

ANALISIS VARIABEL PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SUMENEP

Oleh : Mohamad Harun, ST., MT. *)

*Dosen Teknik Sipil Universitas Wiraraja dan
Mahasiswa Program Doktor Ilmu Lingkungan Universitas Brawijaya

ABSTRAK

Perkembangan suatu wilayah sangat dipengaruhi oleh perkembangan penduduk. Akibat dari perkembangan penduduk yang demikian pesat, maka diperlukan tempat tinggal (hunian) baik untuk sementara maupun secara permanen. Persoalan perumahan selalu ada sebagai akibat dari ketidakseimbangan antara kebutuhan dengan ketersediaan. Hal ini diperparah dengan beberapa kondisi seperti ekonomi, keterbatasan lahan dan faktor kebijakan serta faktor lain yang mempengaruhi pengembangan perumahan. Kabupaten Sumenep sebagai kota pariwisata dan perdagangan juga tidak terlepas dari permasalahan tersebut. Banyak sekali pendatang dari luar yang datang ke Sumenep untuk berbagai keperluan bahkan memiliki rumah dan menetap di Kota Sumenep. Untuk mengatasi hal tersebut perlu dilakukan sebuah penelitian yang mampu memberikan gambaran tentang faktor-faktor atau variabel yang mempengaruhi pengembangan perumahan sehingga dapat diantisipasi oleh semua pihak dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Penelitian ini dilakukan dengan metode survey kepada beberapa responden (developer) yang ada di Kota Sumenep dengan menyodorkan beberapa pertanyaan untuk dijawab berdasarkan variabel yang telah disusun yang meliputi 32 faktor penentu. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai variabel yang mempengaruhi pengembangan perumahan.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, disimpulkan bahwa terdapat 32 faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan yang terangkum dalam variabel kependudukan, kondisi geografis, kelembagaan, swadaya dan peranserta masyarakat, sosial dan budaya, ekonomi, sarana dan prasarana, ilmu pengetahuan, kemudahan, keamanan, peraturan perundangan dan kerjasama. Semua faktor atau variabel tersebut yang diwakili oleh variabel X1 sampai dengan X32 memiliki pengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep dengan nilai sig. 0,063; 0,375; 1,00 melebihi dari nilai 0,05 sehingga H_0 dapat diterima yang berarti semua faktor (variabel bebas) mempengaruhi variabel terikatnya (pengembangan perumahan).

Sementara dari hasil analisis ditemukan juga bahwa faktor yang paling kuat mempengaruhi pengembangan perumahan dengan nilai sig. 1,00 adalah variabel kondisi geografis dengan faktor X4 (lokasi perumahan yang mudah terjangkau) dan X5 (kondisi topografi yang datar). Sedangkan variabel sosial budaya, faktor yang paling mempengaruhi adalah faktor X11 (adat istiadat) dan variabel terakhir yang paling berpengaruh adalah variabel pertanian dengan faktor X23 (kenakan harga lahan) dan X24 (kelangkaan lahan).

Key word : perumahan, lahan, binomial, lingkungan.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut badan kesehatan dunia (*World Health Organization* disingkat *WHO*) rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan individu maupun keluarga. Sedangkan perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya (Komisi WHO mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).

Memasuki tahun 2004, dunia properti kembali bangkit setelah terpuruk karena krisis moneter. Bisnis-bisnis dibidang perumahan atau properti mulai berkembang, baik dalam skala kecil, menengah, hingga skala besar. Pengembangan ini tidak hanya terjadi di daerah-daerah tertentu saja, akan tetapi hampir diseluruh Indonesia, tidak terkecuali di Kabupaten Sumenep. Properti merupakan salah satu pilihan bisnis yang memberikan nilai keuntungan kepada pengembang atau investor atau biasa juga disebut sebagai developer. Semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap rumah, maka peluang investor semakin terbuka lebar. Peluang ini juga berdampak terhadap naiknya harga lahan setelah properti tersebut mulai dibangun.

Seiring dengan perjalanan waktu, kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain disekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota. (Perumahan Sukolilo Dian Regency Surabaya, 2014 : 01)

Pengembangan perumahan dan permukiman akan selalu terjadi sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Perkembangan perumahan mempunyai peran besar dalam pertumbuhan kota. Permintaan tempat hunian pasti akan selalu meningkat dari tahun ketahun. Kabupaten Sumenep terkenal dengan kota pariwisata dan juga perdagangan serta jasa, sehingga dengan kondisi demikian banyak para pendatang dari daerah sekitar maupun dari luar daerah datang ke kota Sumenep dengan tujuan pariwisata, bekerja, berdagang, sekolah dan lain-lain. Keadaan seperti ini tentu menuntut ketersediaan tempat untuk tinggal baik sementara maupun permanen dalam lingkungan kawasan perumahan atau permukiman lainnya.

Pada mulanya perumahan di Kota Sumenep hanya sebatas perumahan sederhana yang dibangun hanya cukup untuk melindungi anggota keluarga dari panas maupun hujan. Akan tetapi seiring dengan perkembangan ekonomi dan perkembangan populasi penduduk serta minat dari

konsumen mengikuti perkembangan ini perumahan di Kota Sumenep saat ini telah berkembang dilihat dari berbagai aspek, seperti: aspek lingkungan, aspek sosial budaya, dan ekonomi.

Banyak kompleks perumahan yang telah terbangun dan tersebar di Kabupaten Sumenep, diantaranya: Perumahan Bumi Sumekar, Perumahan Safelit, Perumahan Alam Permai, Perumahan BTN, Perumahan AS-ABRI, Perumahan Griya Mapan, Perumahan BTN Giling, Perumahan Pondok Marengan Indah, Perumahan Griya HR. Soemar'on, Trunojoyo Regency, Graha Raung Indah dan masih banyak perumahan-perumahan di Kota Sumenep masih dalam proses pembangunan. Kondisi dari satu perumahan dengan perumahan yang lainnya berbeda-beda. Masing-masing pengembang mempunyai pertimbangan sendiri-sendiri dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga dan cara pemilikan rumah tersebut. Dari berbagai macam tawaran tersebut tentunya calon pembeli memiliki variabel tersendiri dalam memilih perumahan yang diinginkan. Variabel tersebut bisa karena kedekatan dengan tempat kerja, atau memiliki akses melalui transportasi umum, memiliki fasilitas perumahan yang baik, prestise perumahan tersebut ataupun kemudahan cara pemilikan, dan lain-lain.

