

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMBELI RUMAH (Studi kasus DI Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang)

Ridwan ⁽¹⁾, Glory Himatniyati⁽²⁾,

ABSTRAK

Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Dengan terpenuhinya kebutuhan sehari-hari, kelancaran kerja, atau pemenuhan kebutuhan lainnya sehingga memberikan kepuasan bagi penghuninya. Rasa puas dan tidaknya penghuni terhadap lingkungan yang ditempati akan terasa setelah menetap untuk beberapa waktu dan mengetahui keadaan tempat tinggalnya.

Skripsi ini disusun untuk mengetahui besarnya tingkat kepuasan penghuni bertempat tinggal di perumahan tersebut. Manfaat yang didapat dengan adanya penelitian ini adalah sebagai bahan pertimbangan pembangunan proyek perumahan dengan memperhatikan faktor-faktor yang diinginkan konsumen. Selain itu dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan bagi peneliti dan pembaca tugas akhir ini.

Penelitian ini menggunakan analisis indeks dan pehitungan uji validitas dan reliabilitas dengan program IBM SPSS Statistics Versi 24.0. populasi dalam penelitian ini ada penghuni perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang. Sedangkan sampel yang digunakan sebanyak 35 responden dengan metode Propotional Random Sampling.

Berdasarkan analisis yang telah digunakan, dapat ditarik beberapa kesimpulan pada saat dilakukan pengolahan data kuesioner ke uji Validitas dan Relibilitas. Pengujian tersebut valid reliabel. Hal ini berarti variabel harga, lokasi bangunan dan lingkungan secara bersama-sama berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian.

Kata Kunci : Harga, Lokasi, Bangunan, Lingkungan.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan dan sandang. Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia, maka kebutuhan akan rumah pun semakin meningkat. Pada masa sekarang ini kebutuhan masyarakat semakin meningkat dan beraneka ragam sehingga membuka peluang bagi para produsen membuka peluang bisnis. Peningkatan ini tidak hanya dari segi produk saja akan tetapi dari segi kuantitas produknya juga mengalami peningkatan. Kondisi semacam ini mendorong produsen berlomba-lomba semaksimal mungkin dalam melayani konsumen.

Semakin meningkatnya kebutuhan konsumen menyebabkan timbulnya perusahaan-perusahaan baru yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan konsumen. Di saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan. Pembangunan ini memang semakin memudahkan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal. Namun masyarakat sebagai calon konsumen atau bahkan yang sudah

menjadi konsumen harus jeli dalam memilih pengembang. Kredibilitas pengembang sangat penting untuk diperhatikan karena hal ini akan berpengaruh terhadap produk yang mereka tawarkan. Semakin baik kredibilitasnya maka akan semakin baik pula kualitas produk yang ditawarkan.

Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan tingkat ekonomi mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi suatu permasalahan, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan. Dan untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam mengambil keputusan pembelian dan ingin mengetahui sejauh mana kepuasan konsumen terhadap perumahan. Sehingga berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, maka penulis merasa perlu untuk membahas lebih lanjut

mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah.

Dan penulis tertarik untuk mengangkat judul proposal skripsi yaitu "**Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Membeli Rumah**". (Studi Kasus di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang).

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang dipaparkan diatas, jadi maksud dari rumusan masalah ini adalah memperjelas masalah yang akan diteliti. Maka, dari masalah yang ada penulis membuat pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Faktor apa yang dominan mempengaruhi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah, dalam hal ini di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.
2. Seberapa besar tingkat kepuasan konsumen terhadap Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.

1.3. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor yang dominan terhadap keputusan konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.
2. Untuk menganalisis pengaruh harga, lokasi, bangunan dan lingkungan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.
3. Untuk mengetahui tingkat kepuasan konsumen pada Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.

1.4. Batasan Masalah

Batasan pada penelitian ini adalah:

1. Data yang diperlukan adalah data customer yang membeli rumah di Perumahan Wijaya Indah Residence.
2. Penelitian ini dilakukan di kawasan perumahan Wijaya Indah Residence.

1.5. Manfaat

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Membantu mengevaluasi dan sebagai dasar acuan di dalam melakukan strategi pemasaran yang dapat memenuhi selera dan keinginan konsumen.
2. Memberi gambaran dan informasi serta masukan yang berguna bagi pihak pengembang perumahan tentang faktor –

faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah.

3. Bagi pihak lain, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Pengertian Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Menurut **UU RI No.4 Tahun 1992 Pasal 1 Ayat (2)**, rumah mempunyai arti bangunan dan lingkungan tempat tinggal dilengkapi dengan sarana dan prasarana fasilitas yang memenuhi syarat-syarat guna mendukung kehidupan manusia.

2.1 Pengertian Harga, Lokasi, Bangunan dan Lingkungan

2.1.1 Harga

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa harga adalah jumlah uang atau alat tukar lain yang senilai, yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa pada waktu tertentu dan di pasar tertentu. Harga adalah satu-satunya unsur dalam bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan penjualan.

2.1.2 Lokasi

Menurut Sudharto P. Hadi (2005 : 104) tahapan dalam pengembangan permukiman secara garis besar dibagi ke dalam tahap perencanaan awal dan pada tahap operasional (ketika permukiman telah mulai dihuni). Dilihat dari sisi lingkungan, setidaknya ada dua persoalan yang muncul ketika letak pembangunan permukiman telah diputuskan.

