat dilakukan dengan menggunakan nilai *odds ratio*. Parameter β_k merepresentasikan perubahan fungsi logit, dan diperoleh estimator *odds ratio* yaitu = $\exp(\beta_k)$

1.9. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Faktor Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Ditinjau dari Keputusan Pembelian Rumah”, terdiri dari:

BAB I. PENDAHULUAN

Pendahuluan ini memberikan gambaran tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, dan ruang lingkup proyek ini. Metodologi penelitian yang digunakan dijelaskan, dan sistematika pembahasan tugas akhir.

BAB II. KAJIAN TEORI TENTANG PERTUMBUHAN PERUMAHAN

Kajian Pustaka berisi tinjauan teori yang melatarbelakangi penelitian ini, yaitu teori analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo.

BAB III. KONDISI EKSISTING PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG.

Bagian ini menjelaskan gambaran umum wilayah studi yang terletak di kawasan Kelurahan Mangunharjo.

BAB IV. ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG

Pada bagian ini menjelaskan tentang analisis faktor pertumbuhan perumahan di kelurahan dengan menggunakan teknik analisis regresi logistik ordinal.

BAB V. PENUTUP

Bagian ini memberikan gambaran singkat mengenai hasil penelitian berupa kesimpulan, saran dan rekomendasi.

BAB II

KAJIAN TEORI TENTANG PERTUMBUHAN PERUMAHAN

2.1. Perumahan

Perumahan memiliki asal kata dari rumah yang memiliki arti berupa bangunan untuk tempat tinggal, definisi rumah menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 “Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Manusia memerlukan rumah sebagai salah satu kebutuhan yang paling mendasar dalam kehidupan seseorang, tempat tinggal sangatlah penting. (Marpaung, 2011). Sedangkan definisi perumahan dalam pengertiannya menurut beberapa sumber diantaranya dari PP No 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 “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”. Menurut Yunus (F. H. Putri, 2013) menjelaskan definisi perumahan merupakan kumpulan unit rumah yang mana manusia menggunakannya untuk tempat tinggal secara permanen maupun sementara guna melangsungkan kehidupannya. Perumahan ialah sekumpulan rumah yang mempunyai fungsi lingkungan tempat tinggal beserta prasarana dan sarana sebagai pelengkap (Hilman, 2004). Perumahan (*residential*) adalah bagian dari properti di samping industri, pertokoan, perkantoran, dan perhotelan (Marpaung, 2011). Berdasarkan uraian perumahan di atas, dapat disimpulkan bahwa, perumahan adalah kumpulan rumah layak huni yang digunakan untuk tempat tinggal dilengkapi dengan sarana, prasarana serta utilitas umum dan perumahan sendiri merupakan bagian dari properti.

2.2. Faktor-Faktor Pertumbuhan Perumahan

Faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan dalam suatu wilayah terdapat berbagai macam penyebabnya, diantaranya menurut (A. A. Putri *et al.*, 2018) dalam jurnalnya menyimpulkan faktor-faktor yang berpengaruh dalam berkembangnya perumahan swasta di Kota Padang diantaranya.

1. Faktor kebijakan: yang mana pada faktor kebijakan ini berisi tentang arahan perkembangan perumahan yang sesuai dengan program RTWR

2. Faktor penduduk : dilihat dari segi penambahan penduduk yang semakin bertambah dan semakin padatnya penduduk
3. Faktor terbatasnya lahan : dengan terbatasnya lahan di pusat mengakibatkan pertumbuhan perumahan bergerak ke arah lahan yang masih tersedia, terbatasnya lahan di tengah kota menjadikan pemekaran kawasan perkotaan menyebar ke arah pinggiran kota
4. Faktor keamanan : menyangkut keamanan baik dari segi keamanan sosial yang disebabkan oleh manusia dan keamanan lingkungan yang disebabkan oleh bencana alam
5. Faktor kemitraan : terkait hubungan antar *stakeholder* dalam pembangunannya yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat. Dasar kemitraan ini memberikan pondasi dalam pembangunan perumahan dilaksanakan oleh pemerintah, pengusaha dan masyarakat dengan tujuan saling membutuhkan dan berkaitan satu sama lain.

Menurut (Hilman, 2004) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa perkembangan perumahan di kawasan Gedebage Kota Bandung disebabkan oleh meningkatnya tingkat ekonomi masyarakat, sebagai akibat dari pembangunan perkotaan..

Selain peneliti diatas, (Suartha, 2015) dari hasil penelitiannya di kawasan sekitar puspem Badung mengatakan faktor-faktor pembangunan perumahan di kawasan sekitar Puspem Badung diantaranya sebagai berikut.

1. Faktor ketersediaan sarana dan prasarana perumahan dengan persentase (69,17%),
2. Faktor ketersediaan aksesibilitas dengan persentase (58,06%),
3. Faktor harga ekonomis lahan dan perumahan dengan persentase (42,22 %)
4. Faktor sosial kenyamanan perumahan dan privasi dengan persentase (39,72%).

Ditinjau dari segi pengembang perumahan, sebagai pihak yang menyediakan atau yang membangun perumahan, (Lollyanti *et al.*, 2017)melakukan penelitian di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar tentang penyebab pengembang dalam memilih lokasi perumahan, dalam penelitian menyimpulkan Semua faktor penentu lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan berdasarkan teori paruntung yaitu faktor:

1. Tanah/lahan
2. Hukum dan peraturan
3. Sarana dan prasarana
4. Aksesibilitas
5. Kenyamanan lingkungan

Sedangkan ditinjau dari permintaan pembeli Intan Sari Zaitun Rahma pada tahun 2010 tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan tipe *cluster* perumahan dengan lokasi studi kasus di Perumahan Tamansari Kota Semarang, faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya pada perumahan Tamansari Majapahit di Semarang tipe *cluster* adalah:

1. Faktor-fasilitas (sarana prasarana)
2. Pendapatan
3. Aksesibilitas
4. Harga
5. Kenyamanan lingkungan
6. Substitusi harga

2.3. Keputusan Pembelian

Proses pengambilan keputusan pembeli dipengaruhi oleh bauran pemasaran perusahaan, yang meliputi produk, harga, lokasi, dan promosi. Bauran pemasaran adalah seperangkat empat faktor yang digunakan perusahaan untuk mempengaruhi perilaku konsumen.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh (Sutianingsih, 2010) studi ini menemukan bahwa faktor-faktor seperti kualitas bangunan, harga, dan lokasi memengaruhi keputusan pembelian konsumen dalam membeli rumah

2.4. Sintesis literatur

Sintesis literatur merupakan ringkasan literatur yang berisi mengenai variabel yang bersumber dari teori-teori terkait Perumahan dan faktor pertumbuhan perumahan. Adapun penjelasan dari hasil sintesis literatur adalah sebagai berikut:

Tabel II.1 Sintesis Literatur

Aspek	Sumber	Penjelasan	Variabel
Perumahan	UU no 1 tahun 2011	Perumahan merupakan bagian penting dari setiap pemukiman, baik itu daerah perkotaan atau daerah pedesaan. Rumah biasanya memiliki infrastruktur, seperti bangunan, jalan, dan utilitas, yang dirancang untuk membuatnya layak huni.	Kumpulan rumah beserta Sarana dan prasarana
	(Hilman, 2004)	Perumahan ialah sekumpulan rumah yang mempunyai fungsi lingkungan tempat tinggal beserta prasarana dan sarana sebagai pelengkapanya	
Faktor Perkembangan perumahan	(A. A. Putri <i>et al.</i> , 2018)	Faktor-faktor yang berpengaruh dalam berkembangnya perumahan swasta di Kota Padang sebagai berikut.	Faktor kebijakan
		1. Faktor kebijakan: yang mana pada faktor kebijakan ini berisi tentang arahan perkembangan perumahan yang sesuai dengan program RTRW	Faktor penduduk
		2. Faktor penduduk : dilihat dari segi penambahan penduduk yang semakin bertambah dan semakin padatnya penduduk	Faktor lahan pusat kota yang terbatas
		3. Faktor terbatasnya lahan : dengan terbatasnya lahan di pusat mengakibatkan pertumbuhan perumahan bergerak ke arah lahan yang masih tersedia, terbatasnya lahan di tengah kota menjadikan pemekaran kawasan perkotaan menyebar ke arah pinggiran kota	Faktor keamanan
		4. Faktor keamanan : menyangkut keamanan baik dari segi keamanan sosial yang sebabkan oleh manusia dan keamanan lingkungan ang disebabkan oleh bencana alam	Faktor kemitraan
		5. Faktor kemitraan : terkait hubungan antar <i>stakeholder</i> dalam pembangunannya yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat. Dasar kemitraan ini memberikan pondasi dalam pembangunan perumahan dilaksanakan oleh pemerintah, pengusaha dan masyarakat dengan tujuan saling membutuhkan dan berkaitan satu sama lain.	Faktor daya beli penduduk
	(Hilman, 2004)	Dalam penelitiannya tentang pengembangan tapak perumahan di kawasan Gedebage Bandung, ia menyatakan bahwa perluasan	

Aspek	Sumber	Penjelasan	Variabel
		pembangunan perumahan di kawasan Gedebage Kota Bandung disebabkan oleh meningkatnya tingkat ekonomi kotamadya akibat pembangunan perkotaan.	
	(Suartha, 2015)	Dari hasil penelitiannya di kawasan sekitar Puspem Badung mengatakan faktor-faktor pembangunan perumahan di kawasan sekitar Puspem Badung diantaranya sebagai berikut. <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor ketersediaan sarana dan prasarana perumahan dengan persentase (69,17%), 2. Faktor ketersediaan aksesibilitas dengan persentase (58,06%), 3. Faktor nilai ekonomis lahan dan perumahan dengan persentase (42,22 %), 4. Faktor sosial kenyamanan perumahan dan privasi dengan persentase (39,72%). 	Faktor harga Faktor kemitraan Faktor sarana dan prasarana Faktor aksesibilitas
	(Lollyanti <i>et al.</i> , 2017)	Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan oleh pengembang di Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar. Berdasarkan teori paruntung yaitu: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tanah/Lahan 2. Hukum Dan Peraturan 3. Sarana Dan Prasarana 4. Aksesibilitas 5. Kenyamanan Lingkungan 6. Harga 7. Pemasaran 	Faktor tanah Faktor kebijakan Faktor sarana prasarana Faktor aksesibilitas Faktor keamanan Faktor harga Faktor kemitraan
	(Zaitun Rahma, 2010)	faktor-faktor tersebut yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe <i>cluster</i> adalah: <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor-fasilitas (sarana prasarana) 2. Pendapatan 3. Aksesibilitas 	Faktor sarana prasarana Faktor penduduk Faktor aksesibilitas

Aspek	Sumber	Penjelasan	Variabel
		4. Harga	Faktor harga
		5. Kenyamanan lingkungan	Faktor keamanan
		6. Substitusi harga	Faktor substitusi harga

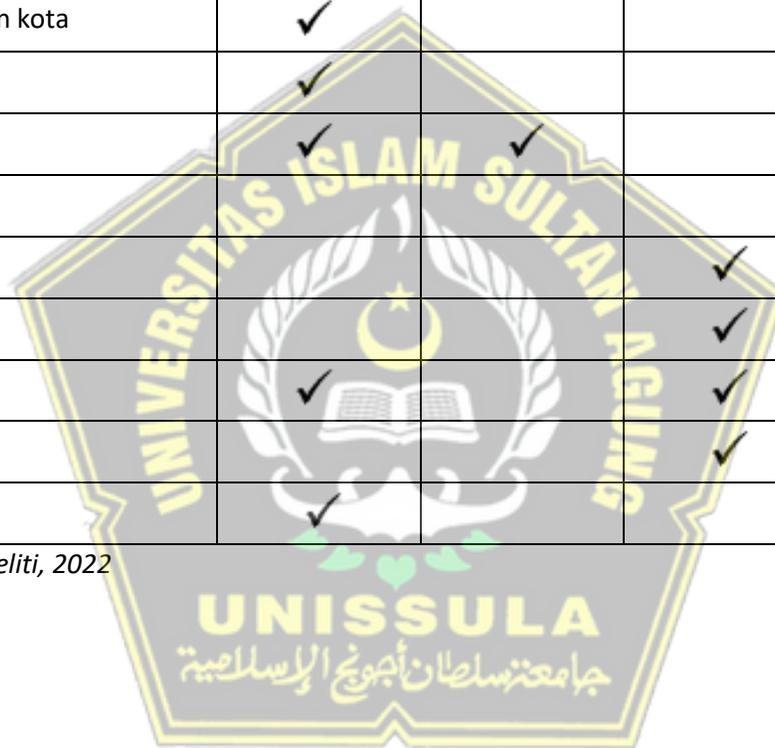
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022



Tabel II.2 Persamaan silang variabel

Faktor Pertumbuhan Perumahan	Peneliti	A. A. Putri <i>et al.</i> ,	Hilman	Suartha	(Lollyanti, Normelani, & Adyatma, 2017)	Zaitun Rahma
Faktor terbatasnya lahan kota		✓				
Faktor kebijakan		✓			✓	
Faktor penduduk		✓	✓			✓
Faktor geologi tanah					✓	
Aksesibilitas				✓	✓	✓
Faktor sarana prasarana				✓	✓	✓
Faktor keamanan		✓		✓	✓	✓
Faktor harga				✓	✓	✓
Faktor kemitraan		✓				

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022



Berdasarkan sintesis kajian teori yang telah dilakukan, maka didapatkan variabel indikator dan parameter penelitian. Semua variabel di atas digunakan dalam penelitian ini dan pada parameter tersebut terdapat beberapa komponen yang sesuai dengan analisis pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo kecamatan tembalang periode tahun 2010-2020 ini untuk mengetahui pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo periode tahun 2010-2020. Adapun penjabaran variabel, indikator dan parameternya ditampilkan pada tabel di bawah ini.



Tabel II.3 VIP Penelitian

Aspek	Variabel	Indikator	Parameter
Faktor pertumbuhan perumahan	Lahan Pusat Kota yang Terbatas	Berkembangnya perumahan mengarah ke pinggiran kota	Minimnya lahan kosong pusat kota
			Tingginya harga lahan pusat kota
	Faktor kebijakan perumahan	RTRW	Arahan pengembangan perumahan
			Zonasi perumahan
	Faktor penduduk	Daya beli penduduk	Pertumbuhan penduduk
			Pendapatan penduduk
	Faktor Geologi Tanah	Kondisi tanah	Topografi
			Jenis tanah
	Faktor aksesibilitas	Kemudahan akses	Akses menuju lokasi perumahan yang mudah
			Lalulintas yang lancar menuju lokasi
		Jarak	Dekat fasilitas umum
			Kedekatan dengan tempat kerja/ aktivitas
	Faktor sarana prasarana	Sarana	Sarana perniagaan/perbelanjaan
			Sarana pelayanan umum dan pemerintahan
			Sarana pendidikan
			Sarana kesehatan
			Sarana peribadatan
			Sarana pemakaman
			Sarana rekreasi dan olah raga
			Sarana ruang terbuka hijau
Sarana parkir			
Air bersih			
Jalan			
Prasarana			Listrik
	Telepon		
	Persampahan		
	Drainase		
Faktor keamanan	Sosial	Keamanan sosial	
	Alam	Bencana alam	

Aspek	Variabel	Indikator	Parameter
	Harga	Harga terjangkau	Harga dibawah NJOP atau harga pasar
			Cocok atau ssesuaii segmen sasaran
			Harganya ang terjangkau, dengan mempertimbangkan manfaat yang diterima.
	Kemitraan	Keterlibatan <i>stakeholder</i>	Pemerintah
			Pengusaha (pengembang perumahan)
			Bank
			Agen perumahan
	Keputusan pembelian rumah	Lokasi	Lokasi dekat tempat kerja dan fasilitas umum
		Bangunan	Kualitas bangunan
Harga		Budget pembelian rumah	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022



BAB III

KONDISI EKSISTING PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG

3.1. Lahan di Pusat Kota Semarang

Menurut angka dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang, Kota Semarang terletak pada 6°50' - 7°10' Lintang Selatan dan pada 109°35' - 110° Bujur Timur. 50'E. Terletak di bagian utara Pulau Jawa, kota ini berbatasan dengan Kabupaten Demak di sebelah timur, Kabupaten Semarang di sebelah selatan, Kabupaten Kendal di sebelah barat, dan Laut Jawa di sebelah utara. Kota Semarang memiliki luas wilayah 373,7 km², dengan 16 kecamatan dan 177 kelurahan..

