

Em.
338.52
Dju
P
197

PENGARUH HARGA, FASILITAS, DAN LOKASI TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PLAMONGAN INDAH SEMARANG

ABSTRAK

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi
Universitas Katolik Soegijapranata
Semarang



Oleh :

NAMA : MARIA DJUMIATI
NIM : 93.30.1522
NIRM : 93.6.111.02016.50064
JURUSAN : MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG

1997



PERPUSTAKAAN

No. INV.	229 / e / C ₁	
Th. Angg.	.97 - 98	Cat : COM/98
PARAP.	4	TGL. 27 Feb '97

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

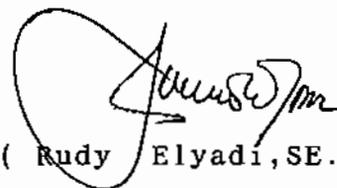
NAMA : MARIA DJUMIATI
NIM : 93.30.1522
NIRM : 93.6.111.02016.50064
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL SKRIPSI : PENGARUH HARGA, FASILITAS , DAN
LOKASI TERHADAP KEPUTUSAN
PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN
PLAMONGAN INDAH SEMARANG
Disetujui di : Semarang
Pada Tanggal : 20 September 1997

Pembimbing I

Pembimbing II



(Drs. Daryono Rahardjo)



(Rudy Elyadi, SE., MM)

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : PENGARUH HARGA, FASILITAS, DAN
LOKASI TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN
RUMAH DI PERUMAHAN PLAMONGAN INDAH
SEMARANG.

TELAH DIUJI DAN DIPERTAHANKAN DIHADAPAN PARA PENGUJI
PADA HARI : SABTU
TANGGAL : 18 OKTOBER 1997

PANITIA PENGUJI :

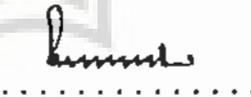
NAMA

TANDA TANGAN

1. Drs. ALEX EMYLL, MSP



2. Drs. DARYONO RAHARDJO



3. A. FERIJANI, SE., MS. HRM



HALAMAN PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN

JUDUL SKRIPSI : PENGARUH HARGA, FASILITAS DAN LOKASI
TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI
PERUMAHAN PLAMONGAN INDAH SEMARANG

TELAH DIUJI DIHADAPAN PARA PENGUJI PADA :

HARI : SABTU

TANGGAL : 18 OKTOBER 1997

Mengetahui,

Dehan Fakultas Ekonomi Manajemen



(Dra. Kurnala Inggarwati, MM)

INTISARI

Seiring dengan perkembangan penduduk yang sangat besar, menimbulkan masalah yang sering dihadapi yaitu salah satunya adalah tentang pemukiman penduduk. Masalah ini memerlukan perhatian khusus dari pemerintah dan swasta karena rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Karena lahan perumahan yang tidak mencukupi maka harga rumah menjadi semakin mahal sehingga pihak pemerintah dan swasta ingin membantu masyarakat dengan menyediakan perumahan dengan berbagai tipe dan harga yang bervariasi.

Bisnis perumahan pada saat ini semakin berkembang sehingga persaingan menjadi semakin ketat. Didalam menghadapi para pesaing yang ada di Kotamadya Semarang, perumahan Plamongan Indah berupaya untuk menarik minat konsumen yang memerlukan rumah. Karena banyaknya faktor yang dapat mempengaruhi konsumen dalam menentukan pembelian rumah seperti penghasilan, kesepakatan keluarga, lokasi perumahan, harga rumah, fasilitas, letak rumah, lingkungan masyarakat dan prestise suatu perumahan ada tiga faktor yang menjadi bahan pertimbangan para calon konsumen yaitu harga, fasilitas, dan lokasi.