2.2.3. Bangunan

Fenomena desain bangunan tema arsitektur perumahan memang menjadi tren yang berkembang pesat pada masa kini, hingga masing-masing perumahan selalu tampil dengan desain bangunan tema tertentu untuk mengembangkan lingkungannya.

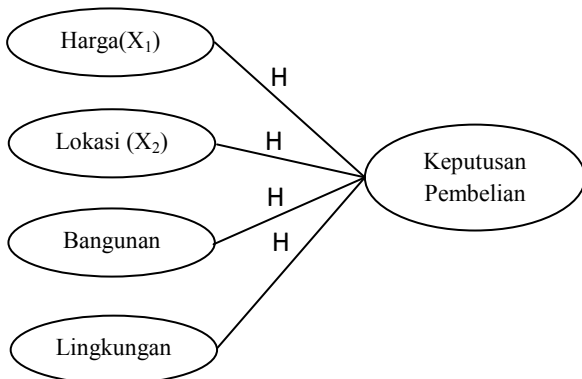
2.2.4. Lingkungan

Di dalam Ketentuan Umum Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan

Lingkungan Hidup, lingkungan hidup adalah "kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia dan makhluk hidup lainnya".

2.2 Kerangka Pemikiran

Dari Landasan Teori diatas peneliti menggunakan 4 faktor yang dirasa penting untuk diteliti lebih lanjut, yaitu faktor harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan. Faktor-faktor tersebut secara tidak sadar saling berurutan dan berpengaruh penting sebagai pertimbangan konsumen dalam melakukan keputusan pembelian rumah. Maka dari itu, peneliti mencoba menganalisa lebih lanjut dan guna memudahkan suatu penelitian maka dibawah ini digambarkan kerangka pemikiran sebagai berikut:



3. Metode penelitian

3.1 Variabel Penelitian

Variabel dan konsep yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah variabel-variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan. Sedangkan definisi operasional adalah penyebaran konsep dalam kegiatan yang lebih kongkret. Hal ini dilakukan dengan mencari indikator yang tepat dari masing-masing variabel sehingga variabel-variabel tersebut dapat dihitung dengan tepat.

3.2 Penentuan Populasi dan Sampel

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga.

Sedangkan sampel merupakan bagian dari populasi. Dalam penyusunan skripsi ini penelitian dilakukan di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang. Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah konsumen yang telah membeli rumah di perumahan Wijaya Indah Residence sejak 2016 hingga 2019 (sekarang). Yaitu total unit rumah yang dibangun sebanyak 93 unit dan 73 unit rumah yang sudah ditempati, mencakup tipe rumah 36, 45 dan 60.

Dalam penelitian ini untuk menentukan ukuran sampel dari populasi menggunakan rumus Slovin (1960)

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari obyek penelitian yaitu pihak pengelola p dan pendapat responden berupa kuesioner mengenai harga, lokasi bangunan, lingkungan. Yang dalam hal ini adalah para konsumen yang membeli rumah di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.

2. Data Sekunder

Data yang telah diolah pihak lain diluar penelitian ini, yaitu yang berkenaan dengan gambaran umum Perumahan Wijaya Indah Residence, meliputi sejarah dan perkembangan singkat struktur organisasi.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara terhadap responden menggunakan kuesioner. Kuesioner dalam penelitian ini dengan memberikan atau menyebar daftar pertanyaan kepada responden, dengan harapan mereka akan memberikan respon atas daftar pertanyaan tersebut. Pertanyaan dalam kuesioner menggunakan skala 1-5 untuk mewakili pendapat dari responden. Nilai untuk skala tersebut adalah:

- Sangat Setuju : 5
- Setuju : 4
- Netral : 3
- Tidak Setuju : 2
- Sangat Tidak Setuju : 1

3.5 Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif, yaitu analisis yang dapat diklasifikasikan ke dalam

kategori-kategori yang berwujud angka yang dapat dihitung untuk menghasilkan penafsiran kuantitatif yang kokoh (Husein Umar, 1997)

3.5.1 Uji Validitas

Valid berarti instrumen yang digunakan dapat mengukur apa yang hendak diukur. Validitas yang digunakan dalam penelitian ini menggambarkan kesesuaian sebuah pengukur data dengan apa yang akandiukur (Augusty Ferdinand, 2006).

Rumusnyaadalahsebagiaiberikut:

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

keterangan :

rx_y = Koefisienkorelasi product moment antara X dan Y

X = Skor Pernyataan setiap nomor

Y = Skor total

N = Jumlah responden

Dengan degree of freedom (df) = (n-2) dan alpha = 0,05 maka:

- Variabel dikatakan valid jika r hitungpositifdanrhitung>r_{tabel}
- Variabel dikatakan tidak valid jika r hitung tidakpositifdanrhitung<r_{tabel}

3.5.2 Uji Reliabilitas

Reliabilitas mengandung pengertian bahwa sebuah instrumen dapat mengukur sesuatu yang diukur secara konsisten dari waktu ke waktu.Jadi, kata kunci untuk syarat kualifikasi suatu instrument pengukuran adalah konsistensi, atau tidak berubah-ubah (Sugiyono, 2004).