Kota Semarang juga merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia. Perda Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031 menetapkan kawasan Pusat Kota di Semarang merupakan kawasan bisnis perdagangan jasa, kawasan tersebut merupakan segitiga Siliwangi-Peterongan-Tawang, kawasan tersebut berada di Bagian Wilayah Kota (BWK) I, III, dan V. Pada lokasi pusat Kota Semarang, mempunyai tantangan berupa kebutuhan hunian tempat tinggal dengan klasifikasi perumahan dengan kepadatan tinggi dengan pembangunan perumahan secara vertikal. Kepadatan lahan Pusat Kota di Semarang yang berada di segitiga Siliwangi-Peterongan-Tawang yang dapat ditinjau melalui peta citra kepadatan lahan Kota Semarang Tahun 2020 berikut ini.

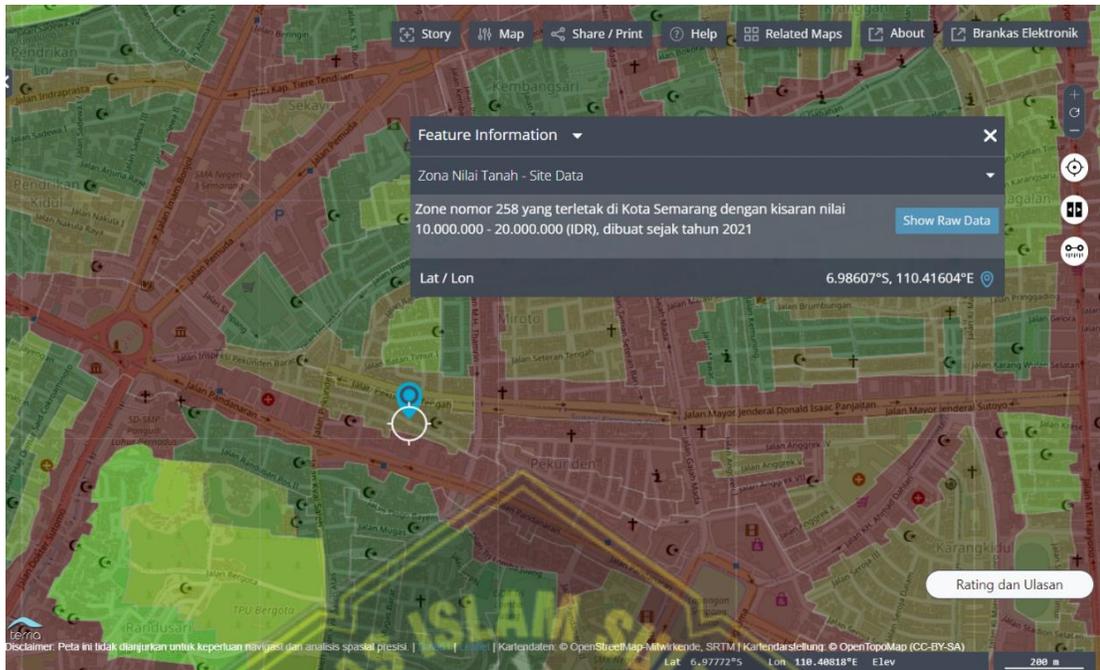


Gambar 3.1 Peta Kepadatan Lahan Kota Semarang Tahun 2020

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

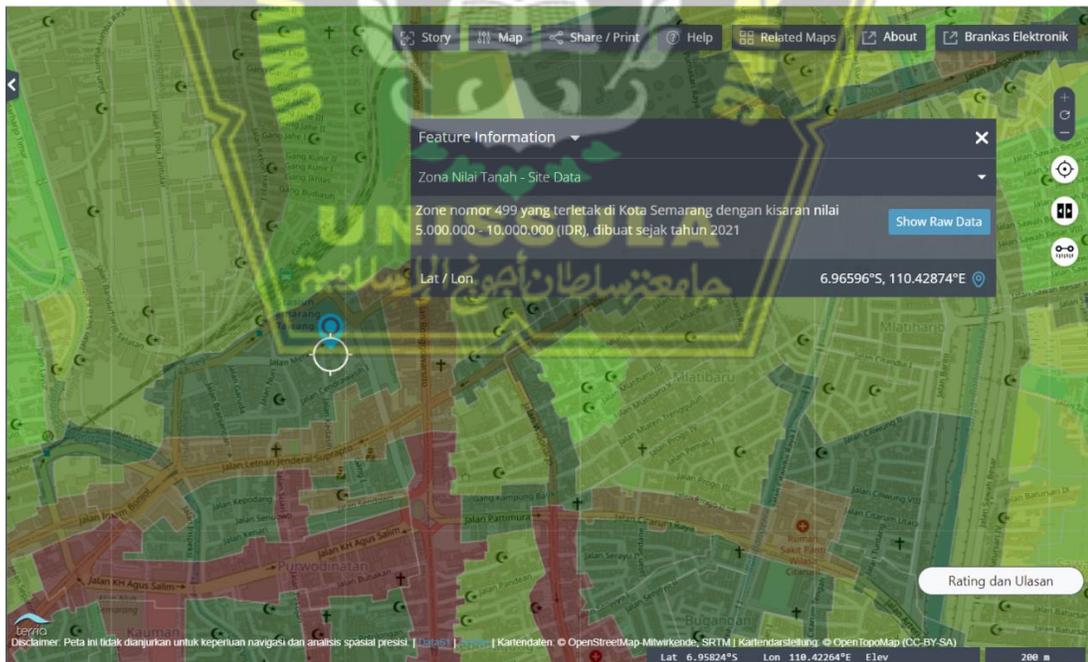
3.2. Perbandingan Harga Lahan Beberapa Wilayah di Kota Semarang

Harga lahan di pusat Kota Semarang yang berada di Kawasan Segitiga Siliwangi-Peterongan-Tawang mengalami perbedaan yang cukup signifikan, hal ini dikarenakan meningkatnya kegiatan yang didukung dengan beberapa fasilitas perkotaan diantaranya fasilitas umum, perbelanjaan, tempat kerja membuat harga lahan di Kawasan ini tergolong tinggi. Berikut ini merupakan perbandingan harga tanah Kawasan Segitiga Siliwangi-Peterongan-Tawang dengan Kelurahan Mangunharjo berdasarkan data dari website Badan Pertanahan Nasional/ Agraria Tata Ruang Kota Semarang.



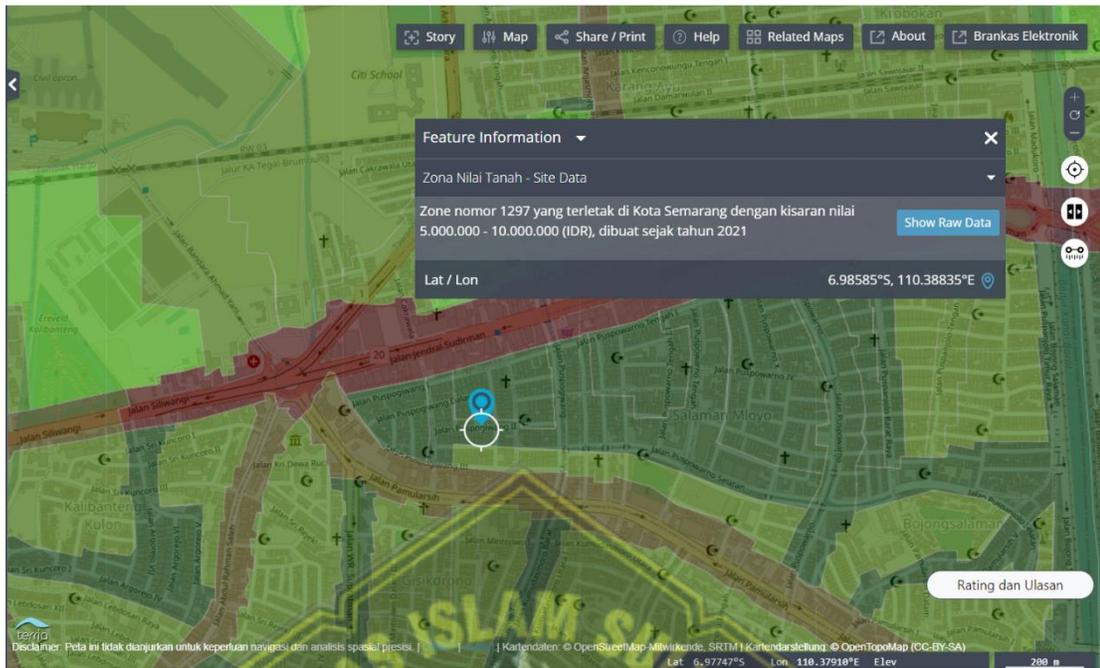
Gambar 3.2 Kisaran Harga Tanah /M² di Kawasan Perkotaan Jl. Pandanaran
Kota Semarang

Sumber: *Bhumi.atrbpn.go.id*, 2022



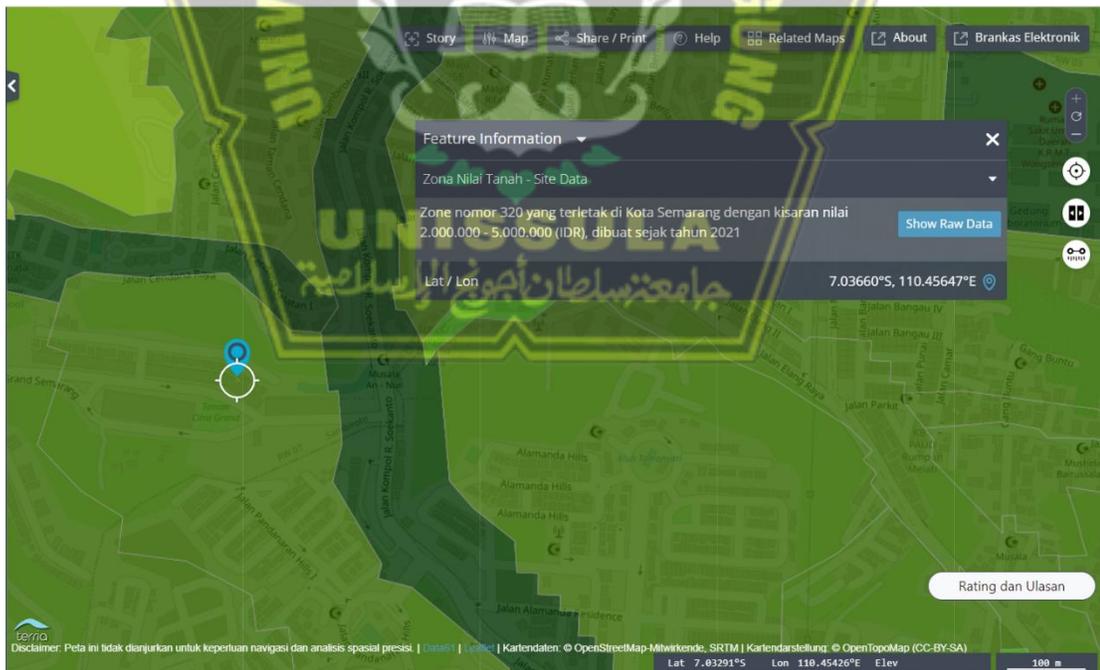
Gambar 3.3 Kisaran Harga Tanah /M² Kawasan Perkotaan Stasiun Tawang
Kota Semarang

Sumber: *Bhumi.atrbpn.go.id*, 2022



Gambar 3.4 Kisaran Harga Tanah /M² di Kawasan Perkotaan Siliwangi Kota Semarang

Sumber: *Bhumi.atrbpn.go.id*, 2022



Gambar 3.5 Kisaran Harga Tanah /M² Di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang

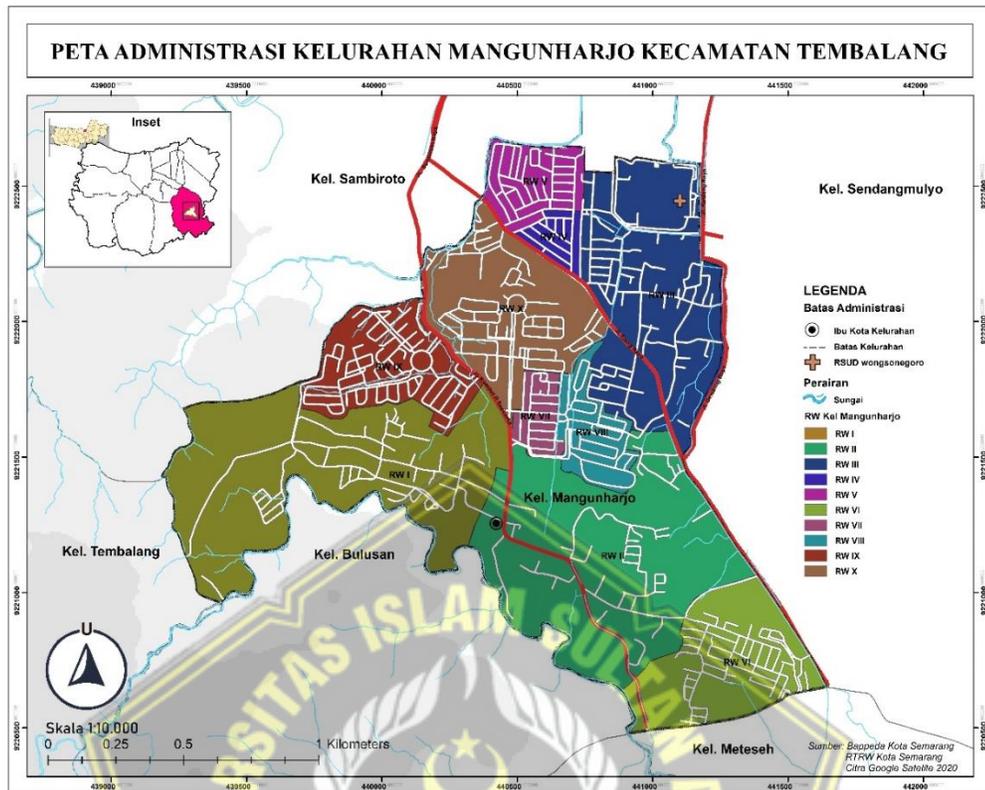
Sumber: *Bhumi.atrbpn.go.id*, 2022

Berdasarkan informasi pada gambar di atas, diketahui bahwa harga tanah di Kawasan Jl. Pandanaran berkisar Rp 10.000.000 - Rp 20.000.000, kawasan Stasiun Tawang Kota Semarang dan Kawasan Perkotaan Siliwangi Kota Semarang berkisar kurang lebih Rp 5.000.000 – Rp 10.000.000 per meter persegi. Hal tersebut memiliki perbedaan yang cukup signifikan dengan harga tanah per meter persegi di Kelurahan Mangunharjo yang dengan kisaran harga Rp 2.000.000 – Rp 5.000.0000 per meter persegi.

