

Em.  
658.8342  
Sur  
f  
198.

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERHUBUNGAN DENGAN  
PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA SEMERU**  
(Study kasus pada tipe 140 dan tipe 148 di Perumahan Permata Semeru)

**SKRIPSI**


Di ajukan guna melengkapi tugas-tugas dan  
memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan  
Program Sarjana (S1) Ekonomi  
Jurusan Manajemen



**NAMA : HANADY SURYOWIYONO**

**NIM : 92. 30. 1354**

**NIRM : 92.6.111.02016.50156**

	<b>PERMUTUHAN</b>	
	No. INV.	10 / 2 / 1998
	Th. Angg.	60M 99
PARAP.	TGL. 27/2 '99	

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA  
SEMARANG  
1998**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**NAMA : HANADY SURYOWIYONO**

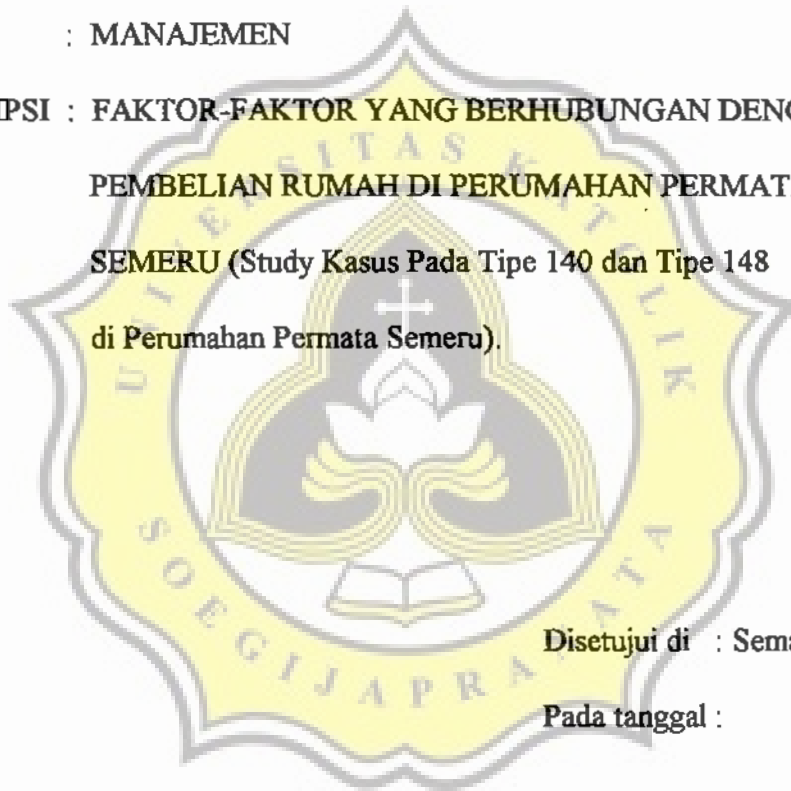
**NIM : 92 . 30 . 1354**

**NIRM : 92 . 6 . 111 . 02016 . 50156**

**FAKULTAS : EKONOMI**

**JURUSAN : MANAJEMEN**

**JUDUL SKRIPSI : FAKTOR-FAKTOR YANG BERHUBUNGAN DENGAN  
PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA  
SEMERU (Study Kasus Pada Tipe 140 dan Tipe 148  
di Perumahan Permata Semeru).**