Didalam penelitian ini dirumuskan masalah tentang seberapa besar pengaruh harga, fasilitas, dan lokasi baik secara sendiri maupun bersama-sama terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Plamongan Indah Semarang. Populasi dalam penelitian ini sebesar 1736 rumah yang telah dihuni. Dari populasi tersebut diambil sampel sebesar 10% dengan metoda stratified sampling yaitu sebesar 174 sampel yang dikategorikan dalam tiga kelompok sebagai berikut :

1. Kelompok kecil ($T_{21} - T_{36}$) sebesar 104 responden
2. Kelompok sedang ($T_{40} - T_{54}$) sebesar 52 responden
3. kelompok besar ($T_{68} - T_{94}$) sebesar 18 responden

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan menyebarkan daftar pertanyaan kepada responden. Analisa data tentang hasil penelitian dari para responden diperumahan Plamongan Indah Semarang menggunakan tahap-tahap sebagai berikut :

1. Pengujian validitas kuesioner, untuk mengetahui kuesioner-kuesioner yang telah dijawab dapat

memberi gambaran yang jelas terhadap variabel yang diteliti. Berdasarkan hasil perhitungan pada penelitian ini adalah :

- Variabel harga sebesar 0,59 sehingga validitasnya sedang
 - Variabel fasilitas sebesar 0,75 sehingga validitasnya tinggi sekali.
 - Variabel lokasi sebesar 0.73 sehingga validitasnya tinggi sekali
 - Variabel keputusan pembelian sebesar 0,66 sehingga validitasnya sedang
2. Hasil perhitungan regresi linear sederhana diperoleh persamaan sebagai berikut :
- antara variabel harga terhadap keputusan pembelian rumah
 $Y = 17,7132 + 0,2208X$
 - antara variabel fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah
 $Y = 15,5566 + 0,3183X$
 - antara variabel lokasi terhadap keputusan pembelian rumah
 $Y = 17,6120 + 0,2278X$
3. Hasil perhitungan regresi berganda , diperoleh bersamaan sebagai berikut :
- $$Y = 11,7682 + 0,1562X_1 + 0,1900X_2 + 0,1406X_3$$
4. Hasil pengujian hipotesis diperoleh sebagai berikut :
- Hipotesis 1 dapat diterima karena Z hitung (3,4286) lebih besar dari Z tabel (1,96)
 - Hipotesis 2 dapat diterima karena Z hitung (4,7086) lebih besar dari Z tabel (1,96)
 - Hipotesis 3 dapat diterima karena Z hitung (4,1194) lebih besar dari Z tabel (1,96)
 - Hipotesis 4 dapat diterima karena F hitung (11,516) lebih besar dari F tabel (2,60)

Berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan tersebut diatas maka dapat disimpulkan pengaruh fasilitas lebih besar dibanding pengaruh harga dan lokasi. Sedangkan pengaruh harga lebih besar dibanding pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah diperumahan Plamongan Indah Semarang. Dengan demikian pengaruh harga , fasilitas dan lokasi baik secara sendiri maupun bersama-sama mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karuniaNya yang tak terhingga sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul " Pengaruh Harga, Fasilitas, Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Di Perumahan Plamongan Indah Semarang " .

Selama menyusun skripsi ini peneliti telah banyak mendapat bantuan baik berupa bimbingan, pengarahan, dan dorongan dari berbagai pihak yang tidak kecil artinya. Oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang setinggi - tingginya kepada :

1. Ibu Dra. Komala Inggarwati, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Bapak Drs. Daryono Rahardjo, yang telah sudi memberikan bimbingan - bimbingan, dan petunjuk - petunjuk sehingga dapat tersusunnya skripsi ini.
3. Bapak Rudy Elyadi, SE,MM yang telah sudi memberikan bimbingan - bimbingan dan petunjuk - petunjuk sehingga tersusunnya skripsi ini.
4. Bapak Pudji, selaku wakil dari developer PT. Kini Jaya Indah yang telah meluangkan waktu untuk memberikan

data - data yang sangat peneliti perlukan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Segenap warga Plamongan Indah Semarang, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk mengisi kuesioner yang sangat membantu untuk pengumpulan data bagi penulisan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen pengajaran Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata yang telah memberikan pendidikan dan pengajaran kepada peneliti selama belajar di Universitas Katolik Soegijapranata ini.
7. Staf Pengajaran Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata yang telah membantu peneliti di dalam masalah administrasi guna keperluan skripsi ini.
8. Ayah dan ibu tercinta yang telah memberikan bantuan moril maupun spirituil kepada peneliti sehingga bisa terselesainya skripsi ini.