3.3. Pertumbuhan Perumahan di Kelurahan Mangunharjo

Kelurahan Mangunharjo merupakan kelurahan yang termasuk bagian administratif Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Berdasarkan data Kecamatan Tembalang dalam Angka tahun 2021 diketahui Kelurahan Mangunharjo memiliki luas wilayah 3,22 Km² dengan persentase wilayahnya terhadap luas Kecamatan Tembalang sebesar 8.15%. Kelurahan Mangunharjo berbatasan dengan Kelurahan Sambiroto di sebelah utara, Kelurahan Meteseh di sebelah selatan, Kelurahan Tembalang di sebelah barat, dan Kelurahan Sendangmulyo di sebelah timur. Secara spasial wilayah administrasi Kelurahan Mangunharjo dijelaskan lebih lanjut pada gambar berikut ini.

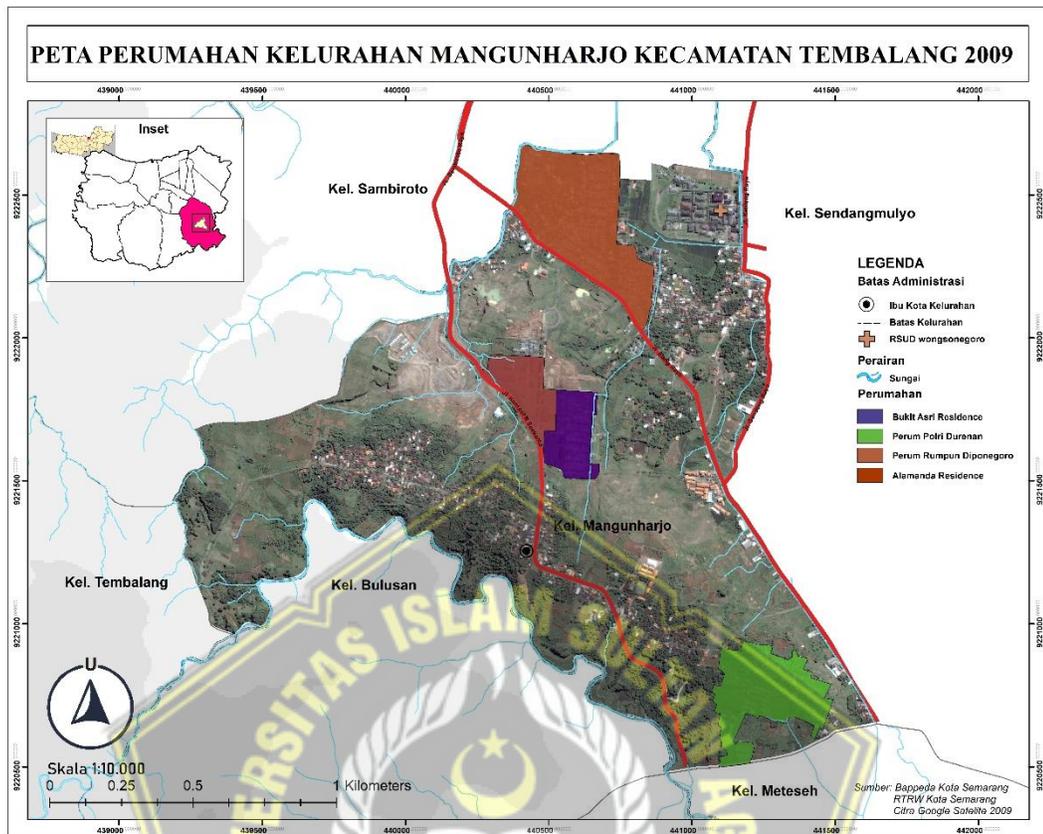




Gambar 3.6 Peta Administrasi Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

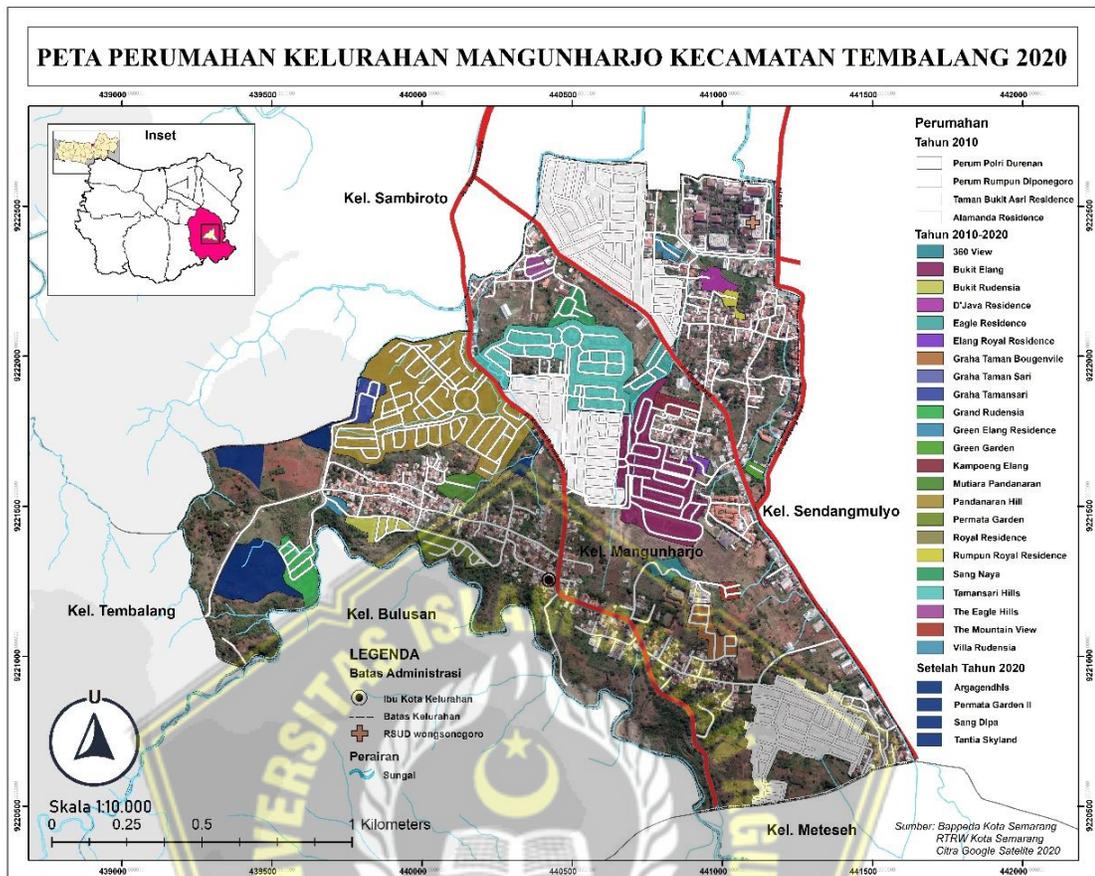
Berdasarkan dari gambar citra satelit, tahun 2010 Kelurahan Mangunharjo masih terdapat banyak lahan kosong. Pada tahun tersebut Kelurahan Mangunharjo terdapat tiga perumahan, yaitu Perumahan Rumpun Diponegoro, Perumahan Taman Bukit Asri Residence dan Perumahan Polri Durenan Mangunharjo.



Gambar 3.7 Peta Eksisting Perumahan Kelurahan Mangunharjo Tahun 2010

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Dalam kurun waktu sepuluh tahun, perumahan di Kelurahan Mangunharjo mengalami pertumbuhan. Pada tahun 2020 perumahan yang berdiri menjadi 22 perumahan, diantaranya Perumahan Bukit Asri Residence, Polri Durenan Indah, Bukit Taman Asri Residence, Pandanaran Hills, Tamansari Hills, Graha Tamansari, Bukit Elang Residence, Alamanda Residence, Grand Rudensia, Permata Mutiara Residence, Sang Naya, Kampoeng Elang, Permata Garden Mangunharjo, The Eagle Hills, Green Elang Residence, dan D’java Residence Mangunharjo, Rumpun Royal Residence, Green Garden, Eagle Residence, 369 View, The Mountain View, dan Graha Taman Bougenville.



Gambar 3.8 Peta Eksisting Perumahan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Tahun 2020

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

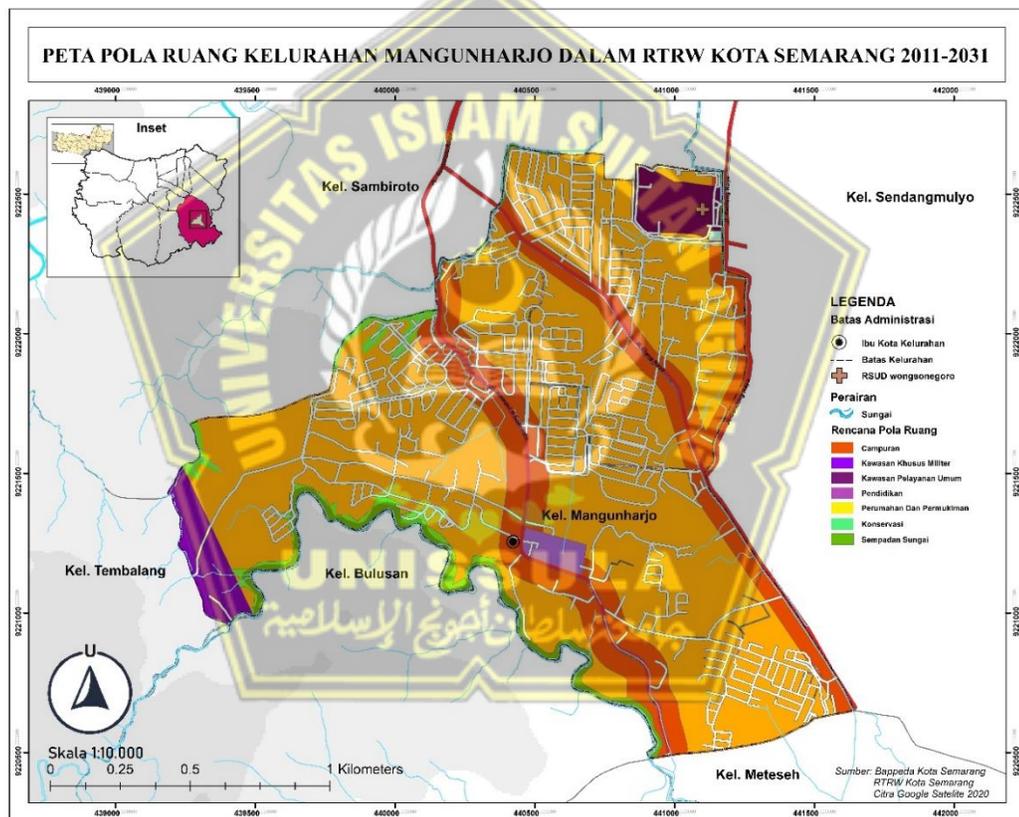
3.5. Kebijakan Perumahan

Kelurahan Mangunharjo yang berada di Kecamatan Tembalang merupakan salah satu dari kawasan yang memiliki fungsi sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang juga memiliki potensi bencana longsor di Semarang, hal ini dijelaskan dalam dokumen kebijakan RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031.

Berdasarkan dokumen kebijakan RDTRK Kota Semarang, Kelurahan Mangunharjo termasuk wilayah administrasi Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang) berada di Blok 1.1. Penggunaan fungsi lahan di Blok 1.1. menurut dokumen kebijakan RDTRK terdiri dari peruntukan permukiman seluas 679,986 Ha; peruntukan perdagangan dan Jasa seluas 1,887 Ha; peruntukan campuran perdagangan dan Jasa serta permukiman dengan luas 30,162 Ha; peruntukan perkantoran dengan

luas 2,857 Ha; peruntukan pendidikan dengan luas 24,353 Ha; peruntukan kesehatan dengan luas 2,037 Ha; peruntukan peribadatan seluas 3,767 Ha; peruntukan olahraga dan Rekreasi dengan 17,623 Ha; peruntukan pelayanan Umum seluas 4,854 Ha; serta peruntukan kegiatan perguruan Tinggi dengan luas 119,843 Ha. Rencana pengembangan perumahan di BWK IV memiliki arahan pengembangan kepadatan sedang dengan koefisien dasar bangunan dalam pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang sendiri yaitu maksimal 60% dari lahan yang digunakan.

Berikut merupakan peta pola ruang Kelurahan Mangunharjo dalam RTRW Kota Semarang.



Gambar 3.9 Peta Pola Ruang RTRW 2011-2031 Kelurahan Mangunharjo

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Berdasarkan rencana pola ruang RTRW Kota Semarang, wilayah Kelurahan Mangunharjo terdiri dari kawasan campuran, kawasan khusus militer, kawasan pelayanan umum, kawasan pendidikan, kawasan perumahan dan permukiman, kawasan konservasi dan kawasan sempadan sungai. Dari rencana pola ruang tersebut,

fungsi peruntukan lahan yang paling dominan adalah Kawasan perumahan dan permukiman.

3.6. Kependudukan

1. Penduduk Kota Semarang

A. Penduduk Kota Semarang Tahun 2010

Penduduk merupakan bagian yang terpenting dalam suatu ruang terutama hunian tempat tinggal. Pada tahun 2010, penduduk yang tercatat di Kota Semarang berjumlah 1.527.433 jiwa. Laju pertumbuhan ini berarti jumlah penduduk kota Semarang meningkat sebesar 1,36% pada tahun 2010. Kecamatan Pedurungan memiliki jumlah penduduk terbanyak, sedangkan Kecamatan Tembalang yang menjadi wilayah studi pada penelitian ini menempati urutan ketiga.

B. Penduduk Kota Semarang Tahun 2020

Berdasarkan hasil perhitungan sensus penduduk Kota Semarang 2020 yang dirilis BPS Kota Semarang, penduduk Kota Semarang tercatat sebanyak 1.653.524 jiwa. Konsentrasi penduduk di Semarang meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk, terutama selama beberapa tahun ke depan. Penyebaran penduduk di kota tidak merata, terutama di berbagai kecamatan. Data Kota Semarang tahun 2020 menunjukkan bahwa Kecamatan Candisari merupakan daerah terpadat (11.538 jiwa per kilometer persegi), sedangkan Kecamatan Tugu merupakan wilayah yang paling sedikit penduduknya dengan 1.033 jiwa per kilometer persegi, dan Kecamatan Tembalang sebagai wilayah studi penelitian ini memiliki kepadatan 4.791 penduduk per km².

2. Penduduk Kelurahan Mangunharjo

A. Penduduk Kelurahan Mangunharjo Tahun 2010

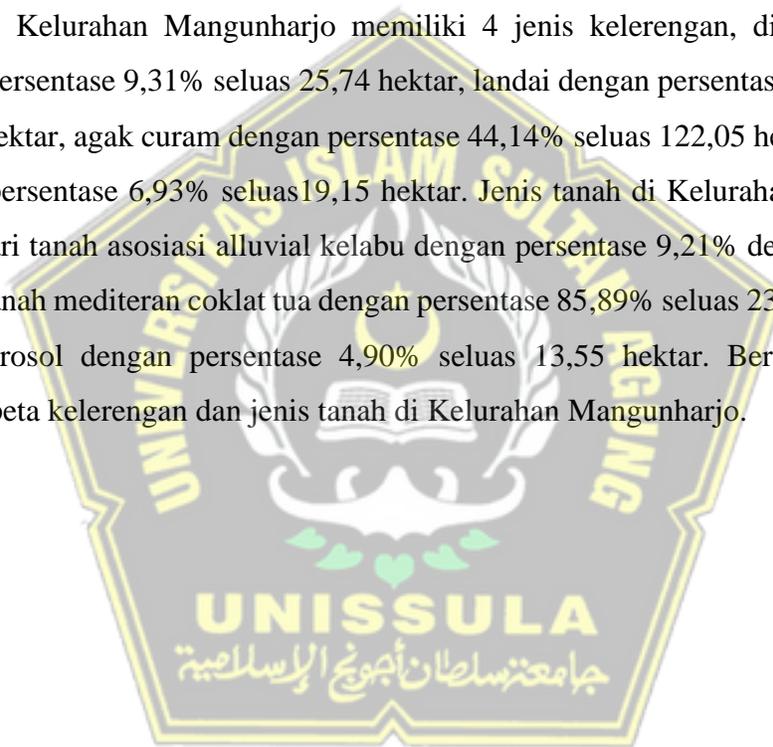
Penduduk yang tinggal di Kelurahan Mangunharjo pada tahun 2010 dalam Kecamatan Tembalang dalam Angka berjumlah 6.628 jiwa, yang berada di urutan ke delapan dari 14 Kelurahan di Kecamatan Tembalang Kelurahan dengan jumlah penduduk tertinggi di Kecamatan Tembalang adalah Kelurahan Sendangmulyo.