Rumus umumnya adalah sebagai berikut :

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1}\right) \left(1 - \frac{\sum \partial^2 b}{\partial 2t}\right)$$

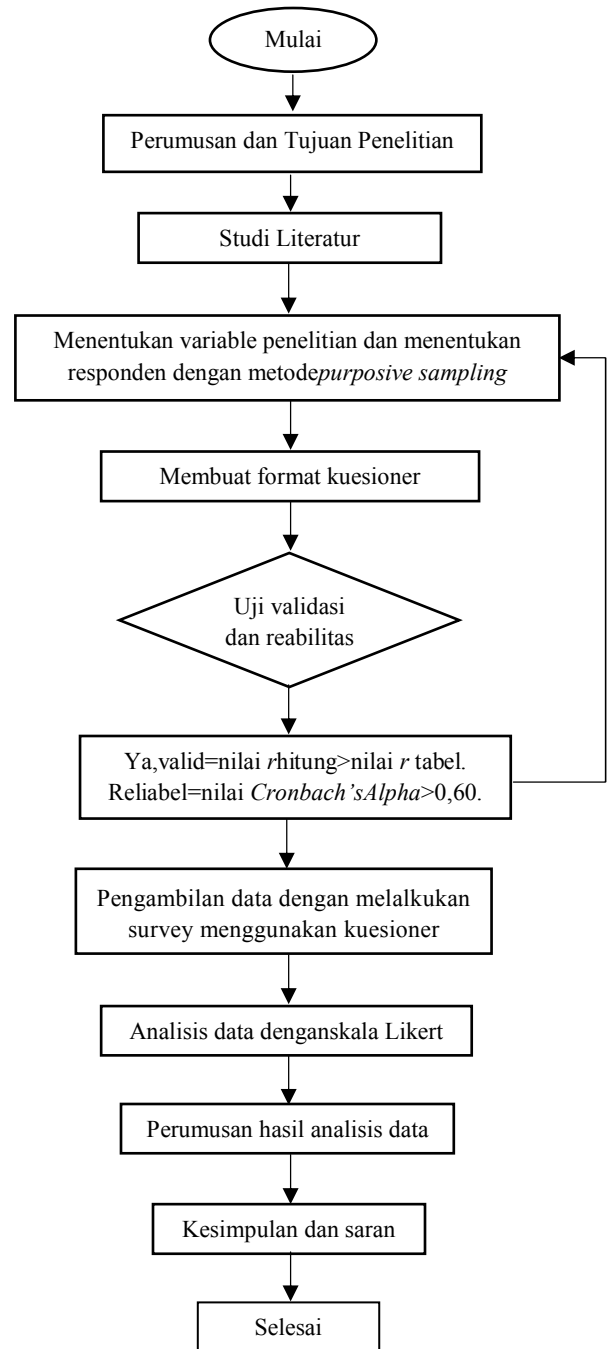
keterangan :

r₁₁ = Realibilitas instrumen

k = Banyaknya butir pernyataan

∑ ∂²b = Jumlah varian butir

∂2t = Varian total



4. Pembahasan

4.1 Deskripsi Obyek Penelitian

Deskripsi obyek penelitian pada penelitian ini adalah Perumahan Wijaya Indah Residence. Perumahan ini terletak di jalan Ahmad Yani Nomor 03 RT 24 Kuala Pembuang. Dan memiliki 93 unit rumah yang sudah dibangun diantaranya 73 yang telah ditempati pembeli perumahan tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis membuat faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah. Variabelnya adalah harga, lokasi, bangunan dan lingkungan di perumahan tersebut. Dan penulis memilih responden dari konsumen yang membeli rumah di perumahan tersebut. Hal ini dilakukan agar mengetahui faktor apa yang dominan mempengaruhi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah dan seberapa besar tingkat kepuasan konsumen dalam keputusan dalam membeli rumah.

4.2 Gambaran Umum Responden

Responden dalam penelitian ini adalah konsumen yang telah membelirumah di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang. Dari kuesioner yang telah dibagikan, ditetapkanlah jumlah responden sebanyak 35 responden.

Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah *Proportional Random Sampling* yaitu sebuah metode dimana sampel diambil secara acak dalam populasi yang sudah dikelompokkan.

4.3 Deskripsi Identitas Responden

Berdasarkan kuesioner yang telah disebarkan, dapat diketahui identitas responden yang mengisi kuesioner dari 35 responden, identitas responden di kelompokkan berdasarkan: Jenis kelamin, umur, pendidikan terakhir, pekerjaan, tingkat pendapatan dan tipe rumah responden di Perumahan Wijaya Indah Residence, Kuala Pembuang.

4.3.1 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Dalam bagian ini responden di kelompokkan berdasarkan jenis kelamin. Dari 35 responden yang terpilih sebanyak 19 orang atau dengan persentase sebesar 54% diantaranya adalah laki-laki dan sisanya sebanyak 16 orang atau dengan persentase sebesar 37% adalah perempuan. Jumlah data tersebut menunjukkan bahwa yang paling berperan dalam keputusan pembelian rumah adalah laki-laki.

Dalam responden berdasarkan jenis kelamin, 54% atau 19 responden adalah laki-laki yang memberi tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

4.3.2 Deskripsi Responden Berdasarkan Umur/Usia

Pada umumnya usia seseorang dapat menunjukkan tingkat kematangan orang tersebut dalam memecahkan masalah yang sedang dihadapi. Salah satunya adalah dalam menentukan keputusan pembelian rumah. Dari 35 responden diketahui bahwa responden terbesar yang menempati rumah di Perumahan Wijaya Indah Resident berusia antara 35 sampai dengan 43 tahun. Yaitu sebanyak 18 responden atau dengan persentase sebesar 52%.

