

## **ANALISIS FAKTOR KEBERHASILAN PROYEK PERUMAHAN BERBASIS MULTI STAKEHOLDER DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**Irfan Andika Syofyan<sup>1</sup>, Benny Hidayat<sup>2</sup>, Akhmad Suraji<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Departemen Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Andalas, 25133, Indonesia

Email: Irfanandika66@gmail.com

**Abstrak:** Kabupaten Padang Pariaman adalah wilayah yang berpotensi dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman. Perumahan yang sudah direalisasikan dari tahun 2018 sampai sekarang yang mendominasi yaitu perumahan subsidi atau rumah tapak yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Dibalik keberhasilan ini, terdapat kendala yang dihadapi developer sehingga proyek tidak berjalan baik. Terhambatnya legalitas perizinan dengan stakeholder dan Kurangnya pengalaman developer dalam menjalankan proyek menjadi kegagalan dalam proyek perumahan. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor keberhasilan proyek perumahan dari perspektif masing – masing stakeholder. Metode yang digunakan yaitu kombinasi kualitatif dan kuantitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa ada beberapa faktor keberhasilan proyek perumahan menurut masing – masing stakeholder. Diantaranya, perspektif menurut instansi pemerintah yaitu faktor komitmen. Perspektif menurut developer yaitu faktor lokasi, faktor kualitas bangunan, faktor manajemen perusahaan, dan faktor garansi. Perspektif menurut konsumen yaitu faktor lokasi perumahan, faktor fasilitas perumahan, faktor kualitas rumah, dan faktor garansi yang diberikan developer. Faktor kualitas rumah merupakan faktor yang dominan dari hasil perhitungan kuisisioner sehingga mendapatkan kategori sangat berpengaruh dari perspektif konsumen.

**Kata Kunci :** Tingkat keberhasilan; Proyek perumahan; Stakeholder.

**Abstract :** Padang pariaman district is one of potential region to develop being residence and settlement. From 2018 until these days, the subsidized housing is the dominated housing which been realised to be distributed for the low income community. Behind the developments, obstacles will be certainly faced by developers on the project fluidity. The adversity on building permits with stakeholder and developer deficiency of expertise are factors causing the housing project failure. This study purposes on discovering the success factor of housing project from perspectives of each stakeholder. The method of the study is mix methods. The study concludes that there are some successes factors of housing project based on perspective of each stakeholder. There is the commitment factor from the government institution perspective. While from the developer perspective, there are factors such as location, building quality, company management and guaranty. From consumer perspective, it associates with housing location, housing facility, housing quality and guaranty from developer. The dominant factor from the questionnaires's result is the housing quality factor, so this can achive great influence category from the consumers.

**Keyword :** The success of the project, Residential project, Stakeholder.

### **PENDAHULUAN**

Suatu proyek dikatakan berhasil atau sukses ketika proyek tersebut mencapai target yang diharapkan, serta mempunyai sumber daya yang cukup guna

memenuhi kebutuhan [1]. Padang Pariaman adalah salah satu kabupaten di Sumatera Barat yang memiliki wilayah dengan luas 1.328,79 km<sup>2</sup>. Luas tersebut menjadikan Kabupaten Padang Pariaman

dengan luas terkecil di Sumatera barat. Dulunya Padang Pariaman memiliki luas wilayah terbesar di Sumatera Barat sebelum diperluasnya Kota Padang pada tahun 1980, dimekarkannya Kepulauan Mentawai pada tahun 1999, dan Kota Pariaman pada tahun 2002 [2].