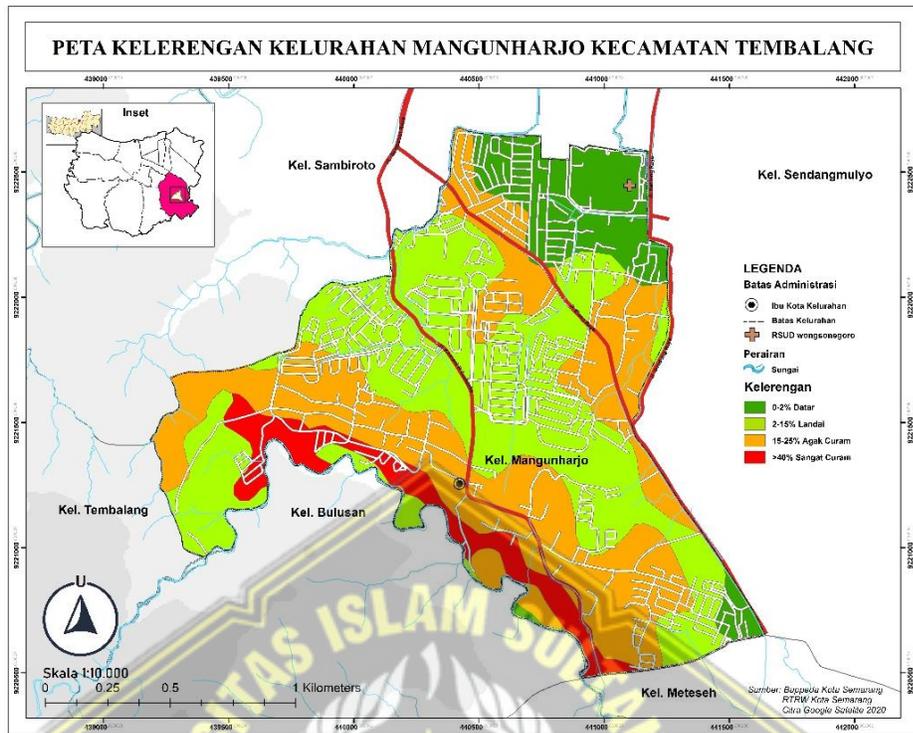
B. Penduduk Kelurahan Kelurahan Mangunharjo Tahun 2020

Penduduk yang berada di Kelurahan Mangunharjo pada tahun 2020 dalam Kecamatan Tembalang Dalam Angka Tahun 2021 berjumlah 11.791 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk Kelurahan Mangunharjo di periode tahun 2010-2020 yaitu 3.94%. Sedangkan kelurahan dengan jumlah penduduk tertinggi di Kecamatan Tembalang adalah Kelurahan Sendangmulyo dengan jumlah penduduk 40.336 jiwa.

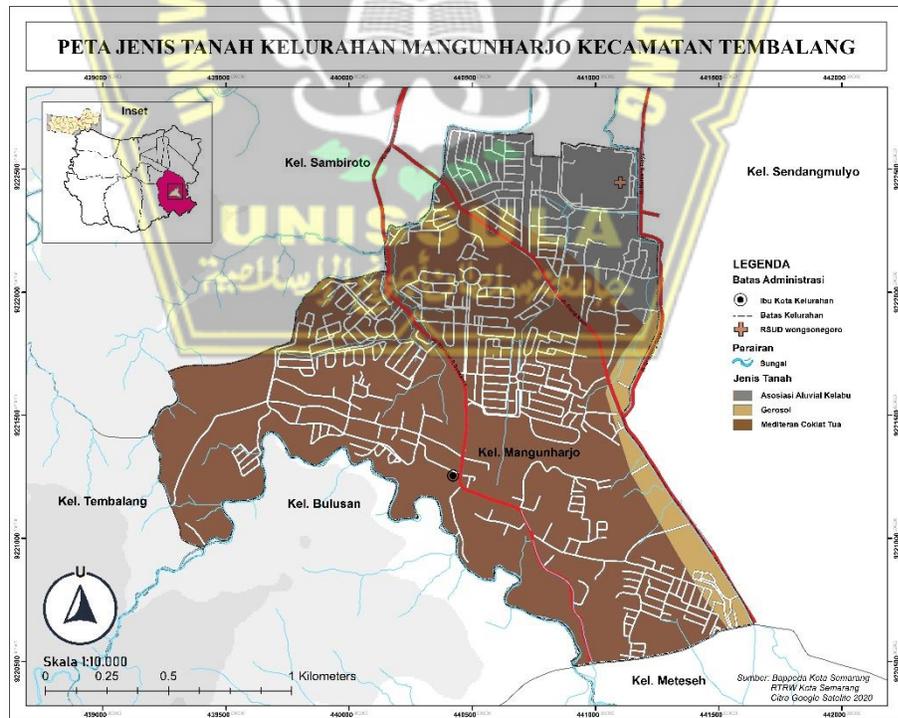
3.7. Geologi Tanah

Berdasarkan data *shapefile* (SHP) yang didapatkan dari Bappeda Kota Semarang, wilayah Kelurahan Mangunharjo memiliki 4 jenis kelerengan, diantaranya datar dengan persentase 9,31% seluas 25,74 hektar, landai dengan persentase 39,62% seluas 109,56 hektar, agak curam dengan persentase 44,14% seluas 122,05 hektar, dan curam dengan persentase 6,93% seluas 19,15 hektar. Jenis tanah di Kelurahan Mangunharjo terdiri dari tanah asosiasi alluvial kelabu dengan persentase 9,21% dengan luas 25,46 hektar, tanah mediteran coklat tua dengan persentase 85,89% seluas 237,48 hektar, dan tanah gerosol dengan persentase 4,90% seluas 13,55 hektar. Berikut merupakan gambar peta kelerengan dan jenis tanah di Kelurahan Mangunharjo.





Gambar 3.10 Peta Kelerengan Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022



Gambar 3.11 Peta Jenis Tanah Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

3.8. Aksesibilitas Lokasi

Kelurahan Mangunharjo memiliki tiga akses utama dari jalan raya yaitu Jalan Elang Raya dengan lebar jalan 8 meter, Jalan Kumpul R Seoekanto dengan lebar jalan 8 meter, dan dari jalan ketileng raya dengan lebar jalan 8 meter. Perumahan di Kelurahan Mangunharjo memiliki lebar jalan rata-rata 6 meter. Berdasarkan pengamatan ketiga jalan raya tersebut tidak mengalami kemacetan berarti, berikut foto kondisi ketiga jalan tersebut.



Gambar 3.12 Jalan Elang Raya

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.13 Jalan Kumpul R Soekanto

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022

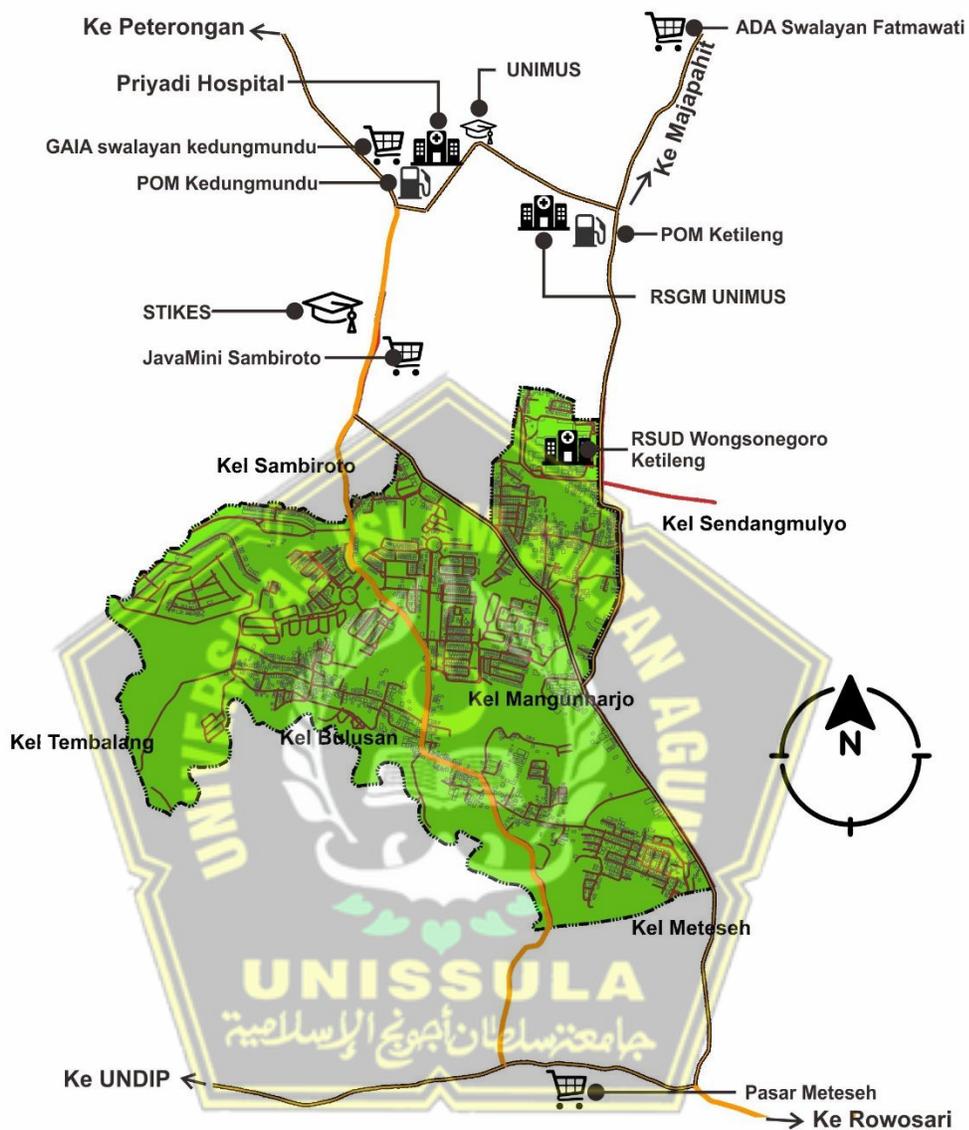


Gambar 3.14 Jalan Ketileng Raya

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022

Selanjutnya mengenai jarak menuju fasilitas umum dan tempat kerja, di Kelurahan Mangunharjo dan sekitarnya diantaranya terdapat universitas, rumah sakit dan pusat perbelanjaan dari Kelurahan Mangunharjo sebagai berikut.

Peta Aksesibilitas Kel Mangunharjo Terhadap Fasilitas Umum



Gambar 3.15 Peta Aksesibilitas Kelurahan Mangunharjo Terhadap Fasilitas Umum

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

3.9. Sarana Prasarana Perumahan

3.9.1. Prasarana Perumahan

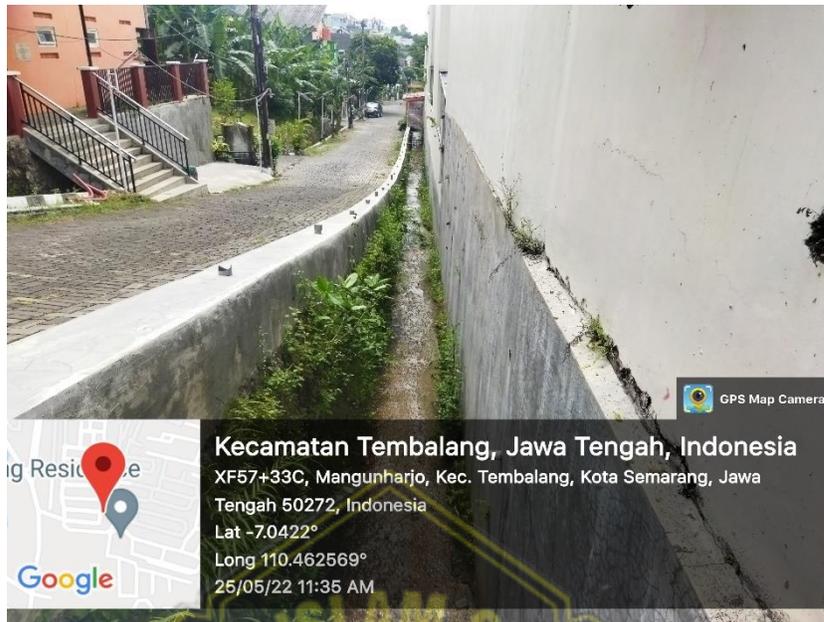
Berdasarkan PP Nomor 12 Tahun 2021 Prasarana adalah sarana fisik dasar dalam suatu lingkungan perumahan yang memenuhi standar minimal untuk kebutuhan tempat

tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Ada infrastruktur perumahan di tempat yang mencakup bangunan, jalan, dan utilitas. Kelurahan Mangunharjo.



Gambar 3.16 Prasarana Listrik Perumahan Pandanara Hills

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



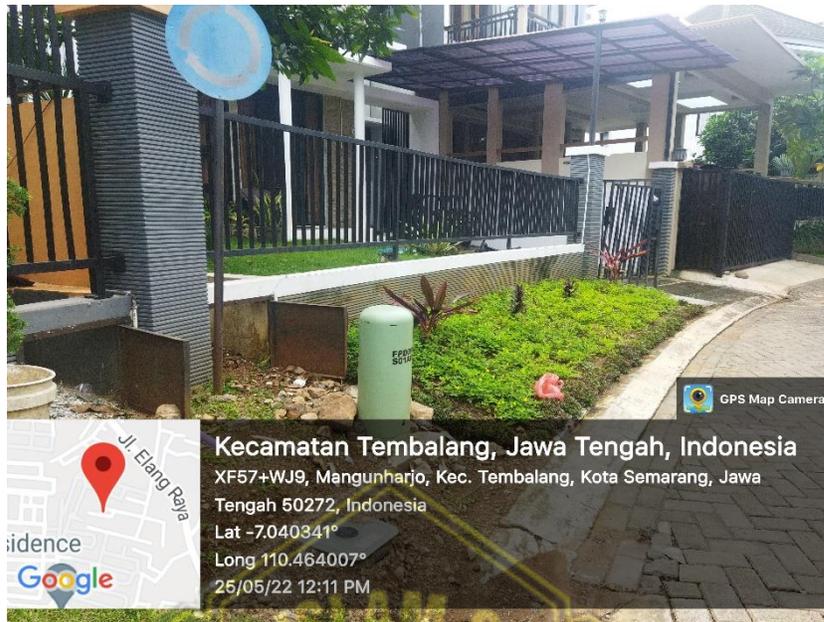
Gambar 3.17 Prasarana Drainase Perumahan Bukit Taman Asri

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.18 Prasarana Telekomunikasi Perumahan Bukit Taman Asri

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.19 Prasarana Air Bersih Perumahan Bukit Taman Asri

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.20 Prasarana Jalan Perumahan Bukit Elang

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.21 Prasarana Persampahan Perumahan Tamansari Hills

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022

3.9.2. Sarana Perumahan

Sarana merupakan fasilitas dalam lingkungan tempat tinggal yang memiliki fungsi penting di lingkungan perumahan yang membantu mendukung kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Di dalam perumahan yang tersebar di Kelurahan Mangunharjo, terdapat berbagai sarana meskipun tidak semua perumahan memiliki sarana prasarana lengkap, berikut merupakan beberapa sarana yang berada di dalam perumahan dan sarana yang berlokasi di Kelurahan Mangunharjo diantaranya sarana perniagaan/perbelanjaan, pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemakaman, rekreasi dan olah raga, ruang terbuka hijau, dan parkir.