Dengan mengetahui variabel dan faktor yang paling dominan sehingga menentukan konsumen untuk memiliki rumah, maka akan menentukan kebijakan para pengembang dalam mengembangkan kawasan perumahan. Faktor-faktor penentu tersebut juga dapat memberikan nilai terhadap kriteria tertinggi yang menjadi penyebab perkembangan perumahan di Kabupaten Sumenep. Kriteria-kriteria penentu pengembangan perumahan tersebut dianalisis menggunakan metode Analisis Faktor, yang mana nantinya akan didapat faktor-faktor penentu dan faktor tertinggi yang menjadi penentu pengembangan perumahan di Kabupaten Sumenep.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi :

1. Variabel apa saja yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep
2. Apakah faktor yang paling dominan dalam pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Variabel apa saja yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep
2. Apakah faktor yang paling dominan dalam pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perumahan

Pemukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Pemukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya pemukiman. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitikberatkan pada fisik atau benda mati, yaitu *houses* dan *land settlement*. Sedangkan pemukiman memberikan kesan tentang pemukiman atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga pemukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*). Dengan demikian perumahan dan pemukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan sangat erat hubungannya, pada hakekatnya saling melengkapi. (Suparno : 2006).

2.2. Perkembangan Kota

Kota memiliki pengertian yang berbeda-beda, tergantung pada sudut pandang dan bidang kajian yang dilakukan. Secara umum beberapa unsur yang terdapat pada pengertian kota adalah: kawasan pemukiman dengan jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, memiliki luas areal terbatas, pada umumnya bersifat non agraris, tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal bersama dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (Kamus Tata Ruang, 1997 : 52).

Perkembangan lokasi perumahan mempunyai andil fisik terbesar dalam perkembangan kota, pada hakikatnya menyangkut berbagai aspek kehidupan. Perkembangan yang dimaksud adalah suatu proses perubahan keadaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Perkembangan dan pertumbuhan kota berjalan sangat dinamis.

Branch (1995 : 37) beberapa unsur yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kota antara lain :

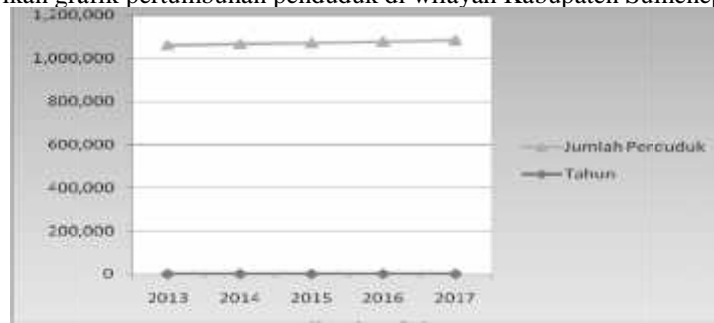
1. Keadaan geografis, yakni pengaruh letak geografis terhadap perkembangan fisik dan fungsi yang diemban oleh kota. Kota pantai misalnya akan berkembang secara fisik pada bagian daratan yang berbatasan dengan laut dengan perkembangan awal di sekitar pelabuhan. Oleh karenanya kota demikian memiliki fungsi sebagai kota perdagangan dan jasa serta sebagai simpul distribusi jalur transportasi pergerakan manusia dan barang.
2. Tapak (*site*), merujuk pada topografi kota. Sebuah kota akan berkembang dengan memperhitungkan kondisi kontur bumi. Dengan demikian pembangunan sarana dan prasarana kota akan menyesuaikan dengan topografinya agar bermanfaat secara optimal.
3. Fungsi yang diemban kota, yaitu aktivitas utama atau yang paling menonjol yang dijalankan oleh kota tersebut. Kota yang memiliki banyak fungsi, seperti fungsi ekonomi dan kebudayaan, akan lebih cepat perkembangannya daripada kota berfungsi tunggal.
4. Sejarah dan kebudayaan yang melatarbelakangi terbentuknya kota juga berpengaruh terhadap perkembangan kota, karena sejarah dan kebudayaan mempengaruhi karakter fisik dan masyarakat kota.
5. Unsur-unsur umum, yakni unsur-unsur yang turut mempengaruhi perkembangan kota seperti bentuk pemerintahan dan organisasi administratif, jaringan transportasi, energi, pelayanan sosial dan pelayanan lainnya.

2.3. Perumahan di Kota Sumenep

Perkembangan pembangunan di Kota Sumenep berawal sejak ratusan tahun yang lalu dengan diangkatnya Adipati pertama yang memimpin Kabupaten Sumenep yakni Arya Wiraraja pada 31 Oktober 1269 Masehi. Merupakan seorang adipati yang juga menjadi dalang dari pembangunan kerajaan Majapahit, sehingga pembangunan di Kota Sumenep menjadi semakin meningkat di tandai dengan adanya pembangunan Keraton Sumenep Masjid Jamik Sumenep, Asta tinggi dan bangunan bersejarah lainnya. (Sejarah Kabupaten Sumenep : 2012).

Kondisi demografi atau kependudukan di Kabupaten Sumenep dapat digambarkan melalui jumlah penduduk dan pertumbuhan penduduk. Pada tahun 2012 jumlah penduduk di Kabupaten Sumenep adalah 1.053.640 jiwa dengan persebaran jumlah penduduk tertinggi berada pada Kecamatan Kota Sumenep dengan jumlah penduduk mencapai 71.514 jiwa, sedangkan jumlah penduduk terendah berada di Kecamatan Batuan dengan jumlah penduduk 12.228 jiwa.

Berikut akan disajikan grafik pertumbuhan penduduk di wilayah Kabupaten Sumenep.