Pada tahun 2019 Kabupaten Padang Pariaman Sebagian besar memiliki lahan yang masih bisa dikembangkan, lahan tersebut meliputi lahan pertanian bukan sawah dengan luas 78.048 Ha, lahan bukan pertanian dengan luas 31.975 Ha, dan lahan sawah seluas 22.856 Ha [3]. Kabupaten Padang Pariaman berbatasan langsung dengan Kabupaten Agam di posisi sebelah utara, lalu berbatasan dengan Kota Padang sebelah selatan, lalu sebelah timur dengan Kabupaten Solok dan Kabupaten Tanah Datar, dan sebelah barat berbatasan dengan Kota Pariaman dan Samudra Indonesia [4]. Kabupaten Padang Pariaman ini secara administrasi terdiri dari 17 kecamatan dan 103 Nagari. Lingkup wilayah kecamatan meliputi : Kecamatan Lubuk Alung, Kecamatan Batang Anai, Kecamatan Nan Sabaris, Kecamatan 2x11 Enam Lingkung, Kecamatan VII Koto Sungai Sarik, Kecamatan V Koto Kampung Dalam, Kecamatan Sungai Garinggiang, Kecamatan Sungai Limau, Kecamatan IV Koto Aur Malintang, Kecamatan Ulakan Tapakih, Kecamatan Sintuak Taboh Gadang, Kecamatan Padang Sago, Kecamatan Batang Gasan, Kecamatan V Koto Timur, Kecamatan 2x11 Kayu Tanam, Kecamatan Patamuan, dan Kecamatan Enam Lingkung [5]. Wilayah yang berkembang pesat dijadikan perumahan adalah kecamatan Batang Anai dan Kecamatan Lubuk Alung. Kedua kecamatan tersebut diperuntukan fungsinya sebagai lahan perumahan dan permukiman. Pengembangan lahan menjadi perumahan dan permukiman menjadi peluang bagi penyedia jasa yang disebut dengan developer untuk berbisnis di bidang properti. Pada umumnya perumahan yang sudah direalisasikan dari tahun 2018 sampai sekarang yang mendominasi yaitu perumahan subsidi atau rumah tapak yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya program sejuta rumah yang dicanangkan Presiden sejak tahun 2015, tercatat realisasi program sejuta rumah berhasil membangun 1.105.707 unit rumah diseluruh Indonesia pada tahun ajaran 2021. Pencapaian tersebut terdiri atas 826.500 unit rumah MBR dan 279.207 unit rumah non MBR [6].

Menurut data yang diperoleh website pengembang, perumahan di Kabupaten Padang Pariaman terkhususnya Kecamatan Batang Anai sudah membangun 34 perumahan dengan 23 pengembang. Data tersebut terhitung dari tahun 2020 sampai saat ini. Pembangunan perumahan

MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektar dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektar serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak. Lokasi pembangunan perumahan MBR harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan standar yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat [7].

Di Indonesia terdapat 2 jenis perencanaan utama yaitu rencana pembangunan dan rencana tata ruang. Rencana tata ruang sendiri juga terbagi 2 jenis yaitu rencana tata ruang wilayah nasional dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota [8]. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016, Pelaksanaan pembangunan perumahan terbagi atas 4 tahapan, diantaranya: tahap persiapan, tahap pra-konstruksi, tahap konstruksi, dan tahap pasca konstruksi. Pada Undang – undang nomor 1 tahun 2011 Dalam pasal 56 ayat 1 menjelaskan penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim [9].

Faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu proyek pembangunan mencakup pada 4 faktor yang diantaranya : alternatif penggunaan lahan, prasarana pemasaran, Kerjasama antar sektor pemerintah dan swasta, biaya kelangsungan hidup dan konsekuensi pajak [10]. Banyak juga proyek yang dinyatakan gagal ketika proyek tersebut tidak mencapai target yang diharapkan. Di bidang perumahan, kegagalan suatu proyek merupakan tidak terwujudnya program yang dilaksanakan. Kegagalan proyek adalah keadaan dimana hasil pekerjaan tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan. kegagalan suatu proyek disebabkan akumulasi berbagai faktor. Faktor yang dimaksud yaitu faktor manusia, faktor desain, faktor perawatan, faktor material, dan hal - hal yang tidak terduga [11].