Gambar 3.22 Sarana Perniagaan Perumahan Pandanaran Hills

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.23 Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.24 Sarana Pendidikan SMP 33 Semarang

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.25 Sarana Kesehatan RSUD Wongsonegoro

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.26 Sarana Peribadatan Masjid Jami'atul Alfi

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.27 Sarana Pemakaman Ndorenan

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.28 Sarana Rekreasi dan Olahraga

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022



Gambar 3.29 Sarana Ruang Terbuka Hijau

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2022

3.10. Keamanan

Faktor keamanan adalah faktor yang membahas tentang keadaan yang aman, pada faktor keamanan ini dilihat dari keamanan sosial dan keamanan alam. Keamanan sosial adalah suatu keadaan yang aman dari gangguan manusia, seperti kejahatan, peperangan, pencurian dan lain sebagainya. Di dalam beberapa perumahan di Kelurahan Mangunharjo menerapkan sistem keamanan *one gate system* dan dilengkapi dengan pos satpam di dalamnya.



Gambar 3.30 Pos Satpam Perum Pandanaran Hills

Sumber: BPBD Kota Semarang, 2018

Sedangkan keamanan alam adalah faktor yang dilihat dari bencana alam dalam wilayah tersebut. di dalam RTRW Kota Semarang bahwa Kelurahan Mangunharjo merupakan salah satu dari kawasan rawan bencana longsor di Semarang. Dikutip dari website BPBD Kota Semarang, Pada tanggal 13 Oktober 2018 di RT VI RW III Kelurahan Mangunharjo terjadi tebing longsor, tebing longsor tersebut mengakibatkan akses jalan di RT VI tertutup dan tidak ada korban jiwa.



Gambar 3.31 Longsor di Kelurahan Mangunharjo

Sumber: BPBD Kota Semarang, 2018

3.11. Harga Perumahan

Harga perumahan di Kelurahan Mangunharjo tergolong variatif mulai dari 200 juta hingga milyaran, berikut sebagian daftar rumah di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang.

UNISSULA
جامعة سلطان أبجوج الإسلامية

JAYA METRO		HARGA RUMAH PANDANARAN HEIGHT - FEBRUARI 2022				
TIPE	LUAS		CASH		KPR	
	LT	LB	1X	12X	1X	12X
Austen	144	105	1.745.875.824	1.769.532.864	1.751.553.514	1.788.458.496
Austen	120	69	1.316.516.520	1.336.230.720	1.321.247.928	1.352.002.080
Austen	120	100	1.548.396.520	1.568.110.720	1.553.127.928	1.583.882.080
Austen	172	105	1.982.756.930	2.012.248.480	1.989.834.902	2.035.841.720
Austen	163	105	1.893.716.055	1.921.014.480	1.900.267.677	1.942.853.220
Denali	132	73	1.443.572.020	1.465.678.720	1.448.877.628	1.483.364.080
Denali Ext	72	36	735.530.400	747.014.400	738.286.560	756.201.600
Denali	96	69	1.153.328.880	1.169.023.680	1.157.095.632	1.181.579.520
Denali	132	73	1.443.572.020	1.465.678.720	1.448.877.628	1.483.364.080
Cartenz	113	50	1.124.047.953	1.142.522.040	1.128.481.734	1.157.301.310
Vinson	110	65	1.216.335.175	1.234.318.800	1.220.651.245	1.248.705.700
Cartenz	84	52	932.918.800	946.316.800	936.134.320	957.035.200
Cartenz	84	45	880.558.800	893.956.800	883.774.320	904.675.200
Vinson	84	60	998.198.388	1.011.730.368	1.001.446.063	1.022.555.952
Cartenz	110	50	1.104.135.175	1.122.118.800	1.108.451.245	1.136.505.700
Vinson	112	65	1.247.742.320	1.266.499.520	1.252.244.048	1.281.505.280
Cartenz	134	50	1.263.437.395	1.285.344.720	1.268.695.153	1.302.870.580
Vinson	117	65	1.262.798.323	1.281.926.360	1.267.389.052	1.297.228.790
Vinson	123	65	1.322.536.655	1.343.136.080	1.327.480.517	1.359.615.620
Cartenz	112	50	1.099.278.400	1.117.142.400	1.103.565.760	1.131.433.600
Cartenz	121	50	1.157.559.700	1.176.859.200	1.162.191.580	1.192.298.800
Sierra	231	105	2.356.081.035	2.394.767.760	2.365.365.849	2.425.717.140
Vinson Ext	115	60	1.230.740.775	1.250.000.400	1.235.363.085	1.265.408.100
Vinson Ext	172	65	1.655.711.420	1.684.517.120	1.662.624.788	1.707.561.680
Vinson Ext	137	65	1.395.550.173	1.417.947.960	1.400.925.642	1.435.866.190
Vinson Ext	115	60	1.230.740.775	1.250.000.400	1.235.363.085	1.265.408.100
Denali Ext	95	36	915.231.075	931.141.200	919.049.505	943.869.300
Vinson Ext	152	65	1.495.114.060	1.519.964.160	1.501.078.084	1.539.844.240
Austen	245	105	2.490.937.488	2.532.945.800	2.501.019.483	2.566.552.450
Austen Ext	150	105	1.834.463.400	1.860.302.400	1.840.664.760	1.880.973.600
Austen Ext	294	105	2.841.564.264	2.892.208.704	2.853.718.930	2.932.724.256
Vinson Ext	150	65	1.501.265.975	1.526.267.600	1.507.266.365	1.546.268.900
Vinson Ext	244	65	2.137.373.986	2.178.043.296	2.147.134.620	2.210.578.744
Vinson Ext	90	65	1.095.239.585	1.110.240.560	1.098.839.819	1.122.241.340
Vinson Ext	195	65	1.805.785.768	1.838.287.880	1.813.586.275	1.864.289.570

Gambar 3.32 Harga Rumah di Perumahan Pandanaran Hills

Sumber: Perumahan Pandanaran Hills, 2022

PRICE LIST MP

No	BLOK	LUASAN		HARGA CASH	HARGA SOFT CASH	HARGA KPR	DP KPR -20%	ANGSURAN (TAHUN)		
		LT	LB					10	15	20
BLOK C										
1	C19	72	36	Rp300,000,000	Rp320,000,000	Rp330,000,000	Rp66,000,000	Rp 3,133,727	Rp 2,447,313	Rp 2,126,766
BLOK E (KHUSUS 2 LANTAI)										
2	E11	66	60	Rp345,000,000	Rp365,000,000	Rp375,000,000	Rp75,000,000	Rp3,561,053	Rp2,781,037	Rp2,416,780
3	E12A	71	60	Rp357,500,000	Rp377,500,000	Rp387,500,000	Rp77,500,000	Rp3,679,755	Rp2,873,738	Rp2,497,339
4	E12B	73	60	Rp362,500,000	Rp382,500,000	Rp392,500,000	Rp78,500,000	Rp3,727,236	Rp2,910,819	Rp2,529,563
5	E14	76	60	Rp370,000,000	Rp390,000,000	Rp400,000,000	Rp80,000,000	Rp3,798,457	Rp2,966,440	Rp2,577,898
6	E15	77	60	Rp372,500,000	Rp392,500,000	Rp402,500,000	Rp80,500,000	Rp3,822,197	Rp2,984,980	Rp2,594,010
7	E16	79	60	Rp377,500,000	Rp397,500,000	Rp407,500,000	Rp81,500,000	Rp3,869,678	Rp3,022,060	Rp2,626,234
8	E17	79	60	Rp377,500,000	Rp397,500,000	Rp407,500,000	Rp81,500,000	Rp3,869,678	Rp3,022,060	Rp2,626,234
9	E18	115	60	Rp467,500,000	Rp487,500,000	Rp497,500,000	Rp99,500,000	Rp4,724,330	Rp3,689,509	Rp3,206,261
BLOK G										
10	G1	105	45	Rp405,000,000	Rp425,000,000	Rp435,000,000	Rp87,000,000	Rp4,130,822	Rp3,226,003	Rp2,803,464
11	G6	85	45	Rp355,000,000	Rp375,000,000	Rp385,000,000	Rp77,000,000	Rp3,656,014	Rp2,855,198	Rp2,481,227
12	G9	72	36	Rp300,000,000	Rp320,000,000	Rp330,000,000	Rp66,000,000	Rp3,133,727	Rp2,447,313	Rp2,126,766
13	G10	72	36	Rp300,000,000	Rp320,000,000	Rp330,000,000	Rp66,000,000	Rp3,133,727	Rp2,447,313	Rp2,126,766
14	G11	72	36	Rp300,000,000	Rp320,000,000	Rp330,000,000	Rp66,000,000	Rp3,133,727	Rp2,447,313	Rp2,126,766
BLOK H										
15	H1	63	36	Rp277,500,000	Rp297,500,000	Rp307,500,000	Rp61,500,000	Rp2,920,064	Rp2,280,450	Rp1,981,759
16	H2	63	36	Rp277,500,000	Rp297,500,000	Rp307,500,000	Rp61,500,000	Rp2,920,064	Rp2,280,450	Rp1,981,759
17	H3	66	36	Rp285,000,000	Rp305,000,000	Rp315,000,000	Rp63,000,000	Rp2,991,285	Rp2,336,071	Rp2,030,095
18	H4	66	36	Rp285,000,000	Rp305,000,000	Rp315,000,000	Rp63,000,000	Rp2,991,285	Rp2,336,071	Rp2,030,095
19	H5	60	36	Rp270,000,000	Rp290,000,000	Rp300,000,000	Rp60,000,000	Rp2,848,842	Rp2,224,830	Rp1,933,424
20	H6	60	36	Rp270,000,000	Rp290,000,000	Rp300,000,000	Rp60,000,000	Rp2,848,842	Rp2,224,830	Rp1,933,424

KETERANGAN

- Harga jual sudah termasuk PPN, IMB dan Pemasangan air, Listrik 1300 watt
- Pindah kavling dikenakan biaya Rp. 1.500.000,-
- Pembayaran DP diserahkan dalam waktu max 2 minggu setelah tanda jadi selebihnya dianggap membatalkan pembelian
- Bila terjadi pembatalan oleh pembeli, maka uang tanda jadi yang telah disetorkan tidak dapat dikembalikan
- Harga tidak mengikat dan sewaktu waktu dapat berubah
- Booking fee / Uang tanda jadi Rp. 5.000.000,-
- Harga belum termasuk biaya BPHTB dan balik nama

PERSYARATAN

- FC. KTP Suami Istri
- FC. Buku Nikah
- FC. Kartu keluarga
- Slip gaji perbulan
- Surat keterangan kerja
- FC Rekening tabungan 3 bulan terakhir
- FC. NPWP

MARKETING OFFICE

Jl. Sambiroto VII no 4 Rt 09/Rw 02, Kedungmundu, Semarang
 Jawa Tengah - Indonesia, 50272



propertymutiaragroup.com



@perpertijateng

Gambar 3.33 Harga Rumah di Perumahan Mutiara Pandanaran

Sumber: Perumahan Mutiara Pandanaran Semarang, 2022

3.12. Kemitraan

Kata kemitraan dalam KKBI adalah perihal hubungan (jalinan kerja sama dan sebagainya) sebagai mitra, dalam konteks perumahan ini jalinan kerjasama pihak pengembang dengan bank dalam upaya untuk membantu membantu dalam pembelian rumah.



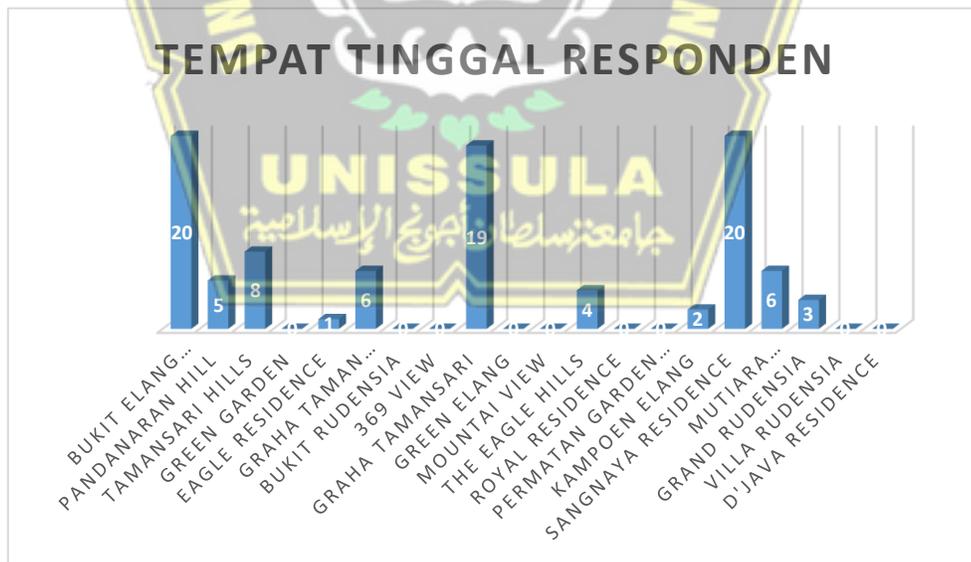
BAB IV

ANALISIS FAKTOR PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG DITINJAU DARI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan metode deskriptif filsafat rasionalistik dengan analisis regresi logistik ordinal. Pemilihan metode kuantitatif didasarkan pada tujuan mengkaji populasi atau sampel tertentu, dengan memperoleh data menggunakan alat penelitian, menganalisis data secara kuantitatif, dan kemudian mencoba menguji hipotesis yang telah ditetapkan. (Sugiyono, 2019).

4.1. Analisis Regresi Logistik Ordinal

Perumahan yang dijadikan lokasi observasi yaitu 11 perumahan dari total 20 perumahan yang berdiri pada tahun 2010-2020. Setelah perhitungan sampel menggunakan rumus Slovin yang dihitung dari warga perumahan tersebut, menghasilkan minimal 94 orang sebagai responden kuesioner dan persebaran responden sebagai berikut.