**Disetujui di : Semarang**

**Pada tanggal :**

**Pembimbing I**

**( Dra. RETNO YUSTINI.W, MSI )**

**Pembimbing II**

**( RICKY HARSONO, SE )**

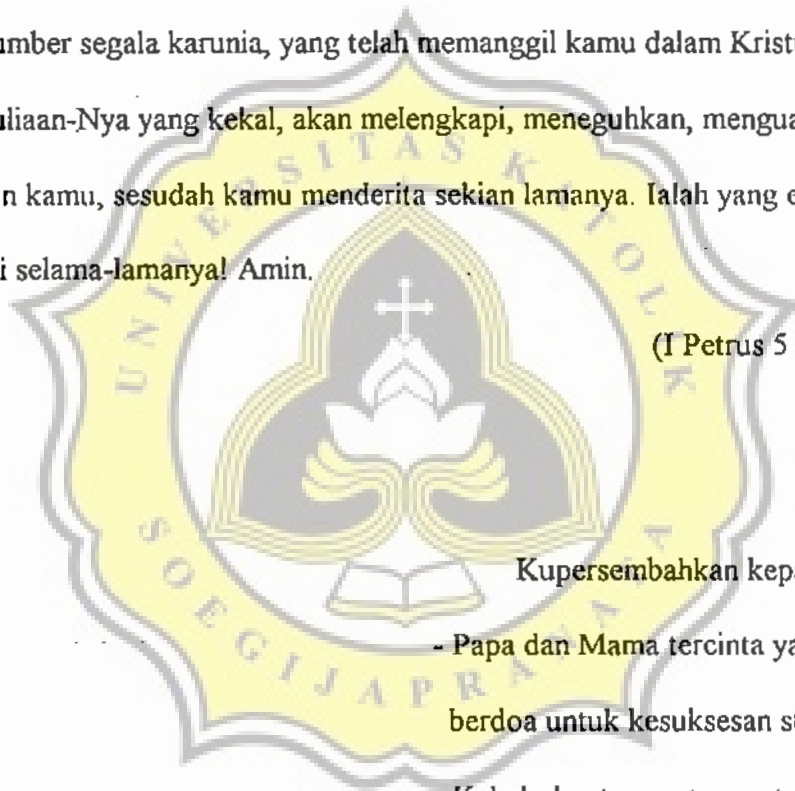
## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur “

( Filipi 4 : 6)

“ Dan Allah, sumber segala karunia, yang telah memanggil kamu dalam Kristus kepada kemuliaan-Nya yang kekal, akan melengkapi, meneguhkan, menguatkan dan mengokohkan kamu, sesudah kamu menderita sekian lamanya. Ialah yang empunya kuasa sampai selama-lamanya! Amin.

(I Petrus 5 : 10-11)

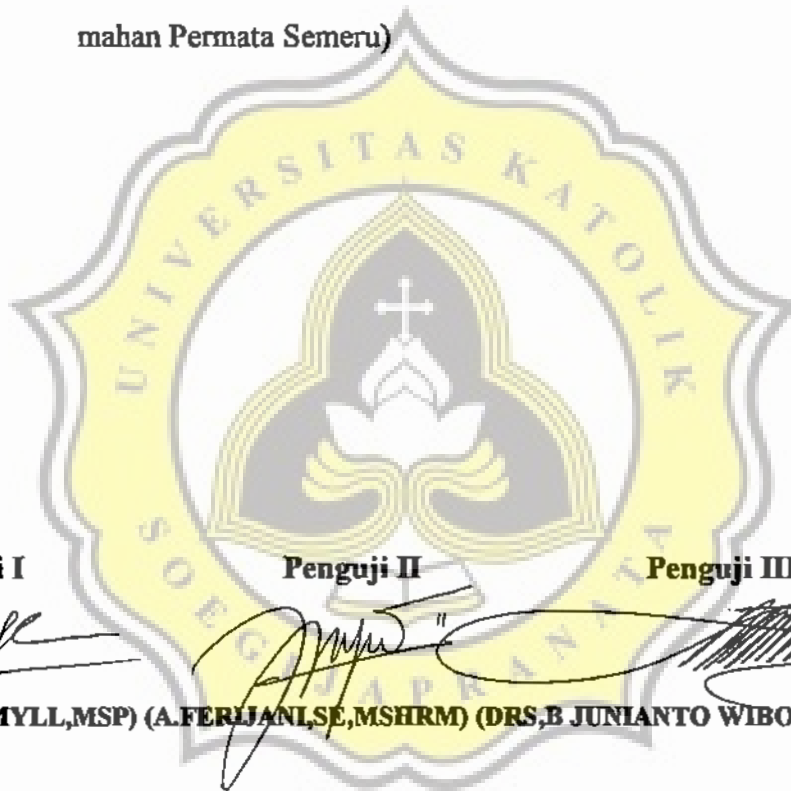


Kupersembahkan kepada :

- Papa dan Mama tercinta yang selalu berdo'a untuk kesuksesan studyku.
- Kakak dan teman-teman tersayang dan tak lupa buat seseorang yang terkasih yang selalu menyalakan semangat dan jiwaku.