Dalam responden berdasarkan umur, 52% atau ada 18 responden yang umurnya dari 35-43 tahun yang memberi tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

4.3.3 Deskripsi Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan seseorang dapat mempengaruhi reaksi dan penilaian mereka terhadap sesuatu hal. Hal tersebut akan menjadikan seseorang akan menjadi semakin selektif dalam menentukan keputusan pembelian. Responden dikelompokkan berdasarkan tingkat pendidikan responden.

Dari data 35 responden, menunjukkan bahwa sebagian besar responden mempunyai tingkat pendidikan setara akademik/ perguruan tinggi, yaitu sebanyak 24 responden atau dengan persentase sebesar 69%, kemudian diikuti dengan SMA/SMK sebanyak 11

responden atau dengan persentase sebesar 31%, dan tidak ada responden yang tingkat pendidikannya sampai SMP ataupun SD.

Dalam responden berdasarkan pendidikan terakhir, 69% atau 24 responden tingkat pendidikan setara akademik/ perguruan tinggi, yang memberi tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

4.3.4 Deskripsi Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan

Selain tingkat pendidikan, jenis pekerjaan seseorang juga dapat digunakan sebagai parameter seseorang dalam melakukan keputusan pembelian. Terutama dalam pembelian produk-produk yang membutuhkan pengorbanan besar seperti rumah.

Dari data 35 responden, menunjukkan bahwa sebagian besar responden berprofesi sebagai PNS yaitu sebesar 18 responden atau dengan persentase 52%, pekerjaan lainnya (wirausaha) sebesar 7 orang atau dengan persentase 20%, pegawai swasta sebesar 6 orang atau dengan persentase 17%, TNI/POLRI sebesar 4 orang atau dengan persentase 11%, dan tidak ada responden pelajar ataupun mahasiswa yang membeli rumah di perumahan tersebut.

Dalam responden berdasarkan jenis pekerjaannya 52% atau 18 responden berprofesi sebagai seorang PNS, yang memberi tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

4.3.5 Deskripsi Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan

Gaya hidup dan kemampuan seseorang dalam melakukan pembelian sangat dipengaruhi oleh pendapatannya. Oleh karena itu tingkat pendapatan responden dikelompokkan untuk membantu memudahkan penulis dalam penelitian ini.

Dari data 35 responden, diketahui bahwa pendapatan responden paling banyak adalah Rp. 3.000.001-Rp. 4.500.000 yaitu sebanyak 15 orang atau dengan persentase sebesar 43%, sedangkan responden dengan pendapatan terendah yaitu \leq Rp 1.500.000 sebanyak 2 responden atau dengan persentase sebesar 6%. Tingkat pendapatan responden menunjukkan kemampuan responden dalam melakukan keputusan pembelian.

Dalam responden berdasarkan tingkat pendapatan, 43% atau 15 orang responden tingkat pendapatannya paling banyak adalah Rp. 3.000.001-Rp. 4.500.000, yang memberi tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

4.3.6 Deskripsi Responden Berdasarkan Tipe/Jenis Rumah

Dalam pengambilan keputusan biasanya seseorang dipengaruhi oleh suatu selera. Seseorang mempunyai berbagai macam pilihan terhadap keinginan membeli rumah. Hal ini tergantung oleh selera masing-masing orang. Dari 35 responden atau dengan persentase sebesar 100%. Responden memilih tipe rumah yang paling banyak dihuni yaitu tipe 36.

4.4 Indeks Analisis Jawaban Responden per Variabel

Analisis jawaban per variabel ini bertujuan mengetahui gambaran deskriptif mengenai responden dalam penelitian ini. Terutama mengenai variabel penelitian yang digunakan. Dalam penelitian ini teknik skoring yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan skor maksimal 5 dan minimal 1. maka perhitungan indeks jawaban responden dengan rumus berikut :

$$\text{Nilai Indeks} = \{(\%F1 \times 1) + (\%F2 \times 2) + (\%F3 \times 3) + (\%F4 \times 4) + (\%F5 \times 5)\} : 5$$

Dimana :

F1 adalah frekuensi responden yang menjawab 1 dari skor yang digunakan dalam daftar pertanyaan kuesioner.

F2 adalah frekuensi responden yang menjawab 2 dari skor yang digunakan dalam daftar pertanyaan kuesioner.

F3 adalah frekuensi responden yang menjawab 3 dari skor yang digunakan dalam daftar pertanyaan kuesioner.

F4 adalah frekuensi responden yang menjawab 4 dari skor yang digunakan dalam daftar pertanyaan kuesioner.

F5 adalah frekuensi responden yang menjawab 5 dari skor yang digunakan dalam daftar pertanyaan kuesioner.