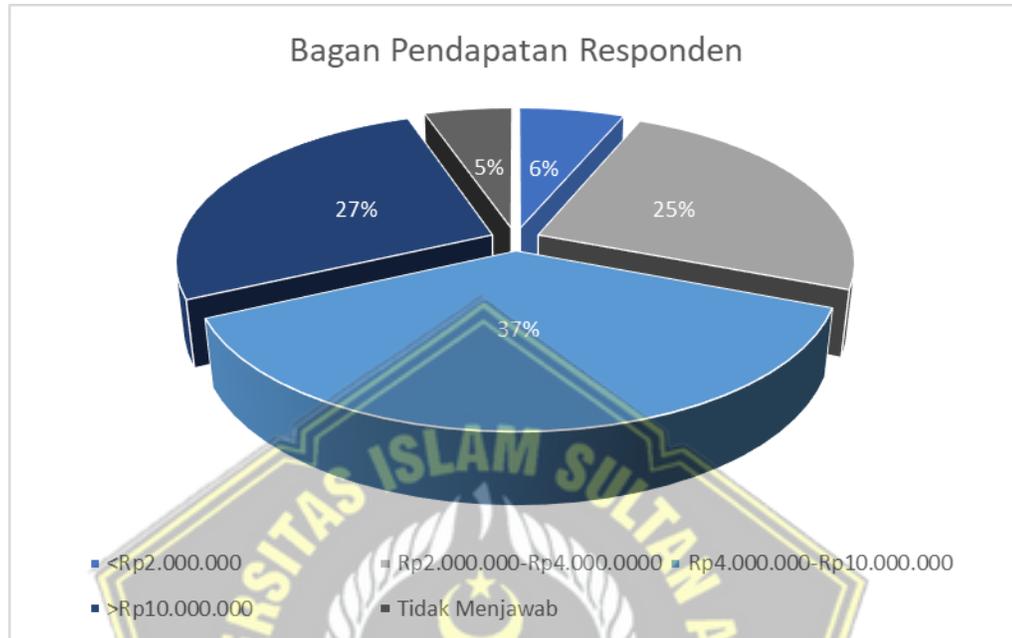


Gambar 4.1 Grafik Tempat Tinggal Responden

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Selanjutnya mengenai tempat asal responden yang bertempat tinggal di perumahan

Kelurahan Mangunharjo, yang berasal dari Kota Semarang sebanyak 56%, dan 44% berasal dari luar Kota Semarang. Kemudian dilihat dari segi pendapatan per bulan responden, persentasenya sebagai berikut.



Gambar 4. 2 Persentase Pendapatan Responden

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Diagram diatas menyebutkan bahwa sebanyak 6% responden penghasilan per bulan < Rp.2.000.000, sebanyak 25% penghasilan per bulan Rp.2.000.000-Rp.4.000.000, sebanyak 37% penghasilan per bulan Rp.4.000.000-Rp.10.000.000, sebanyak 27% penghasilan per bulan >Rp.10.000.000 dan responden yang tidak menjawab sebanyak 5%.

Langkah selanjutnya melakukan estimasi parameter model regresi logistik ordinal dengan lima pilihan tingkat jawaban dari variabel respon dan sembilan variabel prediktor. Dengan menggunakan *software* SPSS 25 diperoleh estimasi sebagai berikut.

Tabel IV. 1 Estimasi Parameter Model Regresi Logistik Ordinal

Prediktor	Koefisien	SE Koefisien
Konstan (1)	10.599	2.662
Konstan (2)	17.636	3.461
X ₁ D	0.176	0.404
X ₂ D	-1.199	0.556
X ₃ D	0.560	0.385
X ₄ D	0.994	0.460
X ₅ D	1.031	0.424
X ₆ D	0.979	0.421
X ₇ D	0.456	0.445
X ₈ D	1.576	0.471
X ₉ D	0.249	0.371

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Berdasarkan Tabel IV.1, setelah dilakukan perhitungan didapatkan Dua nilai konstan diperoleh setelah perhitungan, karena hanya tiga dari lima opsi jawaban yang dipilih dari variabel respons, sehingga ada dua model logit, yang selanjutnya dilakukan pengujian signifikansi parameter model baik secara serentak maupun secara parsial.

4.1.1. Pengujian Secara Serentak Model Keputusan Pembelian Rumah

Pengujian secara serentak model keputusan pembelian rumah menggunakan *likelihood ratio-test*.

Hipotesisnya sebagai berikut :

$$H_0 : X_1 = X_2 = X_3 = X_4 = X_5 = X_6 = X_7 = X_8 = X_9 = 0$$

(kesembilan variabel tidak signifikan mempengaruhi keputusan pembelian rumah)

$$H_1 : \text{minimal ada satu } X_j \neq 0 ; J = 1, 2, \dots, 9$$

(minimal ada satu variabel yang tidak signifikan mempengaruhi keputusan pembelian rumah)

Dengan menggunakan software SPSS 25, statistik uji G adalah 68.930, P value = 0,000, lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ maka dapat disimpulkan bahwa dengan menguji secara simultan model keputusan pembelian rumah dengan 9 variabel prediktor signifikan dan

regresi logistik ordinal tingkat kepercayaan 95% atau pada dengan kata lain menolak H_0 . Hal ini berarti setidaknya terdapat satu parameter signifikan, sehingga perlu dilakukan uji parsial.

4.1.2. Pengujian Secara Parsial Model Keputusan Pembelian Rumah

Berdasarkan pengujian secara serentak yang telah dilakukan didapatkan hasil Model signifikan atau menolak H_0 yang berarti paling sedikit ada satu parameter signifikan. Dalam pengujian ini digunakan statistik uji parsial yaitu Uji *Wald*. Langkah pengujian ini dirancang untuk menemukan variabel prediktor yang signifikan

Hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut :

$H_0 : X_k = 0$ (variabel X_k tidak mempengaruhi keputusan pembelian rumah)

$H_1 : X_k \neq 0 ; k = 1, 2, \dots, 9$ (variabel X_k mempengaruhi keputusan pembelian rumah)

Pengujian statistic yang dilakukan menggunakan *software* SPSS 25 mendapatkan hasil pengujian secara parsial dengan menggunakan uji *Wald* sebagai berikut.

Tabel IV. 2 Statistik Uji Wald Untuk Pengujian Secara Parsial

Prediktor	Koefisien	SE Koefisien	Z	P-value	Odds Rasio
Konstan (1)	10.599	2.662	15.855	0.000	
Konstan (2)	17.636	3.461	25.973	0.000	
X_1	0.176	0.404	0.190	0.663	1.19
X_2	-1.199	0.556	4.652	0.031	0.30
X_3	0.560	0.385	2.119	0.145	1.75
X_4	-0.994	0.460	4.668	0.031	2.70
X_5	1.031	0.424	5.906	0.015	2.80
X_6	0.979	0.421	5.409	0.020	2.66
X_7	0.456	0.445	1.047	0.306	1.58
X_8	1.576	0.471	11.221	0.001	4.84
X_9	0.249	0.371	0.450	0.502	1.28

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022

Berdasarkan Tabel IV.2 diperoleh hasil bahwa variabel prediktor yang signifikan memberikan pengaruh berupa keputusan pembelian rumah di perumahan Kelurahan Mangunharjo dengan tingkat kepercayaan sebesar 95% adalah variabel X_2 (faktor

kebijakan) X_4 (faktor geologi tanah) X_5 (faktor aksesibilitas) X_6 (faktor sarana prasarana) X_8 (faktor harga) karena memiliki nilai P -value yang lebih kecil dari $\alpha = 0.05$. Karena variabel respon yang terjawab tiga kategori maka terdapat dua model logit dengan menggunakan semua variabel prediktor adalah sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{Logit}(\gamma_1) &= \log\left(\frac{\gamma_1}{1-\gamma_1}\right) \\ &= 10.599 + 0.176 X_1 - 1.199 X_2 + 0.560 X_3 + 0.994 X_4 + 1.031 X_5 + \\ &\quad 0.979 X_6 + 0.456 X_7 + 1.576 X_8 + 0.249 X_9 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Logit}(\gamma_2) &= \log\left(\frac{\gamma_2}{1-\gamma_2}\right) \\ &= 17.636 + 0.176 X_1 - 1.199 X_2 + 0.560 X_3 + 0.994 X_4 + 1.031 X_5 + \\ &\quad 0.979 X_6 + 0.456 X_7 + 1.576 X_8 + 0.249 X_9 \end{aligned}$$

Hasil interpretasi model yang terbentuk adalah menggunakan *odds ratio* (ψ) yang diperoleh dari $\text{Exp}(\beta)$. *Odds ratio* (ψ) menjelaskan berapa kali lipat kenaikan/penurunan peluang keputusan pembelian rumah, Jika $\psi < 1$ maka terdapat hubungan negatif. Jika $\psi > 1$ maka terdapat hubungan positif (Setyarini & Salamah, 2015).

Berdasarkan Tabel VI.2, faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah adalah faktor harga, hal tersebut dibuktikan dengan nilai *odds ratio* dari faktor harga sebesar 4.84 yang mana nilai *odds ratio* tersebut merupakan nilai *odds ratio* tertinggi dibandingkan dengan nilai *odds ratio* dari faktor lainnya. Nilai *odds ratio* untuk variabel faktor harga (X_8) sebesar $(\exp 1.576) = 4.84$ menunjukkan perumahan dengan harga murah (di bawah harga pasar/NJOP) atau harga sesuai dengan fasilitas yang diterima memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 4.84 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan dengan harga tinggi atau mahal. Nilai *odds ratio* ini memiliki keterkaitan bahwa konsumen dalam membeli rumah memilah dan memilah harga yang lebih murah sebelum memutuskan membeli rumah.

Faktor yang paling dominan berikutnya adalah faktor aksesibilitas, nilai *odds ratio* variabel faktor aksesibilitas (X_5) sebesar $(\exp 1.031) = 2.80$. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan yang aksesibilitasnya dekat dengan tempat kerja, fasilitas umum

serta tingkat kemudahan akses menuju perumahan tersebut memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.80 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang aksesibilitasnya jauh dengan tempat kerja, fasilitas umum serta akses menuju perumahan yang sulit. Nilai *odds ratio* ini memiliki keterkaitan bahwa konsumen dalam membeli rumah memperhatikan aksesibilitas yang dekat dengan tempat kerja, fasilitas umum serta tingkat kemudahan akses menuju perumahan tersebut sebelum memutuskan membeli rumah.

Selanjutnya adalah faktor geologi tanah, nilai *odds rasio* untuk variabel faktor geologi tanah (X_4) sebesar $(\exp 0.994) = 2.70$. Hal ini menunjukkan perumahan yang geologi tanahnya mendukung dalam pembangunan perumahan memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.70 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang geologi tanahnya tidak mendukung dalam pembangunan perumahan. Nilai *odds ratio* ini memiliki keterkaitan bahwa konsumen dalam membeli rumah memperhatikan geologi tanah (yang mendukung dalam pembangunan perumahan) sebelum memutuskan membeli rumah

Faktor yang dominan berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah berikutnya adalah faktor sarana prasarana, nilai *odds rasio* untuk variabel faktor sarana prasarana (X_6) sebesar $(\exp 0.979) = 2.66$. Hal ini menunjukkan perumahan yang terdapat sarana prasarana memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.66 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan tidak terdapat sarana prasarana. Nilai *odds ratio* ini memiliki keterkaitan bahwa konsumen dalam membeli rumah memperhatikan ketersediaan sarana prasarana perumahan tersebut sebelum memutuskan membeli rumah.

Dan yang terakhir adalah faktor kebijakan, nilai *odds rasio* untuk variabel faktor kebijakan (X_2) adalah sebesar $(\exp -1.199) = 0.30$. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan yang sesuai dengan kebijakan atau peraturan memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 0.30 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang tidak sesuai dengan kebijakan atau peraturan. Nilai *odds ratio* ini memiliki keterkaitan bahwa konsumen dalam membeli rumah memperhatikan

peraturan atau kebijakan yang berkaitan dengan perumahan, seperti legalitas, dan zonasinya yang sesuai dengan peruntukannya.

4.2. Pembahasan

4.2.1. Faktor Lahan Pusat Kota Terbatas

Faktor lahan pusat kota terbatas mencakup minimnya lahan pusat kota dan tingginya harga lahan tengah kota, dalam hal ini Kawasan Pusat Kota Semarang dilihat dari dokumen RTRW Kota Semarang merupakan segitiga Pusat Kota Semarang, kawasan tersebut ialah Siliwangi-Peterongan-Tawang.

Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai lahan pusat kota terbatas



Gambar 4.3 Grafik Faktor Lahan Pusat Kota Terbatas

Sumber: Survey Primer, 2022

Hasil kuesioner tentang faktor lahan pusat kota terbatas 2 orang “sangat tidak setuju”, 7 orang “tidak setuju”, 11 orang “ragu-ragu”, 61 orang “setuju”, 13 orang menjawab “sangat setuju”.

Hasil temuan penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor lahan pusat kota terbatas tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini tidak

sependapat oleh penelitian yang dilakukan oleh (A. A. Putri *et al.*, 2018) yang mana faktor terbatasnya lahan pusat kota merupakan salah satu faktor yang menyebabkan pertumbuhan perumahan swasta di Kota Padang.

4.2.2. Faktor Kebijakan

Faktor kebijakan mencakup zonasi perumahan dan permukiman, dalam mendirikan bangunan atau rumah harus sesuai zonasi yang ditetapkan dan arahan pengembangnya. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor kebijakan.



Gambar 4.4 Grafik Faktor Kebijakan

Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan hasil survei kuesioner pada faktor kebijakan, 1 responden sangat tidak setuju, 4 responden tidak setuju, 11 responden ragu-ragu, 63 responden setuju, dan 15 responden memilih sangat setuju..

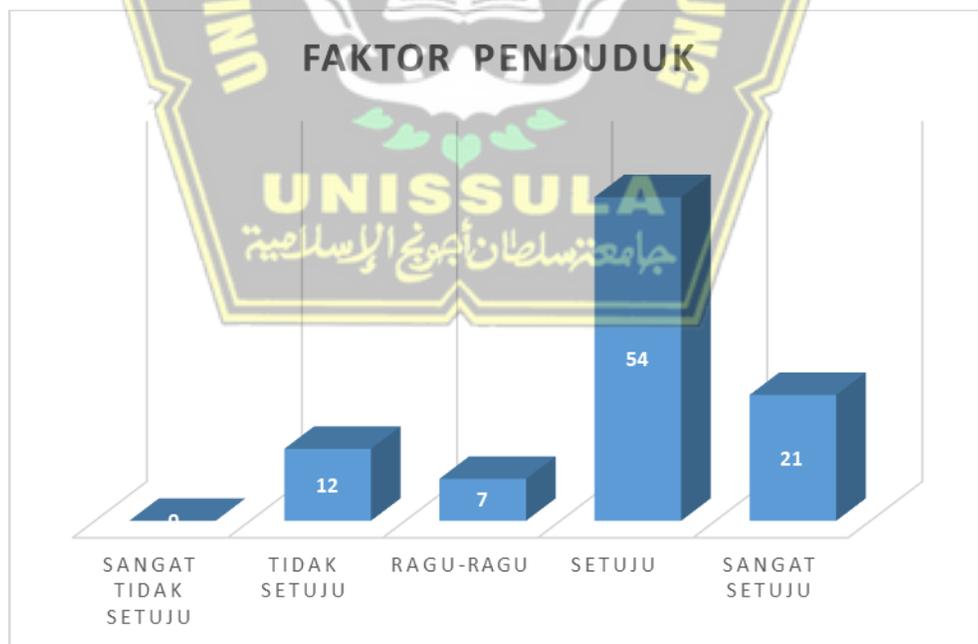
Hasil temuan pada penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor kebijakan berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Temuan ini sependapat dengan penelitian yang dilakukan oleh (A. A. Putri *et al.*, 2018) bahwasanya faktor kebijakan berpengaruh dalam pertumbuhan perumahan.

Faktor kebijakan sangatlah penting, karena sebagai dasar perizinan yang harus dipenuhi, selain itu zonasi yang sesuai dengan peraturan dan terdapat IMB akan berpengaruh juga dalam proses KPR, sebagaimana pihak bank tidak bisa memproses KPR apabila terdapat hal yang tidak terpenuhi seperti tidak adanya IMB. Ditinjau dari segi harganya, tanah yang memiliki IMB pastinya harga lebih tinggi dari pada tanah yang tidak memiliki IMB.

Akan tetapi fakta yang terdapat di lapangan, masih terdapatnya jenis pelanggaran dalam pendirian bangunan yang tidak berada di zonasinya, seperti terdapatnya bangunan yang berada di kawasan sempadan.

4.2.3. Faktor Penduduk

Faktor Penduduk mencakup tentang pertumbuhan penduduk yang berada di Kelurahan Mangunharjo. Penduduk yang berada di Kelurahan Mangunharjo pada tahun 2020 dalam Kecamatan Tembalang Dalam Angka Tahun 2021 berjumlah 11.791 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk Kelurahan Mangunharjo di periode tahun 2010-2020 yaitu 3.94. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor pertumbuhan.