Dibalik keberhasilan proyek perumahan ini, terdapat tantangan dan rintangan yang dihadapi developer dalam menjalankan proyek. Banyak juga faktor yang mempengaruhi kegagalan suatu proyek perumahan, salah satu faktor yang menjadi penyebab kegagalan yaitu kurangnya pemahaman dan pengalaman developer dalam menjalani proyek perumahan itu sendiri. Selain itu perspektif dari berbagai pihak yang terlibat juga mempengaruhi faktor keberhasilan proyek, antara

lain instansi pemeritahan yang mempunyai andil atas legalitas perizinan dan persyaratan terhadap perusahaan yang akan menjalankan proyek perumahan. Selain itu faktor dari konsumen juga mempengaruhi keberhasilan proyek. Karena sukses atau tidaknya proyek perumahan tergantung kepada pembeli atau konsumen dari proyek perumahan tersebut. penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor – faktor keberhasilan dari masing – masing stakeholder yang terlibat pada proyek perumahan yang berada di Kabupaten Padang Pariaman. Stakeholder yang dimaksud diantaranya Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman, Dinas Lingkungan Hidup Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, Developer. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui faktor dominan keberhasilan proyek perumahan dari perspektif konsumen atau penghuni rumah. Harapannya agar proyek perumahan kedepannya bisa lebih berhasil dari sudut pandang developer, instansi pemerintah, maupun konsumen atau penghuni rumah.

#### METODE

Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode kombinasi kualitatif dan kuantitatif. Menurut [12] kualitatif adalah suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Sedangkan Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang berbentuk angka. Tipe ini merupakan data yang berskala ukur interval dan rasio. Teknik pengumpulan data kuantitatif disebut sebagai kuesioner. Kuesioner yaitu suatu Teknik pengumpulan data dengan cara menyerahkan daftar pertanyaan yang akan diisi oleh responden Metode yang bersifat kualitatif akan dilakukan wawancara langsung kepada pihak – pihak yang terlibat pada proyek perumahan ini seperti instansi pemerintah, developer, dan konsumen atau

penghuni rumah. Pada penelitian ini data populasi dan sampel didapatkan dari website sikumbang [13]. Website sikumbang merupakan sistem yang menyajikan data dan informasi tentang pengembangan perumahan.

Agar penelitian bisa dilakukan dengan mudah, dan menghemat waktu serta biaya yang dikeluarkan, sampel yang diambil dilakukan probably sampling dengan menggunakan metode simple random sampling. Metode ini dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada didalam populasi itu. Untuk pengambilan sampel minimal digunakan rumus slovin sehingga Jumlah sampel yang didapat sebanyak 23 developer, dan 97 unit rumah. Pengumpulan data yang berupa wawancara dilakukan bertahap, dimulai dari wawancara kepada konsumen atau penghuni rumah. Wawancara kepada konsumen ini dilakukan diawal karena hasil wawancara yang didapat akan di lanjutkan ke tahap survey kuisisioner. Wawancara dilakukan dengan narasumber berjumlah 5 (lima) orang dengan inisial nama AR, AB, AA, DB, dan AD, wawancara berlangsung di rumah konsumen masing-masing. Setelah wawancara selesai dilakukan, hasil dari wawancara dijadikan bahan penelitian untuk survey kuisisioner. kuisisioner diberikan kepada konsumen sebanyak sampel yang telah ditentukan. Selanjutnya wawancara dilakukan kepada developer yang berjumlah 6 orang dengan inisial nama LS, N, RA, RY, R, dan AN. Wawancara dilakukan di kantor pemasaran perumahan masing-masing developer tersebut. Wawancara kepada instansi pemerintah dilakukan terakhir dengan inisial narasumber HR dan YB. Wawancara berlangsung di kantor dinas PUPR Tata Ruang dan kantor Dinas Lingkungan Hidup Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Setelah melakukan wawancara dilanjutkan dengan penelitian kuantitatif yaitu dengan menentukan variabel penelitian untuk survey kuisisioner.