Gambar 2.1

Grafik Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sumenep Tahun 2013-2017
(Sumber : Badan Pusat Statistik, 2013 dan Hasil Analisa Pokja, 2014)

Kabupaten Sumenep mempunyai kepadatan penduduk yang relatif masih belum padat. Persebaran penduduk terpusat pada IKK (Ibu Kota Kecamatan). Kecamatan yang mempunyai kepadatan penduduk paling tinggi adalah Kecamatan Kalianget yaitu 128 Jiwa per Hektar. Sedangkan kecamatan yang mempunyai kepadatan penduduk paling rendah adalah Kecamatan Batang-Batang dengan tingkat kepadatan 25,53 Jiwa per Hektar. (Badan Pusat Statistik, 2013 dan Hasil Analisa Pokja, 2014)

2.4. Faktor-Faktor Pengembangan Perumahan

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 54 tahun 1994 bahwasanya faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perkembangan perumahan adalah: kependudukan, pertanian, dan Pembiayaan dan dana. Sedangkan dari beberapa faktor tersebut, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perkembangan perumahan adalah sebagai berikut:

1. Faktor Kependudukan
Jumlah penduduk yang besar merupakan sumber daya dan potensi bagi pembangunan, apabila dapat diarahkan menjadi manusia pembangunan yang efektif dan efisien. Tetapi sebaliknya, jumlah penduduk yang besar itu akan merupakan beban dan dapat menimbulkan permasalahan bila tidak diarahkan dengan baik. Disamping itu, penyebaran penduduk secara demografis yang tidak merata, merupakan permasalahan lain berpengaruh terhadap pembangunan perumahan. (Siswono : 1991)
2. Faktor Geografis
Letak geografis suatu permukiman sangat menentukan keberhasilan pembangunan suatu kawasan. Permukiman yang letaknya terpencil dan sulit dijangkau akan sangat lambat untuk berkembang. (Siswono : 1991)
3. Faktor Kelembagaan
Faktor lain yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan adalah perangkat kelembagaan yang berfungsi sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan, dan pelaksanaan baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, baik di pusat maupun di daerah.. (Siswono : 1991)
4. Faktor Swadaya dan Peran Serta Masyarakat
Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, menengah, tidak tetap, perlu dikembangkan pembangunan perumahan secara swadaya masyarakat yang dilakukan oleh berbagai organisasi non-pemerintah. Faktor swadaya dan peran serta masyarakat atau aspek sosial tersebut juga meliputi kehidupan sosial masyarakat, kehidupan bertetangga, gotong royong dan pekerjaan bersama lainnya. (Siswono : 1991)
5. Faktor Sosial dan Budaya
Faktor sosial budaya merupakan faktor internal yang mempengaruhi perkembangan permukiman. Sikap dan pandangan seseorang terhadap rumahnya, adat istiadat suatu daerah, kehidupan bertetangga, dan proses modernisasi merupakan faktor-faktor sosial budaya. Rumah tidak hanya sebagai tempat berteduh dan berlindung terhadap bahaya dari luar, tetapi berkembang menjadi sarana yang dapat menunjukkan citra dan jati diri penghuninya. (Siswono : 1991)
6. Ekonomi dan Keterjangkauan Daya Beli
Aspek ekonomi meliputi yang berkaitan dengan mata pencaharian. Tingkat perekonomian suatu daerah yang tinggi dapat meningkatkan perkembangan permukiman. Tingkat perekonomian suatu daerah akan mempengaruhi tingkat pendapatan seseorang. Makin tinggi pendapatan seseorang, maka makin tinggi pula kemampuan orang tersebut dalam memiliki rumah. (Siswono : 1991)
7. Sarana dan Prasarana
Kelengkapan sarana dan prasarana dari suatu perumahan dan permukiman dapat mempengaruhi perkembangan permukiman di suatu wilayah. Dengan adanya sarana dan

- prasarana yang memadai dapat memudahkan penduduknya untuk beraktivitas sehari-hari. Semakin lengkap sarana dan prasarana yang tersedia maka semakin banyak pula orang yang berkeinginan bertempat tinggal di daerah tersebut. (Siswono : 1991)
8. **Pertanahan**
Kenaikan harga lahan sebagai akibat penyediaan kelangkaan lahan untuk permukiman, menyebabkan timbulnya slum dan squatter. (Siswono : 1991)
 9. **Ilmu Pengetahuan dan Teknologi**
Dengan diciptakannya teknologi-teknologi baru dalam bidang jasa konstruksi dan bahan bangunan maka membuat pembangunan suatu rumah akan semakin cepat dan dapat menghemat waktu. Sehingga semakin banyak pula orang-orang yang ingin membangun rumahnya. (Siswono : 1991)
 10. **Kemudahan Mendapat Pinjaman**
Apabila kemudahan pendanaan dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat atau suku bunga pinjaman tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat. (Awang Firdaos : 1997)
 11. **Kondisi Alam (Kualitas Lingkungan)**
Menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman Pasal 1 Ayat 6, "sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang lengkap meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, yang berfungsi sebagai penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya".
 12. **Keamanan**
John F.C Turner mendefinisikan tiga fungsi rumah sebagai berikut:
 - a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah.
 - b. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), yaitu untuk tempat berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ketempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
 - c. Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*), yaitu terjaminnya keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).
 - d. **Peraturan Perundangan**
Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. (Awang Firdaos : 1997)
- a. **Kerjasama**
Hubungan hukum antara bank dan *develoner* dituanakan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis dibawah tangan yang ditandatangani diatas meterai.

2.5. Statistik Nonparametris

Metode statistik nonparametrik merupakan metode statistik yang dapat digunakan dengan mengabaikan asumsi-asumsi yang melandasi penggunaan metode statistik parametrik, terutama yang berkaitan dengan distribusi normal. Istilah lain yang sering digunakan untuk statistik nonparametrik adalah statistik bebas distribusi (*distribution free statistics*) dan uji bebas asumsi (*assumption-free test*). Statistik nonparametrik banyak digunakan pada penelitian-penelitian sosial. Data yang diperoleh dalam penelitian sosial pada umumnya berbentuk kategori atau berbentuk rangking.