4.4.1 Jawaban Responden Tentang Harga (X1)

Tabel 4.1
Tanggapan Responden Tentang Harga

No.	Indikator	Skor					Jumlah	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1	Harga rumah sesuai dengan kemampuan (daya beli)	7	20	8	0	0	139	27,8
2	Harga rumah sesuai dengan kualitas bangunan	3	29	3	0	0	140	28
3	Uang muka sesuai dengan kemampuan	10	20	5	0	0	145	29
4	Jangka waktu kredit lama/panjang	11	21	3	0	0	148	29,6
Jumlah							572	114,4
Rata-rata							143	28,6

Sumber : data primer yang diolah, 2019

Berdasarkan tabel 4.1 menunjukkan bahwa tanggapan reponden mengenai kesesuaian harga rumah dengan daya beli adalah tinggi dengan angka indeks sebesar 27,8 . Hal ini memberikan indikasi bahwa untuk menentukan harga rumah dapat didukung dengan kesesuaian harga dengan daya beli konsumen yang baik. Kesesuaian harga dengan daya beli yang tepat akan dilirik oleh banyak konsumen dikarenakan harga merupakan faktor yang sensitif akan minat beli konsumen. Untuk tanggapan responden mengenai kesesuaian harga rumah dengan kualitas bangunan, nilai indeks yang dihasilkan adalah 28. Hal itu memberikan indikasi bahwa konsumen juga memperhatikan harga yang berbanding dengan kualitas bangunannya, tidak hanya sekedar memprioritaskan harga murah yang dipilih.

Tanggapan responden mengenai keringanan harga melalui uang muka yang sesuai dengan kemampuan konsumen, nilai indeks yang dihasilkan adalah 29. Hal ini memberikan indikasi bahwa suatu kemudahan

yang ditawarkan oleh Perumahan Wijaya Indah Residence menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah.

Sedangkan tanggapan responden mengenai keringanan harga melalui jangka waktu kredit yang lama/panjang, nilai indeks yang dihasilkan adalah yang tertinggi adalah 29,6. Hal tu memberikan indikasi bahwa jangka waktu kredit yang diberikan oleh Perumahan Wijaya Indah Residence dipandang konsumen sebagai sesuatu hal yang tepat diberikan keringanan kepada konsumen.

4.4.2 Jawaban Responden Tentang Lokasi (X2)

Tabel 4.2
Tanggapan Responden Tentang Lokasi

No.	Indikator	Skor					Jumlah	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1	Kedekatan lokasi dengan tempat ibadah	22	9	4	0	0	158	31,6
2	Kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah atau kampus	24	11	0	0	0	164	32,8
3	Kedekatan lokasi dengan tempat berbelanja atau pasar	6	24	5	0	0	141	28,2
Jumlah							463	92,6
Rata-rata							154	23,15

Sumber : data primer yang diolah, 2019

Berdasarkan tabel 4.2 menunjukkan bahwa tanggapan reponden mengenai kedekatan lokasi dengan tempat ibadah dengan angka indeks sebesar 31,6. Hal ini memberikan indikasi bahwa konsumen di perumahan tersebut puas terhadap kedekatan lokasi dengan tempat ibadah. Di perumahan Wijaya Indah Residence terdapat 1 bangunan masjid yang letaknya strategis ditengah lokasi perumahan tersebut. Dan bagi responden yang nonmuslim pun menanggapi puas kedekatan lokasi dengan tempat ibadah karena hanya 5 menit menuju ke gereja.

Tanggapan reponden mengenai kedekatan lokasi rumah dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus nilai indeks yang dihasilkan sangat tinggi adalah 32,8. Hal ini memberikan indikasi bahwa lokasi rumah yang dekat dengan tempat bekerja sangatlah puas.

Karena kebanyakan konsumen di perumahan tersebut berprofesi sebagai PNS ataupun polisi yang kantornya memang tidak jauh dari lokasi perumahan tersebut.

Dan untuk kedekatan lokasi dengan sekolah ataupun kampus, responden menganggap puas, karena memang konsumen menilai tidak menjadi masalah lokasi rumah yang kurang dekat dengan sekolah ataupun kampus.

Tanggapan reponden mengenai kedekatan lokasi rumah dengan tempat berbelanja ataupun pasar, nilai indeks yang dihasilkan adalah 28,2.

Hal ini memberikan indikasi bahwa lokasi rumah yang dekat dengan tempat berbelanja ataupun pasar cukup puas. Karena ada yang menanggapi lumayan dekat lokasi rumah dengan tempat berbelanja ataupun pasar.

4.4.3 Indeks Jawaban Responden Tentang Bangunan (X3)

Tabel 4.3
Tanggapan Responden Tentang Bangunan

No.	Indikator	Skor					Jumlah	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1	Desain rumahnya yang menarik	11	21	3	0	0	148	29,6
2	Daya tahan bangunan terjamin	6	25	4	0	0	142	28,4
3	Sanitasi rumah lancar	7	28	0	0	0	147	29,4
4	Garasi untuk kendaraan luas	7	24	4	0	0	143	28,6
Jumlah							580	116
Rata-rata							145	29

Sumber : data primer yang diolah, 2019

Berdasarkan tabel 4.3 menunjukkan bahwa tanggapan reponden mengenai desain rumah yang menarik Untuk tanggapan responden mengenai desain rumah yang menarik, nilai indeks yang dihasilkan adalah 29,6. Hal itu memberikan indikasi bahwa konsumen menginginkan rumah yang berdesain indah dan tidak terkesan kuno atau lama. Menurut responden desain di perumahan Wijaya Indah Residence cukuplah menarik minat mereka untuk membeli perumahan tersebut.

Tanggapan responden mengenai daya tahan rumah yang kuat, nilai indeks yang dihasilkan adalah 28,4. Hal itu memberikan indikasi bahwa daya tahan rumah yang kuat cukup berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah. Responden pada Perumahan Wijaya Indah Residence memberikan penilaian bahwa daya tahan rumah tersebut cukup baik.