**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

JUDUL SKRIPSI : FAKTOR-FAKTOR YANG BERHUBUNGAN DENGAN  
PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA  
SEMERU (Study kasus pada tipe 140 dan tipe 148 di Perumahan Permata Semeru)



**Penguji I**

**(DRS,ALEX EMYLL,MSP)**

**Penguji II**

**(A.FERJANI,SE,MSHRM)**

**Penguji III**

**(DRS,B JUNIANTO WIBOWO,MM)**

**Mengetahui**



**Dekan Fakultas Ekonomi**

**Universitas Katolik Soegijapranata**

**(Kusuma Inggafwati, SE,MM )**

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Kasih, yang karena kasihNya telah memberikan kemampuan dan kekuatan kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Adapun judul skripsi yang Penulis susun adalah “ FAKTOR-FAKTOR YANG BERHUBUNGAN DENGAN PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA SEMERU ( Studi kasus pada tipe 140 dan 148 di Perumahan Permata Semeru ).

Tujuan dari penulisan skripsi ini sebagai syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan yang telah ditetapkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang Penulis susun tiada lain juga berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yth. Romo Dr. Al Hadi Purwa, SJ, selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Yth. Ibu Komala Inggawati, SE, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata.
3. Yth. Ibu Dra. Retno Yustini W, Msi, selaku Pembimbing I yang berkenan memberikan

bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.

4. Yth. Bapak Ricky Dwi Budi Harsono, SE, selaku Pembimbing II yang berkenan memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Yth. Bapak Theo Sudimin,MS, selaku Dosen Wali.

6. Yth. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama Penulis mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

7. Ytc. Rekan-rekan mahasiswa yang telah membantu Penulis dalam penyusunan skripsi ini, serta teman-teman sepelayanan yang banyak berdoa untuk kelulusanku.

Penyusun menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan pemikiran penyusun, oleh karena itu demi kesempurnaan penyusun sangat berharap adanya masukan dan saran yang akan dapat menyempurnakannya.

Harapan penyusun semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.  
Semoga ALLAH memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada kita. Amin..

Semarang,.....1998

Penulis,

(HANADY SURYOWIYONO)



## ABSTRAK

Dewasa ini dalam perkembangan akan jumlah penduduk merupakan salah satu masalah yang sangat penting yang harus segera di tangani oleh pemerintah baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah, salah satunya adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Semarang. Berdasarkan perhitungan sosiografi, perkembangan penduduk kota Semarang hingga tahun 2000 di perkirakan berkisar antara 1. 200. 000 sampai dengan 1. 700. 000 jiwa ( Peraturan Daerah Tingkat II Semarang, No : 02 Tahun 1990, 85). Dengan adanya perkembangan jumlah penduduk ini menimbulkan banyak masalah antara lain sulitnya mencari lapangan pekerjaan sehingga mengakibatkan terjadinya banyak pengangguran, Adanya tingkat kepadatan penduduk yang tidak merata terutama di wilayah pusat kota karena adanya anggapan bahwa kota merupakan salah satu ladang untuk mencari rejeki sehingga penduduk dari daerah lain seperti pedesaan dan kota-kota lainnya datang singgah dan hidup mencari makan dan penghasilan. dan salah satu masalah yang di timbulkan adalah masalah pemukiman.

Masalah pemukiman / perumahan ini menjadi salah satu masalah yang sangat penting yang mendapat perhatian dari pemerintah. Karena pada saat ini rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan. Selain merupakan kebutuhan pokok, rumah juga dapat memberikan rasa nyaman bagi penghuninya dan juga rumah dapat di jadikan sebagai salah satu investasi kekayaan. Apalagi di jaman seperi saat ini yang sedang dalam krisis moneter, harga rumah melambung tinggi dan mengalami kenaikan dari tahun ke tahunnya. Dengan adanya hal ini maka kini banyak di bangun perumahan-perumahan baik oleh pihak pemerintah maupun oleh pihak swasta yang salah satunya adalah mencari keuntungan.

Salah satu dari perumahan yang di bangun dan di tawarkan oleh pihak swasta adalah Perumahan PERMATA SEMERU. Perumahan Permata Semeru ini di bangun berlokasi di jalan raya Semeru dan jalan raya Raja Basa dengan menempati areal tanah seluas 30 hektare. Perumahan ini di kelola langsung oleh PT. MUSTIKA ADI SUMBER AGUNG. Pengembang memilih daerah ini karena merupakan kawasan dari arah pengembangan kota dan juga lokasi ini dekat dengan jalan raya dan sarana-sarana lainnya seperti tempat olah raga Jati Diri, RS Elisabeth, Sekolah, Universitas, Pasar. Dan ini membuat para pengembang sadar akan pentingnya sasaran yang akan di rai para konsumen khususnya dalam hal pemilihan rumah dan mengetahui sejauh mana akan kelebihan dan kekurangannya dalam penyajian dalam bentuk rumah yang diidam-idamkan dan diminati para konsumen.