Semoga bantuan - bantuan yang telah Bapak dan Ibu berikan akan mendapat balasan dari Allah Yang Maha Kuasa. Dan akhirnya peneliti berharap semoga skripsi ini dapat menambah serta memperluas pandangan para pembaca.

Semarang, 20 September 1997

Peneliti,

(Maria Djumiati)

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN	iv
INTISARI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
LAMPIRAN	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Sistematika Penulisan	8

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1.Landasan Teori	10
2.1.1. Konsep Harga	10
2.1.2. Konsep Fasilitas Perumahan	15
2.1.3.Konsep Lokasi Perumahan	17
2.1.4.Konsep Keputusan Pembelian	20
2.2. Kerangka Pikir Penelitian	26
2.3. Hipotesis	28
2.4. Definisi Operasional	30

BAB III. METODA PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian	32
3.2. Populasi dan Sampel	33
3.2.1. Populasi	33
3.2.2. Sampel	34
3.3. Jenis Data Penelitian	36
3.3.1. Data Primer	36
3.3.2. Data Sekunder	36
3.4. Teknik Pengumpulan Data	37
3.5. Teknik Analisa Data	38
3.6. Pengujian Hipotesis	43

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian	47
4.2. Gambaran Umum Responden	49
4.3. Analisa Data	53
4.3.1. Pengujian Validitas Kuesioner..	53
4.3.2. Pengujian Teori Reliabilitas...	55
4.3.3. Hasil Penghitungan Regresi Linier Sederhana	55
4.3.4. Hasil Penghitungan Regresi Berganda	57
4.3.5. Hasil Pengujian Hipotesa	58

BAB V. PENUTUP

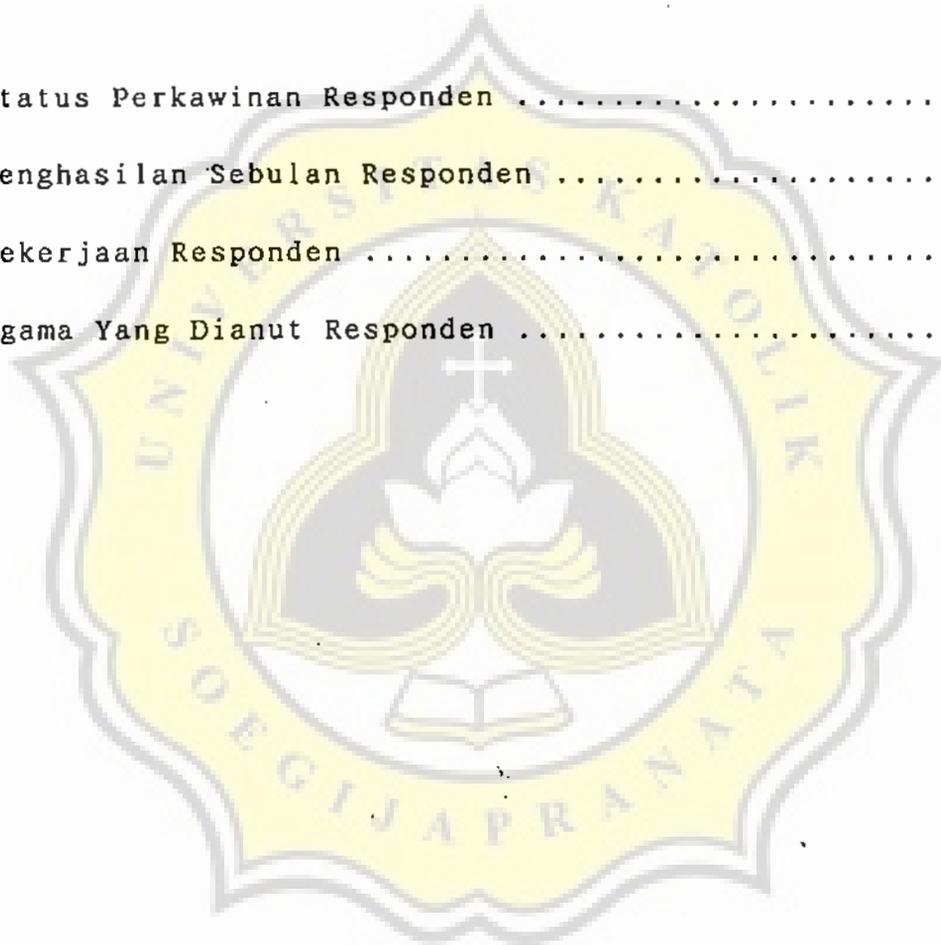
5.1. Kesimpulan	61
5.2. Saran-saran	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