Gambar 4.5 Grafik Faktor Penduduk

Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan hasil kuesioner faktor penduduk, tidak ada responden yang memilih sangat tidak setuju, 12 responden memilih tidak setuju, 7 responden memilih ragu-ragu, 54 responden memilih setuju, dan 21 responden memilih tidak setuju Memilih sangat setuju.

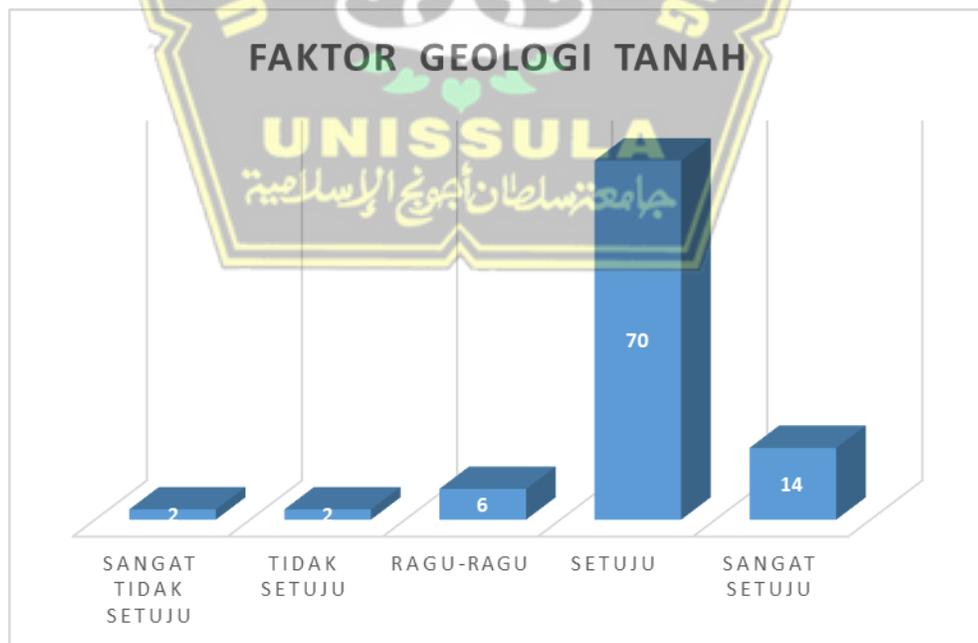
Hasil temuan pada penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor pertumbuhan penduduk tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini tidak sependapat oleh penelitian yang dilakukan oleh (A. A. Putri *et al.*, 2018) dan (Zaitun Rahma, 2010) bahwa faktor penduduk merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan.

4.2.4. Faktor Geologi Tanah

Faktor geologi tanah mencakup jenis tanah di Kelurahan Magunharjo, Jenis tanah di Kelurahan Mangunharjo terdiri:

1. Tanah asosiasi alluvial kelabu dengan persentase 9,21% luas 25,46 hektar
2. Tanah mediteran coklat tua dengan persentase 85,89% seluas 237,48 hektar, dan
3. Tanah gerosol dengan persentase 4,9X% seluas 13,55 hektar

Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor geologi tanah.



Gambar 4.6 Grafik Faktor Geologi Tanah

Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan hasil kuesioner dengan faktor geologi tanah, sebanyak 2 responden memilih sangat tidak setuju, 2 responden memilih tidak setuju, 6 responden memilih ragu-ragu, 70 responden memilih setuju, dan 14 responden memilih setuju.

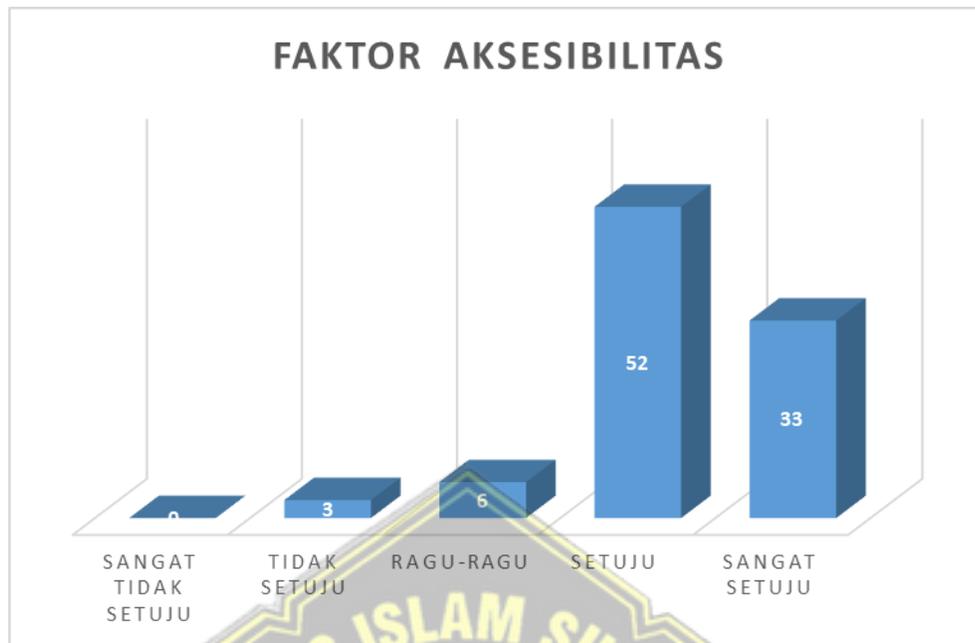
Bukti empirik menunjukkan, penduduk perumahan di Kelurahan Mangunharjo dalam pemilihan hunian mempertimbangkan tanah yang dijadikan obyek perumahan, penduduk perumahan menghindari jenis tanah yang bergerak, dan Kelurahan Mangunharjo yang memiliki daratan dengan ketinggian 25 m sampai 140 menjadikannya cukup aman dari banjir.

Selain faktor tanah, lingkungan Kelurahan Mangunharjo yang nyaman lebih dipilih untuk dijadikan tempat tinggal, dari pada lingkungan yang ramai atau bising yang disebabkan oleh aktifitas manusia di pusat kota.

Fakta yang terdapat di lapangan, lingkungan Kelurahan Mangunharjo masih terdapat banyak tumbuhan hijau sehingga memberikan udara bersih dan sejuk yang nyaman untuk ditinggali.

4.2.5. Faktor Aksesibilitas

Faktor Aksesibilitas mencakup akses antara lokasi perumahan terhadap tempat kerja dan fasilitas umum baik dilihat dari jarak dan kemudahan menjangkaunya. Perumahan di Kelurahan Mangunharjo memiliki lebar jalan rata-rata 6 meter. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor kebijakan.



Gambar 4.7 Grafik Faktor Aksesibilitas

Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan hasil survei mengenai faktor aksesibilitas menunjukkan bahwa tidak ada responden yang sangat tidak setuju, 3 responden memilih tidak setuju, 6 responden memilih ragu-ragu, 52 responden memilih setuju, dan 33 responden memilih sangat setuju.

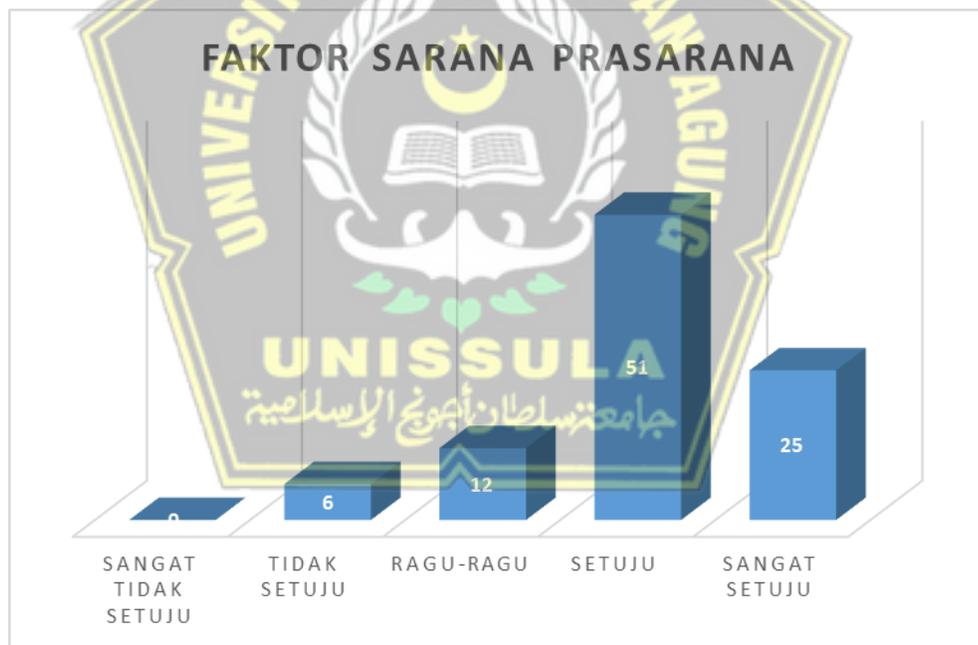
Hasil temuan pada penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor aksesibilitas berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini sependapat dengan penelitian yang dilakukan oleh (Suartha, 2015) dari hasil penelitiannya di kawasan sekitar Puspem Badung dan (Zaitun Rahma, 2010) bahwa faktor aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan.

Kelurahan Mangunharjo memiliki aksesibilitas yang mudah, dilalui Jalan Fatmawati, Jalan Elang Raya, Jalan Raya Kopol R Soekanto, dan pintu masuk tol Gayamsari yang berjarak 4 KM. Rumah sakit wongsonegoro yang berlokasi di Kelurahan Mangunharjo mempertegas kelurahan ini sangat mudah menjangkau fasilitas Kesehatan, terdapat universitas yang berlokasi di Kelurahan Sambiroto Universitas Muhammadiyah dan Universitas Diponegoro yang berada di kelurahan

Tembalang juga membuat Kelurahan ini memiliki kemudahan dalam menjangkau fasilitas Pendidikan. Hal tersebut membuat warga memilih tinggal di perumahan yang berada di Kelurahan Mangunharjo karena dekat dengan fasilitas umum dan dekat dengan tempat kerja. Selain akses ke fasilitas umum dan tempat kerja, faktor lain yang menjadi pendorong adalah dekat dengan keluarga atau kerabat.

4.2.6. Faktor Sarana Prasarana

Faktor sarana prasarana mencakup sarana prasarana yang berada di perumahan Kelurahan Mangunhajro, meskipun tidak semua perumahan memiliki sarana prasarana lengkap, fasilitas yang ada di dalam perumahan yang berlokasi di Kelurahan Mangunharjo, diantaranya sarana perniagaan/perbelanjaan, pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemakaman, rekreasi dan olah raga, ruang terbuka hijau, dan parkir. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai sarana prasarana



Gambar 4.8 Grafik Faktor Sarana Prasarana

Sumber: Survey Primer, 2022

Hasil survei angket berdasarkan faktor sarana prasarana menunjukkan tidak ada yang memilih sangat tidak setuju, 6 orang memilih tidak setuju, 12 orang memilih ragu-ragu, 51 orang memilih setuju, dan 25 orang memilih sangat setuju.

Hasil temuan penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor sarana prasarana berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini mendukung pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Suartha, 2015) penelitiannya faktor-faktor pembangunan perumahan di kawasan sekitar Puspem Badung dan (Zaitun Rahma, 2010).

Bukti empirik menunjukkan, warga perumahan di Kelurahan Mangunharjo memilih perumahan yang dilengkapi dengan sarana prasarana. Sarana prasarana yang disediakan oleh beberapa perumahan diantaranya sarana peribadatan, ruang terbuka hijau, rekreasi dan olahraga, perniagaan dan lainnya.

4.2.7. Faktor Keamanan

Faktor keamanan mencakup keamanan sosial dan keamanan lingkungan. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor keamanan



Gambar 4.9 Grafik Faktor Keamanan

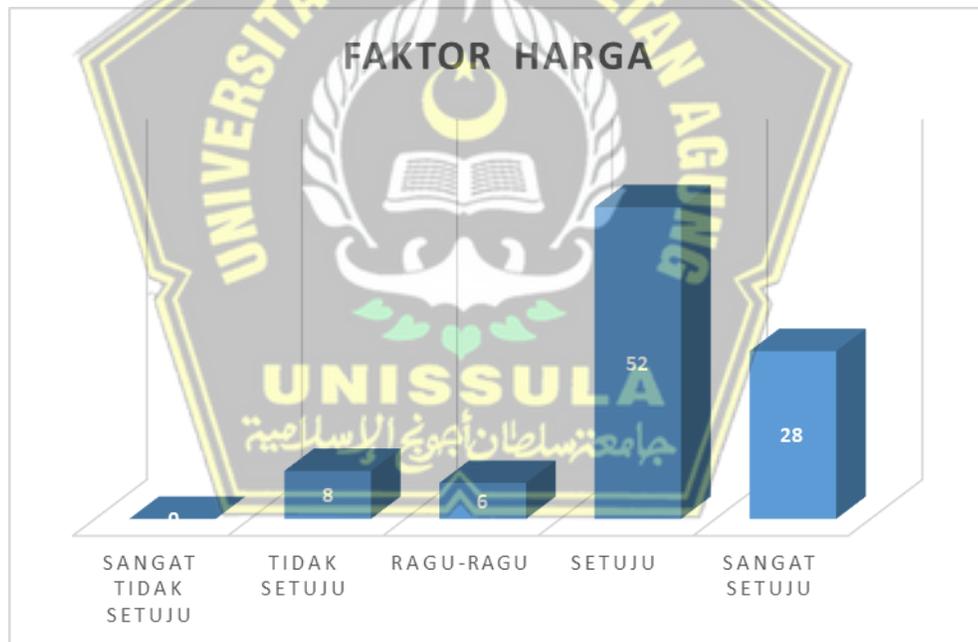
Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan tanggapan kuesioner tentang faktor keamanan, terlihat bahwa tidak ada responden yang sangat tidak setuju, 1 responden tidak setuju, 5 responden ragu-ragu, 47 responden setuju, dan 41 responden sangat setuju.

Hasil temuan penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor keamanan tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini tidak sependapat oleh penelitian yang dilakukan oleh (A. A. Putri *et al.*, 2018) dan (Suartha, 2015) penelitiannya faktor-faktor pembangunan perumahan di kawasan sekitar Puspem Badung dan (Zaitun Rahma, 2010) bahwa faktor keamanan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan.

4.2.8. Faktor Harga

Faktor harga mencakup harga rumah yang terjangkau atau sesuai dengan manfaat yang diberikan. Harga perumahan di Kelurahan Mangunharjo tergolong variatif mulai dari 200 juta hingga harga milyaran. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai faktor harga.