Tanggapan responden mengenai sanitasi rumah yang lancar, nilai indeks yang dihasilkan adalah 29,4. Hal itu memberikan indikasi bahwa sanitasi yang lancar cukup berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah. Responden pada Perumahan Wijaya Indah Residence memberikan penilaian bahwa sanitasi rumah tersebut cukup baik dan lancar.

Sedangkan tanggapan responden mengenai garasi kendaraan yang luas, nilai indeks yang dihasilkan adalah 28,6. Hal itu memberikan indikasi bahwa garasi kendaraan yang luas merupakan faktor penting dalam pemilihan rumah yang akan dibeli. Responden pada Perumahan Wijaya Indah Residence memberikan penilaian bahwa garasi untuk kendaraan yang ada pada rumah cukup luas dan sangat membantu untuk faktor keamanan kendaraan juga.

4.4.4 Indeks Jawaban Responden Tentang Lingkungan (X4)

Tabel 4.4
Tanggapan Responden Tentang Lingkungan

No.	Indikator	Skor					Jumlah	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1	Kondisi lingkungan bertetangga yang baik	13	22	0	0	0	153	30,6
2	Kondisi jalan perumahan yang baik	10	25	0	0	0	150	30
3	Kondisi saluran air (selokan) baik	4	28	3	0	0	141	28,2
4	Kondisi taman yang baik (pepohonan dan tanaman)	11	21	3	0	0	148	29,6
Jumlah							592	118,4
Rata-rata							148	29,6

Sumber : data primer yang diolah, 2019

Berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan bahwa tanggapan responden mengenai kondisi lingkungan bertetangga yang baik antar penghuni perumahan adalah dengan angka indeks sebesar 30,6. Hal ini memberikan indikasi bahwa kondisi lingkungan bertetangga yang baik berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah, dimana satu sama lain penghuni bisa berbaur dengan akrab.

Seperti pada Perumahan Wijaya Indah Residence yaitu letak rumah yang berdekatan yang akan menimbulkan situasi yang kondusif antar penghuni perumahan. Untuk tanggapan responden mengenai kondisi jalan perumahan yang baik, nilai indeks yang dihasilkan adalah 30. Hal itu memberikan indikasi bahwa kondisi jalan yang baik berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah. Karena konsumen lebih senang jika jalan untuk akses keluar-masuk perumahan baik.

Tanggapan responden mengenai kondisi saluran air (selokan) yang baik, nilai

indeks yang dihasilkan adalah 28,2. Hal itu memberikan indikasi bahwa kondisi saluran air (selokan) yang baik berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah. Jika saluran air (selokan) tidak lancar akan mengakibatkan banjir jika terjadi hujan deras. Seperti pada Perumahan Wijaya Indah Residence yang sudah memperhitungkan hal tersebut, maka saluran air (selokan) dibuat lebar agar dapat menampung air dalam jumlah yang banyak.

Sedangkan tanggapan responden mengenai kondisi taman perumahan yang baik, nilai indeks yang dihasilkan adalah 29,6. Hal itu memberikan indikasi bahwa kondisi taman yang baik berpengaruh terhadap tingkat keputusan pembelian rumah. Mempunyai taman yang sangat indah yang dapat menarik minat konsumen dalam membeli rumah.

4.5 Uji Validitas dan Reliabilitas

4.5.1 Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur valid tidaknya kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika item-item pertanyaan mampu mengungkap sesuatu yang hendak diukur oleh kuesioner tersebut. Pengujian

validitas dilakukan dengan menggunakan program IBM SPSS Statistics Versi 24.

Pengambilan keputusan berdasarkan nilai P.Value atau signifikansinya dimana apabila nilai signifikansi diperoleh lebih kecil dari 0,05 maka item atau pertanyaan tersebut

dinyatakan valid. Dapat juga dilakukan dengan mengukur koefisien korelasi dari masing-masing indikator dari variabel yaitu r hitung lebih besar dari r tabel, dimana nilai r tabel untuk 10 responden, yang diperoleh adalah 0,6319. Didapat dari nilai signifikansi sebesar 5%,

dengan derajat kebebasan (df) = n-2, dihasilkan 10-2 = 8. Nilai 8 dengan menggunakan uji 2 sisi/ 2-tailed diperoleh r tabel sebesar 0,6319.

Dan ternyata terdapat 2 indikator yang tidak valid. Hasil uji validitas pada tampilan output disajikan pada tabel 4.13 berikut ini:

Tabel 4.5
Hasil Pengujian Validitas 10 Responden

No.	Indikator	R hitung	R tabel	P. Value	Keterangan
1.	Harga				
	- Indikator 1	0,638	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 2				
	- Indikator 3	0,649	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 4	0,807	0,6319	0,000	Valid
		0,677	0,6319	0,000	Valid
2.	Lokasi				
	- Indikator	0,177	0,6319	0,000	Tidak Valid
	- Indikator 2				
	- Indikator 3	0,833	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 4	0,688	0,6319	0,000	Valid
		0,712	0,6319	0,000	Valid
3.	Bangunan				
	- Indikator 1	0,310	0,6319	0,000	Tidak Valid
	- Indikator 2				
	- Indikator 3	0,639	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 4	0,686	0,6319	0,000	Valid
		0,794	0,6319	0,000	Valid
4.	Lingkungan				
	- Indikator 1	0,693	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 2				
	- Indikator 3	0,637	0,6319	0,000	Valid
	- Indikator 4	0,642	0,6319	0,000	Valid
		0,767	0,6319	0,000	Valid