Uji statistik nonparametrik ialah suatu uji statistik yang tidak memerlukan adanya asumsi-asumsi mengenai sebaran data populasi. Uji statistik ini disebut juga sebagai statistik bebas sebaran (*distribution free*). Statistik nonparametrik tidak mensyaratkan bentuk sebaran parameter populasi berdistribusi normal. Statistik nonparametrik dapat digunakan untuk menganalisis data yang berskala nominal atau ordinal karena pada umumnya data berjenis nominal dan ordinal tidak menyebar normal. Dari segi jumlah data, pada umumnya statistik nonparametrik digunakan untuk data berjumlah kecil ($n < 30$). (Herlinda, 2012 : 313)

Beberapa Uji Non Parametrik sebagaimana tabel berikut :

Tabel 2.1.
Uji Non Parametrik

No.	Nama	Rumus
1.	Test Binominal	$P(x) = \binom{n}{x} P^x Q^{n-x}$ Ho: $p_1 = p_2 = 0,5$ Ha: $p_1 \neq p_2 \neq 0,5$
2.	Chi Kuadrat (χ^2)	$\chi^2 = \sum \frac{(f_o - f_h)^2}{f_n}$
4.	Mc Nemar Test	$\chi^2 = \sum \frac{(f_o - f_h)^2}{f_h}$
5.	Sign Test (Uji Tanda)	$\chi^2 = \frac{[(n_1 - n_2) - 1]^2}{n}$
6.	Fisher Exact Probability Test	$p = \frac{\binom{n_1+n_2}{A+B} \binom{n_1+n_2}{C+D}!}{N!A!B!C!D!}$

(Sumber: Sugiyono, 1999)

2.6. Test Binominal

Test Binominal digunakan untuk menguji hitpotesis bila dalam populasi terdiri atas dua kelompok klas, datanya berbentuk nominal dan jumlah sampelnya kecil (kurang dari 25). Dua

kelompok klas itu misalnya klas pria dan wanita, senior dan junior, sarjana dan bukan sarjana, nilai populasi itu akan diteliti dengan menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut.

Uji binomial menguji hipotesis tentang suatu proporsi populasi yang berasal dari 1 sampel tunggal. Ciri binomial adalah data berupa dua macam unsur, yaitu gagal dan sukses yang diulangkan sebanyak n kali. Peneliti bebas untuk mendefinisikan apa yang dimaksud sukses dan apa yang dikategorikan gagal. (Sugiyono, 1999 : 225)

1. Probabilitas

Ada beberapa asumsi yang digunakan di uji binomial ini, yaitu:

- a. n percobaan saling independen
- b. Masing-masing percobaan mempunyai probabilitas yang sama yaitu P (kelas pertama) dan 1-P atau Q (kelas kedua).

$$P(x) = \binom{n}{x} P^x Q^{n-x}$$

$$\text{Dengan: } \binom{n}{x} = \frac{N!}{x!(N-x)!}$$

N! = N faktorial = N (N-1) (N-2), dst...

P = proporsi kasus yang diharapkan dalam salah satu kategori

Q = 1-P = proporsi yang diharapkan dalam kategori lainnya.

N = jumlah kejadian

x = jumlah kejadian yang diinginkan (sukses)

2.6.2 Hipotesis Uji Binomial

$$H_0 : p_1 = p_2 = 0$$

$$H_a : p_1 \neq p_2 = 0,5$$

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan bab di depan, jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian dengan menggunakan metode survei. Penelitian survei dilakukan pada populasi yang terdiri dari para pengembang perumahan yang ada di Kecamatan Kota Sumenep dan data yang dipelajari adalah dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga dari jawaban kuesioner yang diajukan kepada para pengembang yang menjadi sampel dari penelitian ini kemudian didapat variabel dan faktor yang menjadi penentu pengembangan paling dominan.

Rancangan variabel dalam penelitian ini adalah:

Tabel 3.1 Rancangan Variabel

ASPEK	VARIABEL	
Kependudukan	X1	Pertumbuhan penduduk menjadi faktor pengembangan perumahan
	X2	Jumlah (distribusi) penduduk menjadi faktor pengembangan perumahan
	X3	Persebaran penduduk yang tidak merata menjadi faktor pengembangan lokasi perumahan
Kondisi Geografis	X4	Lokasi perumahan yang letaknya mudah dijangkau menjadi faktor pengembangan perumahan
	X5	Kondisi topografi kawasan perumahan yang datar akan menjadi faktor pengembangan perumahan
Kelembagaan	X6	Perangkat kelembagaan sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan, dan pelaksanaan pembangunan perumahan menjadi faktor pengembangan perumahan
	X7	Pemerintah Daerah mempunyai posisi strategis didalam pelaksanaan pembangunan perumahan
	X8	Keberadaan lembaga-lembaga desa menjadi faktor pengembangan perumahan
Swadaya dan Peran Masyarakat Serta	X9	Organisasi non-pemerintah menjadi faktor pengembangan perumahan
Sosial dan Budaya	X10	Sikap dan pandangan seseorang terhadap perumahan menjadi faktor pengembangan perumahan
	X11	Adat dan istiadat suatu daerah menjadi faktor pengembangan perumahan
	X12	Kehidupan bertetangga antar masyarakat menjadi faktor pengembangan perumahan
	X13	Proses moderanisasi konsumen/masyarakat menjadi faktor pengembangan perumahan
Ekonomi dan Keterjangkauan Beli	X14	Mata pencaharian konsumen/masyarakat menjadi faktor pengembangan perumahan
	X15	Tingkat pendapatan konsumen/masyarakat menjadi faktor pengembangan perumahan
	X16	Harga perumahan menjadi faktor pengembangan perumahan

ASPEK		VARIABEL	
Sarana Prasarana dan	X17	Akses jalan menuju perumahan menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X18	Jaringan listrik di perumahan menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X19	Jaringan air bersih dan air kotor menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X20	Sarana pendidikan menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X21	Sarana kesehatan (seperti: rumah sakit, klinik dan puskesmas) menjadi faktor pengembangan perumahan	
Sarana Prasarana dan Pertanahan	X22	Sarana umum (peribadatan) berpengaruh menjadi faktor perumahan	
	X23	Kenaikan harga lahan menjadi faktor pengembangan perumahan	
Ilmu Pengetahuan dan Teknologi	X24	Kelangkaan lahan untuk permukiman menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X25	Perkembangan Ilmu Pengetahuan menjadi faktor pengembangan perumahan	
Kemudahan Mendapat Pinjaman	X26	Perkembangan teknologi dalam bidang kontruksi menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X27	Kemudahan mendapat pinjaman dari perbankan kepada konsumen/masyarakat menjadi faktor berpengaruh terhadap pengembangan perumahan	
Kondisi Alam	X28	Lingkungan perumahan yang nyaman dan menyenangkan menjadi faktor pengembangan perumahan	
Keamanan	X29	Lingkungan perumahan yang aman menjadi faktor pengembangan perumahan	
	X30	Jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan menjadi faktor pengembangan perumahan	
Peraturan Perundangan	X31	Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah menjadi faktor pengembangan perumahan	
Kerjasama	X32	Adanya perjanjian kerjasama antara <i>Developer</i> /pengembang dengan pihak perbankan menjadi faktor pengembangan perumahan	

