

**ANALISIS PENGARUH HARGA, FASILITAS, LOKASI DAN
LINGKUNGAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH
DI PERUMAHAN CLUSTER**
(Studi pada Konsumen Penghuni Perumahan Cluster di Kota Cilacap)



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Mencapai Derajat Sarjana S-1

Disusun Oleh :

**MUHAMMAD FARIS NOVEANDRI
1202010010**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN S-1
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO**

2016

HALAMAN PERSETUJUAN
ANALISIS PENGARUH HARGA, FASILITAS, LOKASI DAN
LINGKUNGAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH
DI PERUMAHAN CLUSTER
(Studi pada Konsumen Penghuni Perumahan Cluster di Kota Cilacap)



SKRIPSI

Disusun Oleh :

MUHAMMAD FARIS NOVEANDRI
1202010010

Diperiksa dan disetujui oleh :

Pembimbing



Muchammad Agung Miftahuddin, S.E. M.Si
NIK. 2160159

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS PENGARUH HARGA, FASILITAS, LOKASI DAN LINGKUNGAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN CLUSTER
(Studi pada Konsumen Penghuni Perumahan Cluster di Kota Cilacap)

MUHAMMAD FARIS NOVEANDRI
1202010010

Telah dipertahankan di depan panitia ujian skripsi
Pada hari Kamis, 11 Agustus 2016

SUSUNAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Ketua
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Akhmad Darmawan, S.E., M.Si
NIK. 2160148

Sekretaris
Kaprodin Manajemen S-1



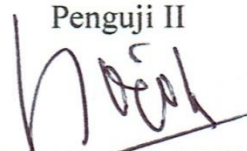
Hermin Endratno, SE., M.Si
NIK. 2160289

Penguji I



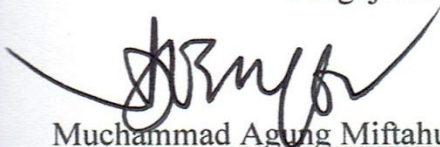
Akhmad Darmawan, S.E., M.Si
NIK. 2160148

Penguji II



Drs. Suyoto, M.Si
NIK. 2160189

Penguji III




Muchammad Agung Miftahuddin, S.E., M.Si
NIK. 2160159

Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Purwokerto




Akhmad Darmawan, S.E., M.Si
NIK. 2160148

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUHAMMAD FARIS NOVEANDRI

NIM : 1202010010

Program Studi : Manajemen S-1

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Universitas : Muhammadiyah Purwokerto

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya dan bukan hasil jiplakan dari hasil karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya nyatakan secara jujur, dan apabila kelak di kemudian hari terbuka ada unsur penjiplakan, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Purwokerto, 23 Agustus 2016

Yang Menyatakan,



(Muhammad Faris Noveandri)

NIM. 1202010010

MOTTO

MEMANUSIAKANLAH MANUSIA

Jangan pernah membeda – mbedakan orang dari segi apapun karena pada dasarnya semua orang memiliki derajat yang sama dimata Allah SWT



PERSEMBAHAN



Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Ayah dan ibuku tercinta bapak Widharma Sutia dan ibu C Suswidiyanti yang senantiasa memberikan kasih sayang, dukungan, kesabaran dan doa yang tulus dalam setiap langkahku untuk menuju sebuah kesuksesan. Terima kasihku ucapkan sebagai tanda bakti dan hormat kepadamu.

ABSTRAK

Perumahan tipe *Cluster*, merupakan tipe perumahan yang mengelompokkan suatu model arsitektur bangunan rumah tinggal yang sama, dengan jumlah unit terbatas dan lokasi yang relative lebih kecil. Perumahan *cluster* juga dapat diartikan konsep perumahan tertutup yang menggunakan satu akses (*gate*) (Okterina, 2008), sehingga memungkinkan semua mobilitas yang terjadi di dalam *cluster* dapat dipantau selalu petugas keamanan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel harga, fasilitas, lokasi dan lingkungan baik secara simultan maupun secara parsial terhadap keputusan pembelian konsumen pada perumahan *cluster* di kota Cilacap. Populasi dalam penelitian ini sebanyak 12 perumahan *cluster* yang ada di kota Cilacap, dengan total penghuni 145 dari seluruh perumahan *cluster*, diambil 96 responden untuk mewakili *cluster* tersebut sebagai sampel penelitian. Analisis yang digunakan dengan SPSS versi 16 dan questioner sebagai alat pengumpulan data yang dibagikan kepada para pemilik rumah di perumahan *cluster*.