Tabel 1. Kuisisioner Penelitian

No.	Parameter Faktor Keberhasilan Proyek Perumahan	Jawaban				
		STB	TB	CB	B	SB
<b>X1</b>	<b>Lokasi Perumahan</b>					
X1.1	Lokasi dekat fasilitas perbelanjaan					
X1.2	Lokasi dekat fasilitas transportasi					
X1.2	Lokasi dekat fasilitas Kesehatan					
X1.4	Lokasi dekat fasilita Pendidikan					
X1.5	Lokasi dekat tempat bekerja					
X1.6	Lokasi bebas banjir					
X1.7	Lokasi dekat jalan umum					
<b>X2</b>	<b>Fasilitas Umum</b>					
X2.1	Jalan perumahan memadai					

X2.2	Drainase perumahan memadai					
X2.3	Tersedia taman bermain					
X2.4	Tersedia fasilitas keamanan					
X2.5	Tersedia tempat ibadah					
X2.6	Tersedia kafe atau warung					
X2.7	Tersedia sarana olahraga					
<b>X3</b>	<b>Kualitas Rumah</b>					
X3.1	Pengerjaan rumah yang rapi					
X3.2	Spesifikasi teknis yang baik					
X3.3	Rumah aman ditempati					
X3.4	Sistem sirkulasi udara yang baik					
X3.5	Sistem sanitasi yang baik					
X3.6	Sistem jaringan air yang bersih					
<b>X4</b>	<b>Garansi/jaminan</b>					
X4.1	Garansi kerusakan rumah (cacat fisik)					
X4.2	Garansi fasilitas rumah (air, listrik, dll)					

pada analisis jawaban kuisiner dari responden, digunakan skala likert untuk menentukan bobot atau skor.

Tabel 2. Skala Likert

Sangat Berpengaruh (SB)	5
Berpengaruh (B)	4
Cukup Berpengaruh (CB)	3
Tidak Berpengaruh (TB)	2
Sangat Tidak Berpengaruh (STB)	1

Sebagai penelitian yang tergolong kepada jenis penelitian kualitatif dan kuantitatif, maka Analisa data wawancara dilakukan seperti reduksi data, menyajikan data dan menyimpulkan data. Beberapa pertanyaan dan jawaban yang diajukan selama wawancara akan menentukan hasil Analisa. Hasil jawaban dari narasumber akan direduksi yang artinya memilih dan merangkum hal – hal yang penting dan membuang hal yang tidak perlu. Setelah data direduksi dilakukan penyajian data, penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian maupun tabel. Setelah itu dilakukan penarikan kesimpulan terhadap hasil data wawancara yang didapat. Sedangkan untuk analisis data kuantitatif menggunakan rata – rata dan persentase dari hasil jawaban kuisiner yang diisi oleh penghuni rumah sebagai responden dengan batuan software Microsoft excel.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Wawancara

Dalam keberhasilan proyek perumahan terdapat faktor-faktor yang mempengaruhinya. Faktor-faktor itu merupakan poin-poin penting yang menunjang keberhasilan proyek perumahan tersebut. dari hasil wawancara kepada masing-masing stakeholder, diantaranya mempunyai perspektif tersendiri terkait faktor dari keberhasilan proyek perumahan.

Artikel yang dikirimkan terdiri dari 2 kolom penulisan dengan menggunakan huruf times new

roman dengan ukuran huruf 11 pt dengan 1 spasi. setiap paragraph mnenggunakan format *justify*. Jarak antar paragraph adalah 1 spasi dan penulisan tidak menjorok ke samping disesuaikan dengan template ini.

Tabel 3. Faktor Keberhasilan Dari Perspektif Instansi Pemerintah

Narasumber	Faktor Keberhasilan
Dinas PUPR Tata Ruang	Komitmen
Dinas Lingkungan Hidup Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan	Komitmen

Dari hasil wawancara kepada Dinas PUPR Tata Ruang dan Dinas Lingkungan Hidup Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan, faktor utama yang mempengaruhi keberhasilan proyek perumahan adalah faktor komitmen. Komitmen ini bisa menjadi inti permasalahan gagalnya proyek perumahan. Hal ini dikarenakan dengan adanya aturan dan perjanjian yang telah disepakati antara instansi Pemerintah dengan developer, maka salah satu diantara mereka harus mengikuti aturan sesuai perjanjian yang telah disepakati. Jika developer tidak mengikuti atau ingkar dari perjanjian maka itu disebut pelanggaran dan sudah tidak memenuhi

kriteria keberhasilan proyek dari sudut pandang instansi pemerintah.