Skala pengukuran yang digunakan adalah skala Guttman. Responden pada skala ini nantinya menyatakan faktor-faktor pengembangan perumahan di Kota Sumenep. Pengukuran dengan skala Guttman ini dilakukan dengan pemberian skor 1 untuk jawaban “ya” dan 0 untuk jawaban “tidak”

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah para pengembang perumahan yang ada di Kota Sumenep yang saat ini masih aktif mengembangkan perumahan. Berdasarkan data dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Sumenep, Perumahan di Kecamatan Kota Kabupaten Sumenep terdiri dari 8 perumahan sebagaimana tabel berikut:

Tabel 3.2
Data Perumahan Kecamatan Kota Kabupaten Sumenep

No.	Nama Perumahan	Lokasi		Pengembang
		Desa	Kec.	
1.	Perum Bumi Sumekar	Kolor	Kota Sumenep	PT. Sinar Mega Indah Persada
2.	Perum Alam Permai	Pabian	Kota Sumenep	PT. Qisalnah Agung Pratama
3.	Griya Mapan (Tahap II)	Kacongan	Kota Sumenep	PT. Sukma Artha
4.	Perum Griya Mapan	Karangpanasan	Kota Sumenep	PT. Sukma Artha
5.	Perum Pondok Marengan Indah	Marengan Daya	Kota Sumenep	PT. Binatraya Pupantara
6.	Trunojoyo Regency	Marengan Daya	Kota Sumenep	PT. Sumekarindah Jaya Abadi
7.	Perum Griya HR. Soemar'on	Pajagalan	Kota Sumenep	CV. Ridhota Dwipa
8.	Graha Raung Indah	Pabian	Kota Sumenep	PT. Metro Alam Sejati

(Sumber: Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sumenep 2015)

Pada penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah teknik Probability Sampling yang mana semua anggota populasi dijadikan sampel penelitian.

3.3 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner. Kuesioner merupakan daftar yang berisi pertanyaan-pertanyaan untuk diisi oleh para responden, Adapun daftar pertanyaan terlampir.

Uji validitas dan realibilitas dilakukan untuk mengetahui instrumen yang digunakan dalam pengumpul data dapat dipercaya. Bentuk pengujian yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Uji Validitas

Uji validitas dilakukan dengan teknik korelasi yaitu mengkorelasikan skor setiap butir dengan total variabel tersebut menggunakan teknik korelasi Product Moment dengan rumus sebagai berikut:

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

Dimana:

- r_{xy} = Koefisien Korelasi
- X = Variabel bebas
- Y = Variabel terikat
- N = Jumlah responden

Korelasi PPM dilambangkan (r) dengan ketentuan nilai r tidak lebih dari harga (-1 r +1). Apabila nilai $r = -1$ artinya korelasinya negatif sempurna; $r = 0$ artinya tidak ada korelasi; dan $r = 1$ berarti korelasinya sangat kuat.

b. Uji Reliabilitas

Uji reabilitas menunjukkan tingkat keterhandalan sesuatu yang dapat dipercaya dan dapat diandalkan menggunakan metode Alpha Cronbach's, rumus reliabilitas dengan metode Alpha adalah:

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1} \right) \cdot \left(1 - \frac{\sigma_b^2}{\sigma_1^2} \right)$$

Dimana:

- r_{11} = Reliabilitas instrumen
- k = Banyaknya butir pertanyaan
- σ_b^2 = Jumlahnya varian butir
- σ_1^2 = Varian total

Uji signifikansi dilakukan pada taraf signifikansi 0,05, artinya instrumen dapat dikatakan reliabel bila nilai alpha lebih besar dari r kritis product moment atau instrumen memiliki tingkat reliabilitas yang tinggi jika nilai koefisien yang diperoleh > 0,60.

3.4 Prosedur Pengumpulan Data

3.4.1. Jenis Data

1. Data kualitatif. Adalah data yang tidak bisa diukur langsung atau data yang tidak berbentuk angka, yang terdiri dari gambaran umum perkembangan perumahan di Kota Sumenep
2. Data kuantitatif. Adalah data yang berhubungan langsung dengan angka atau bilangan.

3.4.2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Metode angket Berupa daftar pertanyaan dikirim langsung kepada orang yang ingin dimintai pendapat, keyakinannya, atau dimintai menceritakan tentang keadaan dirinya sendiri.
- b. Dokumentasi Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa, catatan atau transkrip, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.

3.5 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kuantitatif, analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul. Teknik analisis data dalam penyelesaian penelitian ini menggunakan dua metode yaitu metode deskriptif dan metode analisis statistik.

1. Metode analisis deskriptif digunakan dengan cara mengumpulkan, mengolah, menyajikan, dan menginterpretasi data sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai fakta-fakta masalah.
2. Metode analisis statistik digunakan untuk mengetahui fakto-faktor penentu pengembangan perumahan di Kecamatan Kota Kabupaten Sumenep.

**BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1. Deskripsi Responden

Jumlah pengembang yang saat ini aktif mengembangkan perumahan di Kota Sumenep ada 5 pengembang, yang terdiri dari PT dan CV, dimana diantara PT dan CV tersebut ada yang mengembangkan 2 perumahan. Total responden pada penelitian ini adalah 5 pengembang, yakni:

1. Ibu Yuniztia Ikewati, ST. dari PT. Sinar Mega Indah Persada dan PT. Qisalnah Agung Pratama.
2. Bapak Sokohariyanto, ST. dari PT. Sukma Artha.
3. Bapak Moh. Efendi Irawan, SH. dari PT. Binatraya Pupantara dan PT. Sumekar Indah Jaya Abadi .
4. Bapak Tommy Dwi Erta dari CV. Ridhota Dwipa yang mengembangkan perumahan Griya HR. Soemar'om .
5. Bapak M. Wildan, ST. dari PT. Metro Alam Sejati

4.2 Deskripsi Data

Hasil jawaban kuesioner yang disebar kepada 5 pengembang perumahan di Kota Sumenep dapat di lihat pada tabel 4.5 berikut:

Tabel 4,5
Hasil Jawaban Responden dari X1 - X12

No.	NAMA RESPONDEN	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12
1.	Sokohariyanto, ST.	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1

2.	M. Wildan, ST.	1	1	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1
3.	Tommy Dwi Erta	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1
4.	Yuniztia Ikewati, ST.	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0
5.	Moh. Efendi Irawan, SH.	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
Jumlah Total Jawaban ya		5	4	4	3	2	4	4	1	1	4	3	4
Percent		100	80	80	60	40	80	80	20	20	80	60	80
Jumlah Total Jawaban tidak		0	1	1	2	3	1	1	4	4	1	2	1
Percent		0	20	20	40	60	20	20	80	80	20	40	20

(Sumber : Hasil Penelitian)

Tabel 4.5 menunjukkan bahwa 5 responden menjawab ya dengan persentase 100% pada X1, dan 4 responden yang menjawab ya dengan persentase 80% pada X2, X3, X10 dan X12. Sedangkan 3 responden yang menjawab ya dengan persentase 60% pada X4 dan X11, responden yang menjawab ya dengan persentase 40% adalah 1 orang pada X5, dan 2 responden yang menjawab ya dengan persentase 20% pada X8 dan X9.

Tabel 4.6
Hasil Jawaban Responden dari X13 - X22

No.	NAMA RESPONDEN	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21	X22
1.	Sokohariyanto, ST.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.	M. Wildan, ST.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
3.	Tommy Dwi Erta	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.	Yuniztia Ikewati, ST.	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0
5.	Moh. Efendi Irawan, SH.	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
Jumlah Total jawaban ya		4	4	4	5	5	5	5	4	5	4
Percent		80	80	80	100	100	100	100	80	100	80
Jumlah Total jawaban tidak		1	1	1	0	0	0	0	1	0	1
Percent		20	20	20	0	0	0	0	20	0	20

(Sumber : Hasil Penelitian)

Tabel 4.6 menunjukkan bahwa 5 responden menjawab ya dengan persentase 100% pada X16, X17, X18, X19 dan X21, sedangkan 5 responden yang menjawab ya dengan persentase 80% adalah pada X13, X14, X15, X20 dan X22.

Tabel 4.7
Hasil Jawaban Responden dari X23 - X32

No.	NAMA RESPONDEN	X23	X24	X25	X26	X27	X28	X29	X30	X31	X32
1.	Sokohariyanto, ST.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.	M. Wildan, ST.	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1
3.	Tommy Dwi Erta	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.	Yuniztia Ikewati, ST.	0	0	1	1	1	0	1	1	1	1
5.	Moh. Efendi Irawan, SH.	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Jumlah Total jawaban ya		3	3	4	5	5	4	5	5	5	5
Percent		60	60	80	100	100	80	100	100	100	100
Jumlah Total jawaban tidak		2	2	1	0	0	1	0	0	0	0
Percent		40	40	20	0	0	20	0	0	0	0

(Sumber : Hasil Penelitian)

Tabel 4.7 menunjukkan bahwa 5 responden menjawab ya dengan persentase 100% pada X26, X27, X29, X30, X31, dan X32 dan 2 responden yang menjawab ya dengan persentase 80% pada X25 dan X28. Sedangkan 2 responden yang menjawab ya dengan persentase 60% pada X23 dan X24.

Berdasarkan pada Tabel 4.5, Tabel 4.6 dan Tabel 4.7 diatas dapat disimpulkan bahwa dari 5 responden yang sempurna menjawab ya dengan persentase 100% adalah pada X1, X16, X17, X18, X19, X21, X26, X27, X29, X30, X31 dan X32.

Responden yang menjawab ya sebanyak 4 orang dengan persentase 80% dan 1 responden yang menjawab tidak dengan persentase 20% adalah pada X2, X3, X6, X7, X10, X12, X13, X14, X15, X20, X22, X25 dan X28.

Responden yang menjawab ya sebanyak 3 orang dengan persentase 60% dan 2 responden yang menjawab tidak dengan persentase 40% adalah pada X4, X11, X23 dan X24.

Responden yang menjawab ya sebanyak 2 orang dengan persentase 40% dan 3 responden yang menjawab tidak dengan persentase 60% adalah pada X5.

Responden yang menjawab ya dengan persentase 20% adalah 1 orang dan 4 responden yang menjawab tidak dengan persentase 80% adalah pada X8 dan X9.

Dari hasil jawaban diatas, maka selanjutnya dilakukan uji data dengan bantuan program SPSS untuk menentukan faktor apa saja dan faktor dominan/faktor penentu dari pengembangan perumahan ditinjau dari sisi pengembang perumahan.

4.3 Uji Binomial

Uji binomial merupakan statistik non-parametrik. Statistik nonparametrik tidak mensyaratkan bentuk sebaran parameter populasi berdistribusi normal. Statistik nonparametrik dapat digunakan untuk menganalisis data yang berskala nominal atau ordinal karena pada umumnya data berjenis nominal dan ordinal tidak menyebar normal. Statistik non parametrik digunakan untuk menguji sampel yang kecil ($n < 30$).

Dasar pengambilan keputusan adalah berdasarkan besaran probabilitas, yaitu:

Jika Probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima

Jika Probabilitas $< 0,05$ maka H_0 ditolak.

H_0 = merupakan faktor pengembangan perumahan dan

H_1 = bukan merupakan faktor pengembangan perumahan.

Analisis data dalam memenuhi syarat kecukupan data telah dilakukan dengan mengeluarkan variabel X1 sampai dengan X32. Nilai uji Binomial dengan hasil sig. 0,063; 0,375; 1,00 dan dibagi dengan dua grup, yaitu Group 1 = 0 artinya jumlah responden yang menjawab tidak, sedangkan group 2 > 0 artinya jumlah responden yang menjawab ya. Hasil dari uji binomial pada skor total adalah memenuhi syarat karena 0,063; 0,375; 1,00 $> 0,05$, maka H_0 diterima yang artinya semua faktor pengembangan perumahan diatas adalah benar.