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik *Convenience sampling*, yaitu peneliti tidak mempunyai pertimbangan lain kecuali berdasarkan kemudahan saja atau peneliti mengenal responden tersebut. Hasil analisis dengan menggunakan Uji F menunjukkan faktor harga, fasilitas, lokasi, dan lingkungan secara simultan memberikan pengaruh sebesar 53% dari nilai *Adjusted R Square* terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan *Cluster*, sedangkan sisanya 47% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti pada penelitian ini. Melalui analisis Uji t secara parsial Faktor harga memberikan pengaruh paling besar terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan *cluster*. Semakin terjangkau harga rumah yang di pasarkan maka akan semakin meningkat pula minat konsumen dalam melakukan keputusan pembelian rumah khususnya pada perumahan *cluster*. Keberadaan lokasi perumahan, dipusat atau di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut maka semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang tinggi.

Kata Kunci : *Perumahan Cluster, Harga, Fasilitas, Lokasi, Lingkungan, Keputusan Pembelian Konsumen.*

ABSTRACT

Cluster-type housing is a type of housing which categorizes the same of house architecture with limited unit and relatively smaller location. Cluster housing can also mean a closed-type housing which uses only one access gate, so it is possible for all mobility inside the cluster to be monitored by the security officer. This research aimed to find out how big the effect of price variable, facility, location, and environment either simultaneously or partially toward the decision of house purchasing in Cilacap. The populations of this research were 12 cluster housings in Cilacap. From 145 people lived in the clusters, 96 respondents were taken to represent the cluster as the sample in the research. The analysis which was used in this research was SPSS version 16 and questionnaire as the data collecting means which was given to the owner of each house.

The method of this research was convenience sampling technique which mean the researcher did not have other consideration except only based on the ease or the researcher knew the respondents. The results of analysis using F test shows that price factor, facility, location, and environment simultaneously has 53% effect from the Adjusted R Square score toward the decision of house purchasing in cluster housing, while the remaining 47% is effected by the other factor which is not included in this research. The price factor through T test analysis however, partially has the biggest effect toward the decision of house purchasing in cluster housing. The more affordable the price, the higher customers interest will be in deciding to purchase the house. The customers interest in purchasing the house. The more strategic the location of the housing, the better and higher the demand will be

Keywords : *Cluster Housing, price, Facility, Location, Environment, Customer's Purchasing Decision*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Alhamdulillahirrobbil'alamiin segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Pengaruh Harga, Fasilitas, Lokasi, dan Lingkungan terhadap Keputusan Pembelian Rumah di Perumahan *Cluster* (Studi pada Konsumen Penghuni Perumahan Cluster di Kota Cilacap). Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi sarjana S1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Manajemen S1 Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa keberhasilannya terlepas dari dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. H. Syamsuhadi Irsyad M.H. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
2. Akhmad Darmawan, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
3. Hermin Endratno, S.E., M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen S1 Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
4. Muchammad Agung Miftahuddin, S.E., M.Si., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dan memberi

masukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat pada waktunya.

5. Bapak ibu dosen dan seluruh staf Tata Usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama ini dan segala bantuan serta fasilitas yang diberikan.
6. Kedua orang tuaku Widharma Sutia dan C Suswidiyanti yang selalu memberikat suport luar biasa, yang selalu memberikan do'a, memberikan dukungan baik moral maupun materiil, nasihat dan motivasi yang tidak terbatas kepada penulis, sehingga penulis selalu bersemangat dan optimis menghadapi setiap masalah dalam menyusun skripsi ini.
7. Untuk sahabat-sahabatku. Spectrum Band, KKN Anggrek Mandiri Terimakasih atas persahabatan yang luar biasa selama ini.
8. Untuk Fitri Hayu Ningsih SE, Aris Suharianto SE, Egi Deliana SE, Rian akbar Fadilah SE, Faiz Tri Widyarso. dan Aufa Tri Hidayat, terimakasih atas segala do'a, semangat, motivasi, dan bantuannya selama ini yang sangat luar biasa dan untuk waktu yang telah diberikan selama ini.
9. Untuk kakak dan adiku Muhammad Azhar Fakhri dan Ezki Nur Adha Widayanti Terimakasih untuk canda tawa kalian.
10. Teman-teman seperjuangan Manajemen S-1 2012. Semangat terus dan sukses selalu untuk kalian semua.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kekeliruan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Penulis