Tabel 4. Faktor Keberhasilan Dari Perspektif Developer

Nama (Inisial)	Faktor Keberhasilan			
	Lokasi	Kualitas bangunan	Manajemen perusahaan	Garansi
Ls	√			√
N		√	√	
Ra	√		√	√
Ry	√		√	√
R	√	√	√	√
An	√	√	√	√

Dari hasil wawancara kepada beberapa developer faktor utama keberhasilan proyek perumahan adalah lokasi perumahan, kualitas rumah, manajemen perusahaan dan garansi atau jaminan yang diberikan kepada konsumen. lokasi yang dekat atau tidak jauh dari fasilitas umum sangat menentukan dan menjadi daya tarik konsumen. Manajemen Perusahaan juga merupakan faktor penunjang. Manajemen perusahaan yang diterapkan seperti Kerjasama. Kerjasama ini terkait dengan pekerjaan yang dilapangan maupun yang berada di kantor. Jadi semua pihak yang terlibat dalam proyek harus saling berkolaborasi agar proyek perumahan bisa berhasil. Lalu memberikan jaminan atau garansi kepada konsumen juga faktor penunjang keberhasilan proyek perumahan. Jika konsumen komplain terhadap rumah yang didapat. Garansi yang didapat berupa perbaikan rumah dalam bentuk kerusakan kecil.

Tabel 5. Faktor Keberhasilan Dari Perspektif Konsumen

Konsumen (Inisial)	Faktor Keberhasilan			
	Lokasi	Fasilitas	Kualitas	Garansi
AR	√	√		√
AB	√	√	√	√
AA	√	√		√
DB	√	√		√
AD	√	√		√

Konsumen sebagai pembeli memiliki perspektif tersendiri tentang faktor utama keberhasilan proyek perumahan. Pada umumnya konsumen ini adalah seseorang yang memakai barang atau produk untuk kepentingan dan kebutuhan diri sendiri. Oleh

karena itu konsumen mempunyai opini tersendiri terhadap produk yang dibeli. Dari hasil wawancara lima orang penghuni rumah, faktor utama penunjang keberhasilan proyek perumahan yaitu faktor lokasi, faktor fasilitas, dan faktor garansi atau jaminan. faktor lokasi mempengaruhi keberhasilan proyek, karena disamping membeli rumah, konsumen juga mempunyai keinginan dipermudah segala aktivitasnya seperti akses yang dekat dari fasilitas Pendidikan maupun fasilitas perbelanjaan. faktor fasilitas yang tersedia dipumahan juga merupakan keberhasilan proyek. Fasilitas yang dimaksud seperti tersedianya tempat ibadah, jalan perumahan yang memadai dan tersedia taman untuk bermain anak-anak. Selain itu garansi atau jaminan perbaikan rumah atau fasilitas juga merupakan faktor utama menurut perspektif konsumen atau penghuni rumah.

### 3.2 Kuisisioner

Selain melakukan wawancara kepada konsumen, penelitian ini dilanjutkan dengan survey kuisisioner kepada 97 orang konsumen yang membeli perumahan di kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman. Survey dilakukan dengan memberikan draft kuisisioner kepada setiap konsumen dengan parameter faktor yang telah ditentukan. Parameter faktor ini ditentukan sesuai studi literatur dan pengaplikasian hasil wawancara kepada konsumen. Untuk pengolahan data kuisisioner digunakan rumus mean sehingga hasil yang didapat merupakan faktor yang paling dominan dari perspektif konsumen atau penghuni rumah. Untuk menentukan nilai rata-rata jawaban konsumen terhadap masing-masing indikator pernyataan maka digunakan interval dan kategori terhadap hasil perhitungan rata-rata.