Setelah dilakukan penyebaran kuesioner kembali dan dilakukan uji validitas terhadap variabel harga, lokasi, bangunan, serta lingkungan dari keseluruhan indikator pada masing-masing variabel diperoleh nilai signifikansi yang jauh lebih kecil dari 0,05. dimana nilai r tabel untuk 25 responden,

yang diperoleh adalah 0,3961. Didapat dari nilai signifikansi sebesar 5%, dengan derajat kebebasan (df) = n-2, dihasilkan 25-2 = 23. Nilai 8 dengan menggunakan uji 2 sisi/ 2-tailed diperoleh r tabel sebesar 0,3961. Hasil uji validitas pada tampilan output disajikan pada tabel 4.6 berikut ini:

Tabel 4.6
Hasil Pengujian Validitas 25 Responden

No.	Indikator	R hitung	R tabel	P. Value	Keterangan
1.	Harga				
	- Indikator 1	0,701	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 2				
	- Indikator 3	0,517	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 4				
		0,737	0,3961	0,000	Valid
		0,626	0,3961	0,000	Valid
2.	Lokasi				
	- Indikator 5	0,831	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 6				
	- Indikator 7	0,648	0,3961	0,000	Valid
		0,452	0,3961	0,000	Valid
3.	Bangunan				
	- Indikator 8	0,530	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 9				
	- Indikator 10	0,693	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 11				
		0,598	0,3961	0,000	Valid
		0,537	0,3961	0,000	Valid
4.	Lingkungan				
	- Indikator 12	0,360	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 13				
	- Indikator 14	0,410	0,3961	0,000	Valid
	- Indikator 15				
		0,659	0,3961	0,000	Valid
		0,784	0,3961	0,000	Valid

4.3.2 Uji Reliabilitas

Pengujian reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan rumus Alpha. Dari tabel 4.14 menunjukkan bahwa semua variabel mempunyai koefisien Alpha yang cukup besar yaitu diatas 0,60 atau dapat dikatakan semua indikator masingmasing variabel dari kuesioner

adalah reliabel. Sehingga untuk selanjutnya itemitem pada masing-masing variabel tersebut layak digunakan sebagai alat ukur. Hasil pengujian reliabilitas untuk masing-masing variabel diringkas pada tabel berikut ini:

Tabel 4.7
Hasil Pengujian Reliabilitas 10 Responden

Variabel	Alpha	Keterangan
Harga	0,756	Reliabel
Lokasi	0,641	Reliabel
Bangunan	0,642	Reliabel
Lingkungan	0,701	Reliabel

Tabel 4.8
Hasil Pengujian Reliabilitas 25 Responden

Variabel	Alpha	Keterangan
Harga	0,752	Reliabel
Lokasi	0,711	Reliabel
Bangunan	0,699	Reliabel
Lingkungan	0,65	Reliabel

4.5 Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel yang mempunyai pengaruh terbesar terhadap keputusan pembelian adalah lokasi. Khususnya mengenai kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Hal itu memberikan indikasi bahwa pemilihan lokasi yang tepat pada Perumahan Wijaya Indah Residence yaitu dekat dengan tempat bekerja, sekolahan/kampus, tempat ibadah dan tempat berbelanja ataupun pasar merupakan faktor penting dalam keputusan pembelian rumah.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel harga mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian. Khususnya mengenai jangka waktu kredit yang lama/panjang hal itu memberikan indikasi bahwa penerapan harga yang tepat pada Perumahan Wijaya Indah Residence merupakan faktor

penting dalam keputusan pembelian rumah. Semakin baik penerapan harga rumah, maka semakin tinggi keputusan pembelian.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel lingkungan mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian. Khususnya mengenai kondisi kondisi bertetangga yang baik, kondisi jalan perumahan yang baik, kondisi jalan keluar-masuk yang mulus menjadi daya tarik bagi responden. Hal itu memberikan gambaran bahwa kondisi lingkungan yang baik pada Perumahan Wijaya Indah Residence merupakan faktor penting dalam keputusan pembelian rumah.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel bangunan mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian. Khususnya mengenai desain rumahnya yang menarik. Hal itu memberikan gambaran bahwa desain

bangunan yang baik dan menarik pada Perumahan Wijaya Indah Residence merupakan faktor penting dalam keputusan pembelian rumah. Semakin baik desain rumah, maka semakin tinggi keputusan pembelian. Kualitas bahan bangunan dan desain bangunan menjadi pertimbangan konsumen karena kualitas yang baik akan memberikan ketahanan dan kenyamanan dalam rumah, serta desain bangunan yang sesuai dengan kriteria konsumen akan berpengaruh terhadap harga rumah itu dan akhirnya mempengaruhi keputusan pembelian akan rumah tersebut.