Gambar 4.10 Grafik Faktor Harga

Sumber: Survey Primer, 2022

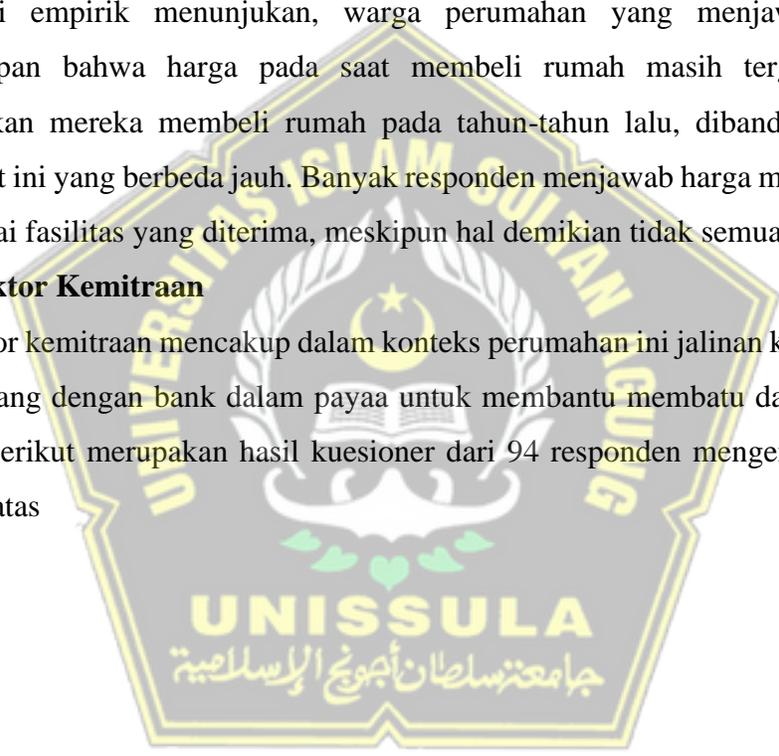
Berdasarkan hasil kuesioner faktor harga, tidak ada responden yang sangat tidak setuju, 8 responden memilih tidak setuju, 6 responden ragu-ragu, dan 52 responden memilih ya, hal ini menunjukkan 28 orang sangat setuju.

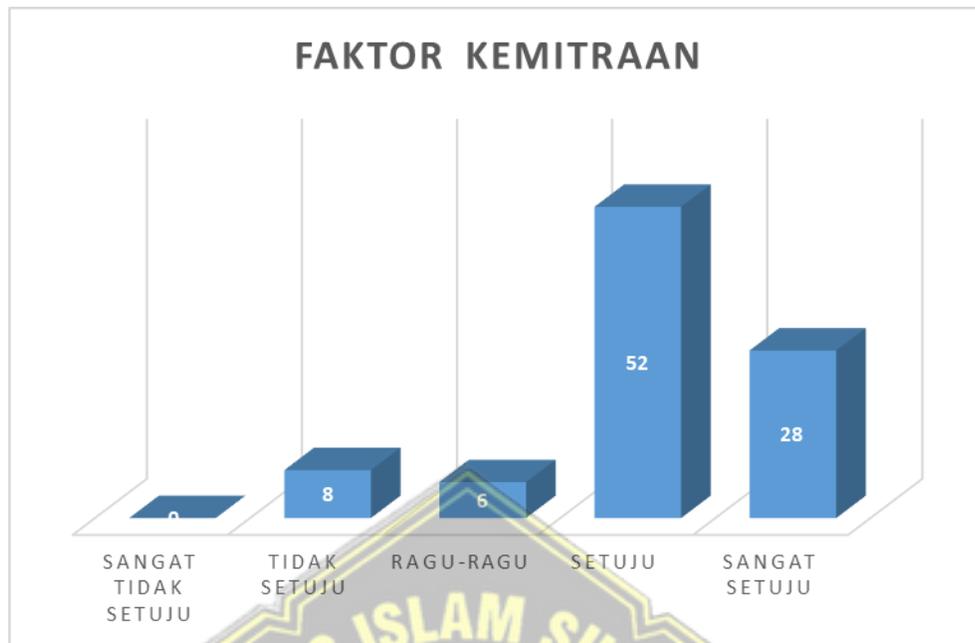
Hasil temuan penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor harga berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini mendukung pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Suartha, 2015) penelitiannya faktor-faktor pembangunan perumahan di kawasan sekitar Puspem Badung dan (Zaitun Rahma, 2010). Hal tersebut didukung dari beberapa alasan warga perumahan di Kelurahan Mangunharjo menyatakan bahwa harga yang ditawarkan masih terjangkau, sesuai dengan budget atau harga yang diberikan sesuai dengan apa yang didapat.

Bukti empirik menunjukkan, warga perumahan yang menjawab kuesioner beranggapan bahwa harga pada saat membeli rumah masih tergolong murah, dikarenakan mereka membeli rumah pada tahun-tahun lalu, dibandingkan dengan harga saat ini yang berbeda jauh. Banyak responden menjawab harga masih terjangkau atau sesuai fasilitas yang diterima, meskipun hal demikian tidak semuanya.

4.2.9. Faktor Kemitraan

Faktor kemitraan mencakup dalam konteks perumahan ini jalinan kerjasama pihak pengembang dengan bank dalam payaa untuk membantu membatu dalam pembelian rumah. Berikut merupakan hasil kuesioner dari 94 responden mengenai lahan pusat kota terbatas





Gambar 4.11 Grafik Faktor Kemitraan

Sumber: Survey Primer, 2022

Berdasarkan hasil kuesioner faktor kemitraan dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang sangat tidak setuju, 8 responden sangat tidak setuju, 6 responden tidak ragu-ragu, 52 responden setuju dan 28 responden sangat setuju..

Hasil temuan penelitian analisis faktor pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo, faktor kemitraan tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil temuan ini tidak sependapat oleh penelitian yang dilakukan oleh (A. A. Putri *et al.*, 2018). Hal tersebut didukung dari beberapa alasan warga perumahan di Kelurahan Mangunharjo menyatakan bahwa lingkungan yang nyaman, tidak terlalu ramai atau bising sebab kemacetan atau padatnya aktifitas di pusat kota lebih dipilih untuk dijadikan tempat tinggal.

Fakta empirik di lapangan, sebagian penduduk perumahan dalam pembelian rumahnya tidak memakai sistem KPR dalam transaksinya dan juga ada yang menghindarinya, meskipun hal demikian tidak semuanya.

4.2.10. Temuan Studi

Temuan studi dari analisis hipotesis yang telah dilakukan menghasilkan bahwa faktor yang berpengaruh signifikan adalah faktor kebijakan, faktor geologi tanah, faktor aksesibilitas, faktor sarana prasarana dan faktor harga.

Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh signifikan adalah faktor lahan pusat kota terbatas, faktor penduduk, faktor keamanan dan faktor kemitraan

Tabel IV.3 Temuan Studi

No	Hipotesis	Keterangan
1	Faktor lahan pusat kota terbatas	Tidak berpengaruh signifikan
2	Faktor kebijakan	Berpengaruh signifikan
3	Faktor penduduk	Tidak berpengaruh signifikan
4	Faktor geologi tanah	Berpengaruh signifikan
5	Faktor aksesibilitas	Berpengaruh signifikan
6	Faktor sarana dan prasarana	Berpengaruh signifikan
7	Faktor keamanan	Tidak berpengaruh signifikan
8	Faktor harga	Berpengaruh signifikan
9	Faktor kemitraan	Tidak berpengaruh signifikan

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2022



BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Penelitian ini meneliti faktor yang memberikan pengaruh pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo periode tahun 2010-2020 ditinjau dari keputusan pembelian rumah. Apakah faktor terbatasnya lahan pusat kota, faktor geologi tanah, faktor kebijakan, faktor aksesibilitas, faktor pertumbuhan penduduk, faktor keamanan, faktor harga, faktor sarana prasarana, dan faktor kemitraan mempengaruhi pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo. Hasil pengujian hipotesis menggunakan analisis regresi logistik ordinal, dengan hasil faktor yang berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan perumahan di Kelurahan Mangunharjo sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah adalah faktor harga, hal tersebut dibuktikan dengan nilai odds ratio dari faktor harga sebesar 4.84 yang mana nilai *odds ratio* tersebut merupakan nilai *odds ratio* tertinggi dibandingkan dengan nilai *odds ratio* dari faktor lainnya. Nilai odds ratio untuk variabel faktor harga (X8) sebesar $(\exp 1.576) = 4.84$ menunjukkan perumahan dengan harga murah (di bawah harga pasar/NJOP) atau harga sesuai dengan fasilitas yang diterima memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 4.84 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan dengan harga tinggi atau mahal.
2. Faktor yang paling dominan berikutnya adalah faktor aksesibilitas, nilai *odds ratio* variabel faktor aksesibilitas (X5) sebesar $(\exp 1.031) = 2.80$. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan yang aksesibilitasnya dekat dengan tempat kerja, fasilitas umum serta tingkat kemudahan akses menuju perumahan tersebut memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.80 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang aksesibilitasnya jauh dengan tempat kerja, fasilitas umum serta akses menuju perumahan yang sulit.
3. Selanjutnya faktor geologi tanah, nilai odds ratio untuk variabel faktor geologi tanah (X4) sebesar $(\exp 0.994) = 2.70$. Hal ini menunjukkan perumahan yang geologi tanahnya mendukung dalam pembangunan perumahan memiliki tingkat

keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.70 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang geologi tanahnya tidak mendukung dalam pembangunan perumahan.

4. Faktor yang dominan berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah berikutnya adalah faktor sarana prasarana, nilai odds rasio untuk variabel faktor sarana prasarana (X_6) sebesar $(\exp 0.979) = 2.66$. Hal ini menunjukkan perumahan yang terdapat sarana prasarana memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 2.66 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan tidak terdapat sarana prasarana.
5. Dan yang terakhir adalah faktor kebijakan, nilai odds rasio untuk variabel faktor kebijakan (X_2) adalah sebesar $(\exp -1.199) = 0.30$. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan yang sesuai dengan kebijakan atau peraturan memiliki tingkat keputusan pembelian rumah oleh konsumen sebesar 0.30 kali lipat lebih tinggi dibanding perumahan yang tidak sesuai dengan kebijakan atau peraturan.

Hasil diatas dapat disimpulkan bahwa warga perumahan di Kelurahan Mangunharjo dalam hal keputusan pembelian rumah memperhatikan faktor harga yang murah di bawah harga pasar/NJOP atau harga diberikan sesuai dengan fasilitas yang diterima, aksesibilitas yang dekat dengan fasilitas umum dan dekat dengan tempat kerja, geologi tanah yang mendukung dalam pembangunan perumahan, sarana prasarana yang memadai dan faktor kebijakan yang berhubungan dengan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku beserta legalitasnya.

5.2. Saran

Saran yang diberikan setelah dilakukannya penelitian ini sebagai berikut ini:

- 1) Faktor harga memberikan pengaruh yang signifikan terhadap pertumbuhan perumahan, hal ini menandakan bahwa strategi penawaran melalui penentuan harga perlu mendapatkan perhatian yang khusus bagi pengembang perumahan.
- 2) Pengembangan perumahan perlu menyediakan sarana dan prasarana untuk melayani kebutuhan warga perumahan secara optimal sebagai upaya mendukung aktivitas warga di lingkungan perumahan.

- 3) Pengembang perumahan dalam pembangunan membangun lokasi perumahan yang sesuai dengan zonasi dan tidak melanggar peraturan yang berlaku supaya tidak ada pihak yang dirugikan
- 4) Geologi tanah yang merupakan tempat rumah dibangun, pengembang perumahan memilih lokasi yang tanahnya mendukung pembangunan rumah agar tidak terkena bencana alam bagi penghuninya
- 5) Mencari lokasi dengan aksesibilitas yang dekat dengan fasilitas umum dan menyediakan akses jalan yang memadai di dalam perumahan

5.3. Rekomendasi

1. Rekomendasi untuk pengembang

Dalam pembangunan perumahan, developer harus memenuhi persyaratan atau perizinan terlebih dahulu, seperti keabsahan kepemilikan tanah dan telah diterbitkan surat izin mendirikan bangunan supaya tidak merugikan dirinya dan tidak merugikan konsumen

2. Rekomendasi untuk Pemerintah

Pemerintah harus lebih ketat dan lebih tegas lagi terhadap pembangunan perumahan. Mengawasi, menindak bagi pelanggar tata ruang dan memastikan bahwa perumahan yang berdiri sudah mendapatkan perizinan pembangunan. Disamping itu pemerintah dalam memproses perizinan harus cepat sehingga para pengembang perumahan bisa segera membangun rumah pada tanah yang dibeli dan bisa memasarkan kembali tidak menunggu proses yang lama.

Selain itu, melihat perumahan di Kelurahan Mangunharjo yang setiap tahun terus meningkat pertumbuhannya, pemerintah dalam hal ini sebagai perencana dan pengontrol pembagunan untuk memperhatikan peningkatan permukiman di Kelurahan Mangunharjo supaya tidak terjadi *overload* permukiman di Kelurahan Mangunharjo.

3. Rekomendasi untuk pembeli

Sebelum membeli rumah, konsumen harus meneliti rumah yang akan dibeli, dari kepemilikan properti, legalitas dan jenis tanah supaya tidak terjadi hal yang tidak diinginkan ke depannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahyar, H., Maret, U. S., Andriani, H., Sukmana, D. J., Mada, U. G., Hardani, S.Pd., M. Si., Nur Hikmatul Auliya, Grad. Cert. B., Helmina Andriani, M. Si., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). *Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* (Issue March).
- Budiastuti, D., & Agustinus Bandur. (2018). *Validitas dan Reliabilitas Penelitian Dilengkapi Analisis dengan NVIVO, SPSS, dan AMOS*. Mitra Wacana Media.
- Hilman, M. (2004). Perkembangan Lokasi Perumahan Di Wilayah Gedebage Kota Bandung Akibat Pemekaran Kota. *Dimensi (Jurnal Teknik Arsitektur)*, 32(2), 157–160. <http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/ars/article/view/16187>
- Lollyanti, V., Normelani, E., & Adyatma, S. (2017). Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan Di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten. *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)*, 4(1), 93–108.
- Lukman Khakim, A. (2009). *Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Bermukim di Perumahan Sekitar Kampus Universitas Negeri Semarang Skripsi* [Ekonomi Pembangunan]. Universitas Negeri Semarang.
- Marpaung, G. N. (2011). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Terhadap Permintaan Perumahan. *JEJAK: Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan*, 4(2), 125–134. <https://doi.org/10.15294/jejak.v4i2.4647>
- Pentury, T., Notje Aulele, S., Wattimena, R., Matematika, J., Matematika, F., Ilmu, D., & Alam, P. (2016). Analisis Regresi Logistik Ordinal (Studi Kasus: Akreditasi Sma di Kota Ambon) Logistic Regression Analysis Ordinal (Case Study: Accreditation of High Schools in the City of Ambon). In *Jurnal Ilmu Matematika dan Terapan / Maret* (Vol. 10).
- Putri, A. A., Fosterharoldas, D., Roychansyah, S., Teknik, D., Mada, U. G., Padang, K., & Sumatera, P. (2018). Perkembangan Perumahan Swasta Di Kota Padang. *Jurnal Tata Kota Dan Daerah*, 10, 57–66.

- Putri, F. H. (2013). *Perkembangan perumahan skala kecil dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangannya di kelurahan bukit lama palembang. II*(1).
- Setyarini, A. E., & Salamah, M. (2015). Analisis Regresi Logistik Ordinal untuk Mengetahui Tingkat Gangguan Tunagrahita di Kabupaten Ponorogo Berdasarkan Faktor-Faktor Internal Penyebab Tunagrahita. *Sains dan Seni ITS*, 4.
- Suartha, I. K. (2015). Perkembangan Pembangunan Perumahan di Sekitar Puspem Badung. *Space*, 2(67).
- Sugiyono, P. D. (2019). Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R&D (Cetakan Ke 26). In *Bandung: CV Alfabeta*.
- Sutianingsih. (2010). Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan. *Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan Sutianingsih Riset Manajemen dan Akuntansi* (Vol. 1).
- Zaitun Rahma, I. S. (2010). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang Skripsi*.
- Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten Dan Kota, Jakarta: 2018
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2010. Kota Semarang Dalam Angka 2010. Semarang: Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2021. Kota Semarang Dalam Angka 2021. Semarang: Badan Pusat Statistik Kota Semarang.

Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2010. Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2010. Semarang: Badan Pusat Statistik Kota Semarang.

Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2021. Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2021. Semarang: Badan Pusat Statistik Kota Semarang.