Tabel 6. Interval Kelas

Interval	Kategori
1 – 1,79	Sangat Tidak Berpengaruh
1,80 – 2,59	Tidak Berpengaruh
2,60 – 3,39	Cukup Berpengaruh
3,40 – 4,19	Berpengaruh
4,20 – 5,00	Sangat Berpengaruh

Tabel 7. Hasil Mean Dari Responden Konsumen/Penghuni Rumah

No	Parameter Faktor	Mean	SD	Kategori
<b>X1</b>	<b>Lokasi Perumahan</b>			
X1.1	Lokasi dekat dari fasilitas perbelanjaan	3,87	1,07	Berpengaruh
X1.2	Lokasi dekat dari fasilitas Transportasi	4,02	1,07	Berpengaruh
X1.3	Lokasi dekat dari fasilitas Kesehatan	4,33	0,94	Sangat Berpengaruh
X1.4	Lokasi dekat dari fasilitas Pendidikan	4,20	0,99	Sangat Berpengaruh
X1.5	Lokasi dekat dari tempat bekerja	3,91	1,18	Berpengaruh
X1.6	Lokasi bebas banjir	4,54	0,83	Sangat Berpengaruh
X1.7	Lokasi dekat dari jalan umum	4,05	0,97	Berpengaruh
<b>X2</b>	<b>Fasilitas Umum</b>			
X2.1	Jalan Perumahan Memadai	4,18	0,78	Berpengaruh
X2.2	Drainase Perumahan memadai	4,42	0,72	Sangat Berpengaruh
X2.3	Tersedia Taman Bermain	3,42	1,14	Berpengaruh
X2.4	Tersedia Fasilitas Keamanan	3,98	1,07	Berpengaruh
X2.5	Tersedia Tempat Ibadah	4,64	0,87	Sangat Berpengaruh
X2.6	Tersedia kafe atau warung	3,72	1,11	Berpengaruh
X2.7	Tersedia sarana olahraga	3,46	1,07	Berpengaruh
<b>X3</b>	<b>Kualitas Rumah</b>			
X3.1	Pengerjaan rumah yang rapi	4,35	0,84	Sangat Berpengaruh
X3.2	Spesifikasi teknis yang baik	4,41	0,76	Sangat Berpengaruh
X3.3	Rumah Aman ditempati	4,56	0,79	Sangat Berpengaruh
X3.4	Sistem sirkulasi udara yang baik	4,52	0,72	Sangat Berpengaruh
X3.5	Sistem sanitasi yang baik	4,52	0,79	Sangat Berpengaruh
X3.6	Sistem jaringan air yang bersih	4,65	0,66	Sangat Berpengaruh
<b>X4</b>	<b>Garansi/jaminan</b>			
X4.1	Garansi kerusakan rumah (cacat fisik)	4,08	0,83	Berpengaruh
X4.2	Garansi fasilitas rumah (air,listrik,dll)	4,28	0,80	Sangat Berpengaruh

Hasil dari survey kuisioner diatas menunjukkan bahwa masing – masing indikator mempunyai nilai rata-rata dari penilaian konsumen. hasil tersebut menjadikan pendapat atau perspektif dari konsumen terhadap pembelian rumah. Dari hasil perhitungan tersebut faktor dominan menurut konsumen yaitu faktor yang mendapatkan kategori sangat berpengaruh dengan interval besar dari 4,20 pada indikator masing-masing parameter faktor. Parameter faktor seperti faktor lokasi, faktor fasilitas, dan garansi mendapatkan hasil kategori penilaian berpengaruh. Kategori tersebut disebabkan oleh masing-masing indikator tidak mendapatkan nilai rata – rata diatas 4,20 sepenuhnya. Sehingga ketiga faktor tersebut tidak menjadi faktor dominan terhadap keberhasilan proyek perumahan menurut perspektif konsumen. Sedangkan dari hasil wawancara semua narasumber menyatakan bahwa ketiga faktor

tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi keberhasilan proyek perumahan. Namun dari hasil survey kuisioner, tidak semua konsumen yang memberikan penilaian tinggi terhadap indikator ketiga faktor tersebut. Selain itu faktor kualitas perumahan menjadi faktor dengan kategori sangat berpengaruh dari hasil survey kuisioner. Masing – masing indikator pernyataan mendapat penilaian dengan kategori sangat berpengaruh. Berbeda dengan hasil wawancara, faktor kualitas rumah tidak terlalu diperhitungkan oleh beberapa narasumber yang diwawancara. Namun setelah melakukan survey kuisioner, faktor kualitas rumah merupakan faktor yang dominan terhadap keberhasilan proyek perumahan dari perspektif konsumen atau penghuni rumah.