Dan berdasarkan deskripsi identitas responden dari jenis kelamin, umur, jenis

5. Penutup

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian mengenai faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Wijaya Indah Residence, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor yang dominan menjadi Keputusan pembelian rumah dipengaruhi dari variabel lokasi, terlihat dari nilai indeks jawaban responden pada indikator kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus nilainya sebesar 32,6. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa responden menilai bahwa lokasi yang ada di Perumahan Wijaya Indah Residence strategis, yaitu dekat dengan berbagai tempat tujuan misalnya: sarana transportasi umum, sekolahan/kampus, tempat hiburan, tempat rekreasi, dll. Hal ini menunjukkan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor yang menentukan keputusan pembelian rumah sehingga semakin strategis lokasi rumah maka akan semakin tinggi keputusan pembelian.
2. Faktor berikutnya menjadi keputusan pembelian rumah dipengaruhi dari variabel lingkungan, terlihat dari nilai indeks jawaban responden pada indikator kondisi lingkungan bertetangga yang baik nilainya sebesar 30,6. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa responden menilai lingkungan pada Perumahan Wijaya Indah Residence cukup baik karena penilaian responden puas terhadap lingkungan di perumahan Wijaya Indah Residence. Seperti adanya taman dan pepohonan perumahan, kondisi jalan yang

pekerjaan, jenis pendidikan terakhir dan pendapatan responden. Maka diperoleh hasil tanggapan bahwa dalam variabel harga, yang paling menentukan adalah harga rumah sesuai dengan kemampuan daya beli. Dalam variabel lokasi, yang paling menentukan adalah kedekatan lokasi dengan tempat bekerja, sekolah ataupun kampus. Dalam variabel bangunan, yang paling menentukan adalah desain rumahnya yang menarik dan dalam variabel lingkungan, yang paling menentukan adalah kondisi lingkungan bertetangga yang baik.

baik, serta selokan yang lancar/tidak menggenang. Hal ini menunjukkan bahwa lingkungan merupakan salah satu faktor yang menentukan keputusan pembelian pada Perumahan Wijaya Indah Residence. Kondisi lingkungan yang baik akan meningkatkan keputusan pembelian rumah.

3. Faktor berikutnya menjadi keputusan pembelian rumah dipengaruhi dari variabel bangunan, terlihat dari nilai indeks jawaban responden pada indikator desain rumahnya yang menarik nilainya sebesar 29,6. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa responden menilai bangunan pada Perumahan Wijaya Indah Residence cukup baik, seperti desain dan kualitas bangunannya serta faktor pendukung lainnya seperti sanitasi rumah yang lancar dan garasi yang cukup luas. Hal ini menunjukkan bahwa bangunan merupakan salah satu faktor yang menentukan keputusan pembelian pada Perumahan Wijaya Indah Residence. Bangunan yang baik akan meningkatkan keputusan pembelian rumah.
4. Faktor terakhir menjadi keputusan pembelian rumah dipengaruhi dari variabel harga, terlihat dari nilai indeks jawaban responden pada indikator jangka waktu kredit lama nilainya sebesar 29,6. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa responden menilai penerapan harga yang diterapkan di perumahan Wijaya Indah residence baik. Hal ini menunjukkan bahwa harga merupakan salah satu faktor yang menentukan keputusan pembelian Perumahan Wijaya Indah Residence. Penerapan harga yang semakin baik dan sesuai akan meningkatkan keputusan pembelian rumah.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini masih mempunyai keterbatasan-keterbatasan. Adanya keterbatasan ini, diharapkan dapat dilakukan perbaikan untuk penelitian yang akan datang. Berdasarkan hasil indeks jawaban responden menunjukkan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi keempat variabel penelitian.

Tetapi masih perlu dilakukan penelitian lebih dengan penambahan variabel baru atau indikator lain dalam penelitian yang akan datang agar dapat menghasilkan gambaran yang lebih luas tentang masalah dalam penelitian ini sehingga dapat menyempurnakan hasil penelitian.

5.3 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis memberikan saran yang dapat dijadikan pertimbangan bagi pengelola perumahan Wijaya Indah Residence agar dapat meningkatkan

tingkat keputusan pembelian konsumen sehingga peningkatan penjualan bisa tercapai. Potongan harga yang diberikan perlu ditingkatkan lagi, misalnya dengan memberikan diskon khusus misalnya pada hari kemerdekaan atau hari raya lebaran atau natal. Saluran air (selokan) perlu dicek setiap seminggu sekali, dan melakukan Kerjabakti minimal sebulan sekali agar tidak terjadi banjir atau hal buruk lainnya. Taman dan pepohonan di perumahan harus dijaga kelestariannya, bila perlu dibuatkan himbuan untuk selalu menjaga kebersihan disekitar area perumahan karena biasanya penghuni asli ataupun pengunjung tidak memperhatikan hal tersebut. Kualitas rumah yang dibangun perlu ditingkatkan lagi, baik dari pemilihan bahan bangunan maupun ketahanan rumahnya agar dapat menghasilkan rumah yang berkualitas sehingga dapat menarik lebih banyak konsumen untuk membeli.

DAFTAR PUSTAKA

Prinanda, Agustinus, 2011. *Skripsi faktor –faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah*. Semarang: Universitas Diponegoro.

Efendi, 1999., *Analisa Lima Faktor Terhadap Pembelian Rumah Sederhana dan*

Sangat Sederhana. Benefit Volume 8 No.2 Hal. 151-159.

Ghozali, 2001, *Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Ir. Lily Harjati, 2003, *Tidak Cukup Hanya Kepuasan Pelanggan Diperlukan Nilai Pelanggan Untuk Survival*, Jurnal Ekonomi Perusahaan, Vol. 10, No.1, Maret 2003.