Variabel dikelompokkan menurut hasil Exact sig. yang terdiri dari tiga kelompok sebagaimana berikut:

1. Kelompok 1 dengan nilai Exact Sig. 0,063 sebagaimana tabel 4.9 dibawah ini:

Tabel 4.9
Kelompok 1 Hasi Uji Binomial Nilai Exact Sig. 0,063

		Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (2-tailed)
X1	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X16	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X17	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X18	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X19	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X21	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X26	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X27	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X29	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X30	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X31	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		
X32	Group 1	≤ 0	0	0,00	,50	,063
	Group 2	> 0	5	1,00		
	Total		5	1,00		

(Sumber : Hasil Penelitian)

Berdasarkan tabel 4.9 diatas dapat diketahui bahwa:

- a. Faktor kependudukan, meliputi X1 adalah pertumbuhan penduduk menjadi faktor dalam pengembangan perumahan..
- b. Faktor ekonomi dan keterjangkauan beli, meliputi X16 yaitu harga perumahan menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- c. Faktor sarana dan prasarana, meliputi X17 yaitu akses jalan menuju perumahan, X18 yaitu jaringan listrik diperumahan, X19 yaitu jaringan air, dan X21 yaitu sarana kesehatan (seperti: rumah sakit, klinik dan puskesmas).
- d. Faktor ilmu pengetahuan dan teknologi, meliputi X26 yaitu perkembangan teknologi dalam bidang konstruksi menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- e. Faktor kemudahan mendapat pinjaman, meliputi X27 yaitu kemudahan mendapat pinjaman dari perbankan kepada konsumen/masyarakat menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- f. Faktor keamanan, meliputi X29 yaitu lingkungan perumahan yang aman dan X30 yaitu jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- g. Faktor peraturan perundangan dan kerjasama, meliputi X31 adalah peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.

- h. Faktor Kerjasama, meliputi X32 yaitu adanya perjanjian kerjasama antara *Developer/pengembang* dengan pihak perbankan menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- i. Kelompok 2 dengan nilai Exact Sig. 0,375 sebagaimana tabel 4.10 berikut:

Tabel 4.10
Kelompok 2 Hasi Uji Binomial Nilai Exact Sig. 0,375

		Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (2-tailed)
X2	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X3	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X6	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X7	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X8	Group 1	<= 0	4	,80	,50	,375
	Group 2	> 0	1	,20		
	Total		5	1,00		
X9	Group 1	<= 0	4	,80	,50	,375
	Group 2	> 0	1	,20		
	Total		5	1,00		
X10	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X12	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X13	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
		Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (2-tailed)
X14	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X15	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X20	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X22	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		

	Total		5	1,00		
X25	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		
X28	Group 1	<= 0	1	,20	,50	,375
	Group 2	> 0	4	,80		
	Total		5	1,00		

(Sumber : Hasil Penelitian)

Berdasarkan tabel 4.10 diatas dapat diketahui bahwa faktor yang mempengaruhi dalam pengembangan perumahan adalah sebagai berikut :

- Faktor kependudukan, meliputi X2 yaitu jumlah (distribusi) penduduk dan X3 yaitu persebaran penduduk yang tidak merata.
- Faktor kelembagaan, meliputi X6 yaitu perangkat kelembagaan sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan, dan pelaksanaan pembangunan dan X7 yaitu Pemerintah Daerah.
- Faktor swadaya dan peran serta masyarakat, meliputi X8 yaitu keberadaan lembaga-lembaga desa dan X9 yaitu organisasi non-pemerintah.
- Faktor sosial dan budaya, meliputi X10 yaitu sikap dan pandangan seseorang terhadap perumahan, X12 yaitu kehidupan bertetangga antar masyarakat, dan X13 yaitu proses modernisasi konsumen/masyarakat.
- Faktor ekonomi dan keterjangkauan beli, meliputi X14 yaitu mata pencaharian masyarakat/konsumen dan X15 yaitu tingkat pendapatan masyarakat/konsumen
- Faktor sarana dan prasarana, meliputi X20 yaitu sarana pendidikan dan X22 yaitu sarana umum (peribadatan).
- Faktor ilmu pengetahuan dan teknologi, yaitu X25 adalah perkembangan Ilmu Pengetahuan.
- Faktor kondisi alam, yaitu X28 yaitu lingkungan perumahan yang nyaman dan menyenangkan.

2. Kelompok 3 dengan nilai Exact Sig. 1,000 sebagaimana tabel 4.11 berikut:

Tabel 4.11
Kelompok 3 Hasi Uji Binomial Nilai Exact Sig. 1,000

	Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (2-tailed)
X4	Group 1	<= 0	2	,40	1,000
	Group 2	> 0	3	,60	
	Total		5	1,00	
X5	Group 1	<= 0	3	,60	1,000
	Group 2	> 0	2	,40	
	Total		5	1,00	
X11	Group 1	<= 0	2	,40	1,000
	Group 2	> 0	3	,60	
	Total		5	1,00	
X23	Group 1	<= 0	2	,40	1,000
	Group 2	> 0	3	,60	
	Total		5	1,00	
X24	Group 1	<= 0	2	,40	1,000
	Group 2	> 0	3	,60	
	Total		5	1,00	

(Sumber : Hasil Penelitian)

Berdasarkan tabel 4.11 diatas dapat diketahui bahwa:

- Faktor kondisi geografis, meliputi X4 yaitu lokasi perumahan yang mudah dijangkau dan X5 yaitu kondisi topografi kawasan perumahan yang datar.
- Faktor sosial dan budaya, meliputi X11 adalah adat istiadat suatu daerah menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- Faktor pertanahan, meliputi X23 yaitu kenaikan harga lahan dan X24 yaitu kelangkaan lahan untuk permukiman menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.

Berdasarkan ketiga kelompok hasil uji binomial diatas, maka dapat diketahui faktor-faktor yang paling dominan dalam pengembangan perumahan di Kecamatan Kota Kabupaten Sumenep adalah terdapat pada kelompok 3 dengan nilai Exact Sig. 1,000 yang terdiri dari:

- Faktor kondisi geografis, meliputi X4 yaitu lokasi perumahan yang mudah dijangkau dan X5 yaitu kondisi topografi kawasan perumahan yang datar
- Faktor sosial dan budaya, meliputi X11 adalah adat istiadat suatu daerah menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.
- Faktor pertanahan, meliputi X23 yaitu kenaikan harga lahan dan X24 yaitu kelangkaan lahan untuk permukiman menjadi faktor dalam pengembangan perumahan.