Tabel 8. Faktor Dominan Dari Perspektif Konsumen

Indikator	Kualitas Rumah		Kategori
	Mean	SD	
Pengerjaan rumah yang rapi	4,35	0,84	Sangat Berpengaruh
Spesifikasi teknis yang baik	4,41	0,76	Sangat Berpengaruh
Rumah Aman ditempati	4,56	0,79	Sangat Berpengaruh
Sistem sirkulasi udara yang baik	4,52	0,72	Sangat Berpengaruh
Sistem sanitasi yang baik	4,52	0,79	Sangat Berpengaruh
Sistem jaringan air yang bersih	4,65	0,66	Sangat Berpengaruh

## KESIMPULAN

Berdasarkan tujuan penelitian dan hasil akhir dari penelitian yang berupa wawancara dan survey kuisisioner, maka dapat diambil kesimpulan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Faktor keberhasilan proyek perumahan dari perspektif instansi pemerintah yaitu faktor komitmen. Dengan adanya komitmen antara developer dengan instansi pemerintah maka proyek perumahan bisa dikatakan berhasil
2. Faktor keberhasilan proyek perumahan dari perspektif developer yaitu berupa faktor lokasi, faktor kualitas bangunan, faktor manajemen perusahaan dan faktor garansi atau jaminan.
3. Faktor keberhasilan proyek perumahan dari perspektif konsumen atau penghuni rumah antara lain faktor lokasi perumahan, faktor fasilitas perumahan, faktor kualitas rumah dan faktor garansi atau jaminan yang diberikan.
4. Faktor kualitas rumah merupakan faktor yang dominan dari hasil perhitungan kuisisioner kepada konsumen atau penghuni rumah dengan indikator seperti pengerjaan rumah yang rapi, spesifikasi teknis yang baik, rumah aman ditempati, sistem sirkulasi udara yang baik, sistem sanitasi yang baik, dan sistem jaringan air yang bersih.

## REFERENSI

- [1] T. Novianti, Pengantar evaluasi Proyek (Edisi III), vol. 3. 2007.
- [2] wikipedia, "Kabupaten Padang Pariaman," 2021.  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Padang\\_Pariaman](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Padang_Pariaman) (accessed Dec. 05, 2021).
- [3] Bps Kabupaten Padang Pariaman, Luas Lahan Menurut Penggunaan Kabupaten Padang Pariaman 2019. 2020.
- [4] Padang Pariaman, "Letak Geografis," 2016.  
<https://padangpariamankab.go.id/2016/06/10/letak-geografis/> (accessed Dec. 05, 2021).
- [5] Jannah, "Hak-hak Konsumen Perumahan Ditinjau Dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Studi Pada Perumahan De Sultan Residence)," Universitas Sumatera Utara, 2018.
- [6] Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, "Dukung Pemulihan Ekonomi

Akibat Pandemi COVID-19, Realisasi Program Sejuta Rumah TA 2021 Capai 1.105.707 Unit," pu.go.id, 2022. <https://pu.go.id/berita/dukung-pemulihan-ekonomi-akibat-pandemi-covid-19-realisasi-program-sejuta-rumah-ta-2021-capai-1105707-unit> (accessed May 30, 2022).

- [7] Peraturan Pemerintah RI, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah." pp. 1–20, 2016.
- [8] Portal Tata Ruang, "Mengenal Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)," 2021. <http://www.tataruang.id/2021/07/31/mengenal-rencana-detail-tata-ruang-rdtr/>.
- [9] Peraturan Pemerintah RI, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." 2011.
- [10] W. P. Sancoko, "Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian Di Kabupaten Malang," Institut Teknologi Nasional, 2014.
- [11] A. Salain, Dharmayanti, "Analisis Risiko Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Konstruksi Hotel Di Bali," J. Spektran, vol. 7, no. 2, pp. 212–221, 2019.
- [12] Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2013.
- [13] PDP, "Daftar Perumahan Di Kabupaten Padang Pariaman," 2021. <https://sikumbang.pdpdp.id>.