Pengetahuan akan perilaku konsumen adalah suatu hal yang penting dalam menentukan program-program pemasaran selanjutnya. Dengan mengetahui perilaku konsumen khususnya dalam membeli rumah dan memilih tipe tertentu maka pengembang dapat mengetahui apa yang mendorong mereka untuk memilih dan bagaimana proses pengambilan keputusan untuk membeli, serta faktor-faktor apa saja yang berhubungan dalam proses pengambilan keputusan pembelian, khususnya pembelian rumah di Permata Semeru yaitu pada study kasus rumah tipe 140 dan 148 yang di tawarkan. Berdasarkan penelitian diatas maka penulis mencoba untuk mengetahui sejauh mana atau faktor-faktor apa saja yang berhubungan dalam proses pengambilan keputusan pemilihan dan pembelian rumah pada tipe 140 dan tipe 148 di lihat dari segi harga, lokasi dan fasilitas.

Alasan dari peneliti mengambil 2 buah tipe rumah karena ke dua rumah tersebut mempunyai segmen-segmen pasar yang sendiri-sendiri. Untuk memperjelas masalah penelitian ini maka penulis menetapkan tujuan dari penelitian sebagai berikut :

- Untuk mengetahui apakah faktor harga mempunyai hubungan dengan pengambilan keputusan memilih rumah tipe tertentu di perumahan Permata Semeru.
- Untuk mengetahui apakah faktor lokasi mempunyai hubungan dengan pengambilan keputusan memilih rumah tipe tertentu di perumahan Permata Semeru.
- Mengetahui apakah faktor fasilitas mempunyai hubungan dengan pengambilan keputusan memilih rumah tipe tertentu di perumahan Permata Semeru.

Dalam penelitian ini alat analisis yang digunakan meliputi :

- Pengujian Chi-Kuadrat

Digunakan untuk menguji apakah perbedaan frekwensi yang diperoleh dari 2 sampel atau lebih merupakan perbedaan frekwensi yang hanya di sebabkan kesalahan sampling.

- Pengujian menggunakan rumus C yaitu Koefisien Kontingensi

Digunakan untuk mengetahui seberapa besarnya hubungan yang terjadi, dengan kata lain makin kuat hubungan antar faktor-faktor makin besar harga C / dengan membandingkan antara C dan C maks.

- Pengujian Kuisisioner

Digunakan untuk mengetahui sejauh mana besarnya hubungan antar faktor-faktor dan kuat-lemahnya faktor terhadap keputusan memilih membeli rumah tipe tertentu dan kemudian diskor.

Secara ringkas hasil penelitian tentang faktor-faktor yang berhubungan dengan pembelian rumah di Permata Semeru ( Study kasus pada Tipe 140 dan Tipe 148 ) adalah sebagai berikut :

- Dari 37 % responden di perumahan tersebut mempunyai tingkat pendidikan tamat SLTA kemudian 52 % mempunyai pekerjaan sebagai karyawan swasta dengan tingkat penghasilan terbesar Rp 500.000 - Rp 800.000 sebanyak 48 % dari responden yang ada.

- Dari tanggapan responden diperumahan tersebut terhadap harga, lokasi dan fasilitas ternyata :

a. Untuk type 140

- Lebih dari separuh (37,01%) responden menerima harga sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.
- Lebih dari separuh (87,5%) responden menerima lokasi sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.
- Lebih dari separuh (97%) responden menerima fasilitas sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.

b. Untuk type 148

- Lebih dari separuh (84,3%) responden menerima harga sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.
- Lebih dari separuh (90,5%) responden menerima lokasi sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.
- Lebih dari separuh (90,5%) responden menerima fasilitas sebagai salah satu faktor yang menentukan dalam pembelian rumah.

- Dalam pengujian Chi-Kuadrat hubungan antara variabel harga dan pengambilan keputusan pembelian rumah yaitu sebesar 0,179 dan dibuktikan dengan Koefisien Kontingensi C sebesar 0,017 tersebut lemah.