**BAB V
PENUTUP**

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap variabel dan faktor yang paling berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep khususnya Kecamatan Kota Sumenep dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Semua faktor atau variabel yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya yang diwakili oleh variabel X1 sampai dengan X32 memiliki pengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sumenep dengan nilai sig. 0,063; 0,375; 1,00 melebihi dari nilai 0,05 sehingga Ho dapat diterima yang berarti semua faktor (variabel bebas) mempengaruhi variabel terikatnya (pengembangan perumahan)
2. Dari hasil analisis ditemukan bahwa faktor yang paling kuat mempengaruhi pengembangan perumahan dengan nilai sig. 1,00 adalah variabel kondisi geografis dengan faktor X4 (lokasi perumahan yang mudah terjangkau) dan X5 (kondisi topografi yang datar). Sedangkan variabel sosial budaya, faktor yang paling mempengaruhi adalah faktor X11 (adat istiadat) dan variabel terakhir yang paling berpengaruh adalah variabel pertanian dengan faktor X23 (kenaikan harga lahan) dan X24 (kelangkaan lahan)

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Pengembang diharapkan dapat lebih menggali potensi dari beberapa faktor atau variabel lainnya sehingga kecenderungan masyarakat dalam memilih perumahan tidak hanya sekedar lokasi yang dekat dan terjangkau karena hal tersebut semakin lama akan semakin berkurang.
2. Perlu melengkapi infrastruktur dan fasilitas lain dalam pengembangan perumahan sehingga tidak hanya aspek fisik semata yang diperhatikan, melainkan aspek penghuni (manusia) juga menjadi perhatian sehingga terbentuk lingkungan perumahan dan pemukiman yang sehat dan memberikan nilai (value) bagi penghuninya.
3. Konsumen dalam menentukan rumah yang akan dibeli, sebaiknya melakukan komunikasi yang baik sehingga tidak terjadi problem di kemudian hari, baik menyangkut kuantitas maupun kualitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, N. (2013). Peta Persepsi Konsumen terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan* , 141-145.
- Bitta Pigawati, S. E. (2007). Identifikasi Kawasan Pendukung Perkembangan Kota Kalinyamatan Kabupaten Jepara. *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan* , 123-132.
- Erni Widiastuti, S. H. (2013). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi dengan Menggunakan Analisis Regresi. *Prosiding Seminar Nasional Statistika* (hal. 113-114). Surakarta: FSM Universitas Diponegoro Press.
- Faqir, I. A. (2012, November 1). *Srak Sruk Informasi dan Pengetahuan*. Dipetik Maret 17, 2016, dari Sejarah Kabupaten Sumenep : <http://www.sraksruk.blogspot.co.id>
- Ghana, A. K. (2012). Pengaruh Perkembangan Permukiman terhadap Dinamika Harga Lahan di Surabaya Barat. *Jurnal Teknik Pomits* , 1-8.
- Kelompok Kerja Sanitasi Kabupaten Sumenep. (2014, Februari 1). *Memorandum Program Sanitasi Kabupaten Sumenep*. Dipetik Maret 14, 2016, dari BAB II Review SSK dan Prioritas Pembangunan: <https://www.ppsp.nawasis.info.com>
- Portal madura.com. (2014, Agustus 20). *Portal Madura.com Situs Berita Madura Terkini*. Dipetik Maret 16, 2016, dari Kecamatan Batuan Diploting Menjadi Pusat Pengembangan Kota Sumenep: <http://www.portalmadura.com>
- Sistem Informasi Tata Ruang Provinsi Jawa Timur. (2011, Januari 12). *Kabupaten Sumenep-Perda No. 12 tahun 2013*. Dipetik April 8, 2016, dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumenep Tahun 2011-2031: <http://sitr.jatimprov.go.id>
- Sugiyono. (1999). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Wiwaha, A. (2013, Januari 31). *Study*. Dipetik Maret 15, 2016, dari Kajian Teori Perumahan dan Pemukiman: <http://www.studyandlearningnow.blogspot.co.id>
- Anastasia, N. (2013). Peta Persepsi Konsumen terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan* , 141-145.
- Bitta Pigawati, S. E. (2007). Identifikasi Kawasan Pendukung Perkembangan Kota Kalinyamatan Kabupaten Jepara. *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan* , 123-132.
- Erni Widiastuti, S. H. (2013). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi dengan Menggunakan Analisis Regresi. *Prosiding Seminar Nasional Statistika* (hal. 113-114). Surakarta: FSM Universitas Diponegoro Press.
- Faqir, I. A. (2012, November 1). *Srak Sruk Informasi dan Pengetahuan*. Dipetik Maret 17, 2016, dari Sejarah Kabupaten Sumenep : <http://www.sraksruk.blogspot.co.id>
- Ghana, A. K. (2012). Pengaruh Perkembangan Permukiman terhadap Dinamika Harga Lahan di Surabaya Barat. *Jurnal Teknik Pomits* , 1-8.
- Kelompok Kerja Sanitasi Kabupaten Sumenep. (2014, Februari 1). *Memorandum Program Sanitasi Kabupaten Sumenep*. Dipetik Maret 14, 2016, dari BAB II Review SSK dan Prioritas Pembangunan: <https://www.ppsp.nawasis.info.com>

- Portal madura.com. (2014, Agustus 20). *Portal Madura.com Situs Berita Madura Terkini*. Dipetik Maret 16, 2016, dari Kecamatan Batuan Dploting Menjadi Pusat Pengembangan Kota Sumenep: <http://www.portalmadura.com>
- Sistem Informasi Tata Ruang Provinsi Jawa Timur. (2011, Januari 12). *Kabupaten Sumenep-Perda No. 12 tahun 2013*. Dipetik April 8, 2016, dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumenep Tahun 2011-2031: <http://sitr.jatimprov.go.id>
- Sugiyono. (1999). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Wiwaha, A. (2013, Januari 31). *Study*. Dipetik Maret 15, 2016, dari Kajian Teori Perumahan dan Pemukiman: <http://www.studyandlearningnow.blogspot.co.id>