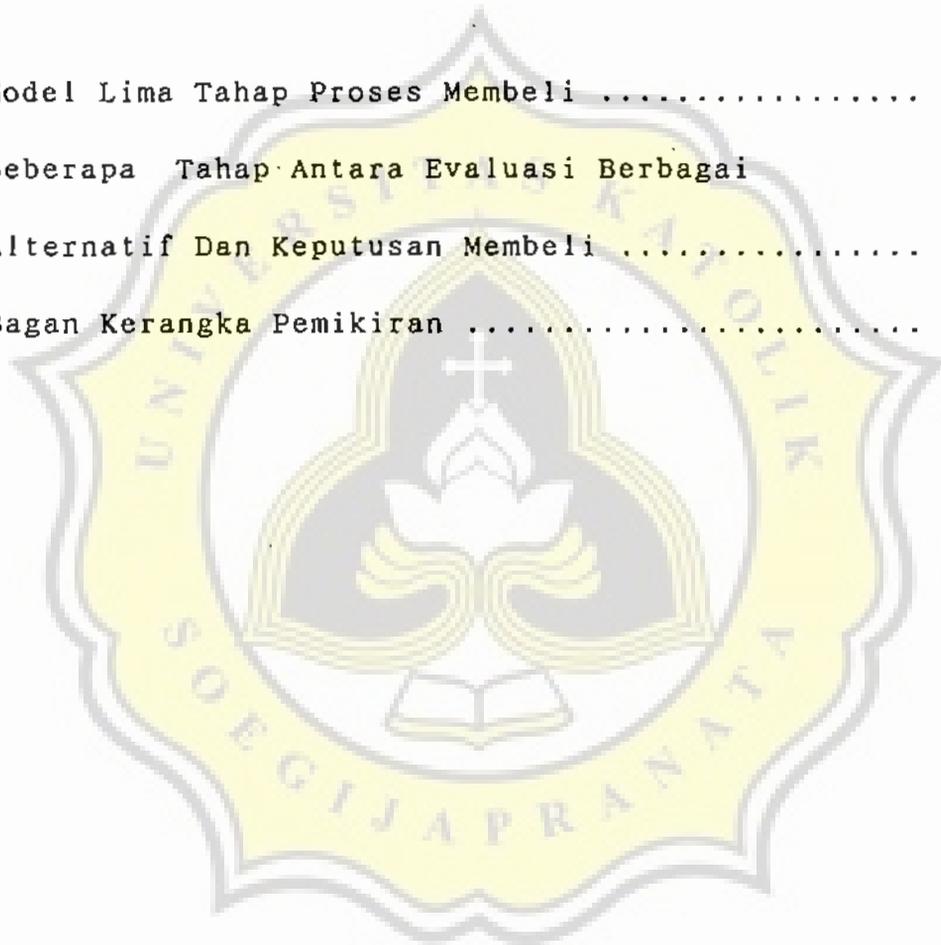
DAFTAR TABEL

TABEL	halaman
4.1. Status Perkawinan Responden	51
4.2. Penghasilan Sebulan Responden	52
4.3. Pekerjaan Responden	53
4.4. Agama Yang Dianut Responden	54



DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	halaman
2.1. Model Lima Tahap Proses Membeli	24
2.2. Beberapa Tahap Antara Evaluasi Berbagai Alternatif Dan Keputusan Membeli	25
2.3. Bagan Kerangka Pemikiran	28



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN	halaman
1. Jawaban Kuesioner	69
2. Nilai Skor Kuesioner	73
3. Persiapan Perhitungan Validitas Kuesioner	77
4. Persiapan Perhitungan Reliabilitas Kuesioner.....	81
5. Perhitungan Regresi Linear Sederhana	89
6. Perhitungan Regresi Berganda	96
7. Pengujian Reliabilitas Kuesioner	101
8. Pengujian Validitas Kuesioner	104
9. Pengujian Hipotesis	111