- Hubungan antara variabel lokasi dalam pengambilan keputusan pembelian rumah yang ditunjukkan dengan Chi-Kuadrat sebesar 1,3926 serta dibuktikan dengan Koefisien Kontingensi C sebesar 0,13 tersebut lemah.

- Hubungan antara variabel fasilitas dalam pengambilan keputusan pembelian rumah yang ditunjukkan dengan Chi-Kuadrat sebesar 1,1995 serta dibuktikan dengan Koefisien Kontingensi C sebesar 0,11 tersebut lemah.

Untuk menentukan lemah kuatnya tingkat keeratan di antara 2 variabel dapat ditentukan sebagai berikut :

- a.  $0 < r < 0,2$  = Tingkat hubungan yang rendah sekali
- b.  $>0,2 < r < 0,4$  = Tingkat hubungan yang rendah
- c.  $>0,4 < r < 0,7$  = Tingkat hubungan yang cukup tinggi
- d.  $>0,7 < r < 0,9$  = Tingkat hubungan yang tinggi
- e.  $>0,9 < r < 1,0$  = Tingkat hubungan yang tinggi sekali

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar belakang penelitian .....	1
1.2 Pembatasan dan perumusan masalah .....	4
1.3 Tujuan dan kegunaan penelitian .....	5
1.4 Sistematika penulisan .....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1 Perilaku konsumen .....	7
2.2 Faktor-faktor internal yang mempengaruhi perilaku konsumen ....	8
2.3 Faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi perilaku konsumen ...	12

2.4 Sebuah rumah di tinjau dari segi tipenya .....	14
2.5 Proses keputusan pembelian .....	15
2.5 Kerangka pikir .....	17
2.6 Hipotesis .....	18
2.7 Definisi operasional .....	18
<b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>20</b>
3.1 Lokasi penelitian .....	20
3.2 Teknik pengambilan sampel .....	20
3.3 Metode pengumpulan data .....	21
3.4 Metode analisis data .....	23
a. Chi-kuadrat ( $\chi^2$ ) .....	23
b. Koefisien kontingensi ( C ) .....	25
<b>BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>27</b>
4.1 Daerah penelitian .....	27
4.1.1 Letak dan batas-batasnya .....	27
4.1.2 Sarana dan prasarana / Fasilitas .....	28
4.1.3 Harga rumah yang di jadikan sampel .....	31
4.2 Gambaran umum responden .....	32
4.2.1 Identitas responden .....	32

4.2.1.1 Usia dan Tingkat pendidikan .....	32
4.2.1.2 Usia dan Status perkawinan .....	34
4.2.1.3 Pekerjaan dan tingkat penghasilan .....	35
4.2.2 Data hasil penelitian .....	37
4.2.2.1 Harga rumah .....	37
4.2.2.2 Lokasi rumah .....	39
4.2.2.3 Fasilitas rumah .....	41
4.3 Hubungan antara variabel harga, lokasi, fasilitas dan pengambilan keputusan pembelian rumah .....	43
4.3.1 Hubungan antara variabel harga dan pengambilan keputusan pembelian rumah .....	43
4.3.2 Hubungan antara variabel lokasi dan pengambilan keputusan pembelian rumah .....	46
4.3.3 Hubungan antara variabel fasilitas dan pengambilan keputusan pembelian rumah .....	49

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....	53
5.1 Kesimpulan .....	53
5.2 Saran .....	56

DAFTAR PUSTAKA

SURAT SURVEY LOKASI

LAMPIRA-LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

Tabel	Keterangan	Halaman
3.2	Tabel Chi-kuadrat ( $\chi$ ) .....	25
1	Harga rumah yang di jadikan sampel....	31
2	Kelompok responden menurut usia dan tingkat pendidikan ...	33
3	Kelompok responden menurut usia dan status perkawinan ...	34
4	Kelompok responden menurut pekerjaan dan tingkat penghasilan ...	36
	tanggapan responden terhadap harga .....	37 -38
5	Tanggapan responden terhadap lokasi.....	39 -40
7	Tanggapan responden mengenai Fasilitas .....	41 - 42
8	Frekuensi yang di harapkan menerut Harga ...	44
9	Frekuensi yang di harapkan menurut Lokasi ...	47
10	Frekuensi yang di harapkan menurut Fasilitas ...	50