Muhammad Faris Noveandri



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Batasan Masalah	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
2.1 Pengertian Pemasaran dan Konsep Pemasaran	8
2.2 Pengambilan Keputusan	8
2.3 Realisasi Antara Pengambilan Keputusan Dengan Pencapaian Tujuan	10
2.4 Keputusan Pembelian Konsumen.....	11

2.5 Proses Pengambilan Keputusan Oleh Konsumen	12
2.6 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan	
Pembelian Konsumen	15
2.7 Pengertian Perumahan	17
2.8 Pengertian Harga, Fasilitas, Lokasi dan Lingkungan	19
2.8.1 Harga	19
2.8.2 Fasilitas	20
2.8.3 Lokasi	21
2.8.3 Lingkungan	22
2.9 Kerangka Pemikiran	23
2.10 Pengembangan Hipotesis	24
2.10.1 Pengaruh harga, fasilitas, lokasi dan lingkungan secara simultan terhadap keputusan pembelian rumah	24
2.10.2 Pengaruh harga terhadap keputusan pembelian rumah	24
2.10.3 Pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah	25
2.10.4 Pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah	26
2.10.5 Pengaruh lingkungan terhadap keputusan pembelian rumah	26

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	28
3.2 Obyek Penelitian	28
3.3 Jenis dan Sumber Data	29
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	29
3.5 Populasi dan Sampel	30
3.5.1 Populasi	30
3.5.2 Sampel	31

3.6 Pengukuran Variabel	32
3.7 Definisi Operasional Variabel	32
3.7.1 Variabel Dependen	32
3.7.2 Variabel Independen	33
3.8. Metode Analisis Data	35
3.8.1 Uji instrumen Penelitian	35
3.9. Uji Asumsi Klasik	37
3.9.1 Uji Multikolinieritas	37
3.9.2 Uji Heteroskedastisitas	37
3.9.3 Uji Normalitas	38
3.9.4 Analisis Regresi linier Berganda	38
3.9.5 Uji Koefisien Determinasi (R^2)	39
3.9.6 Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F)	40
3.9.7 Uji Signifikansi Pengaruh Parsial (Uji t)	40
3.10 Pengujian Hipotesis	40
3.10.1 Pengujian Hipotesis Pertama	40
3.10.2 Pengujian Hipotesis Kedua	41
3.10.3 Pengujian Hipotesis Ketiga	41
3.10.4 Pengujian Hipotesis Keempat	42

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Tentang Perumahan Tipe Cluster.....	43
4.2 Respons Rate	43
4.3 Karakteristik Responden	45
4.4. Hasil Pengujian Instrumen Penelitian	49
4.4.1 Hasil Pengujian Validitas	49

4.4.2 Uji Reliabilitas	51
4.5 Uji Asumsi Klasik	52
4.5.1 Uji Normalitas	52
4.5.2 Uji Multikolinieritas	53
4.5.3 Uji Heteroskedastisitas	54
4.6 Analisis Data	55
4.6.1 Uji Analisis Regresi linier Berganda	55
4.6.2 Pengujian Hipotesis	56
4.6.3 Pembahasan	61
4.6.4 Keterbatasan Penelitian	63
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	65
5.2 Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Nama dan Alamat Perumahan Cluster	30
Tabel 4.1 Perincian Response Rate Terhadap Kuesioner	44
Tabel 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	45
Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Umur	45
Tabel 4.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan	46
Tabel 4.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Tahun Pembelian	46
Tabel 4.6 Nama Perumahan Cluster & Jumlah Responden Laki – Laki	47
Tabel 4.7 Nama Perumahan Cluster & Jumlah Responden Perempuan	48
Tabel 4.8 Hasil Uji Validitas	50
Tabel 4.9 Hasil Uji Reliabilitas	51
Tabel 4.10 Uji Normalitas	52
Tabel 4.11 Pengujian Multikolinieritas	53
Tabel 4.12 Hasil Uji Heteroskedastisitas	54
Tabel 4.13 Persamaan Regresi Berganda dan Uji t	55
Tabel 4.14 Persamaan Determinasi R ²	56
Tabel 4.15 Uji F	58
Tabel 4.16 Uji t	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Bagan Kerangka Pemikiran27



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuesioner Penelitian.....	73
Lampiran 2 Tabulasi Jawaban Responden.....	77
Lampiran 3 Deskripsi Responden	95
Lampiran 4 Hasil Uji Validitas	101
Lampiran 5 Uji Reliabilitas.....	106
Lampiran 6 Uji Asumsi Klasik	109
Lampiran 7 Hasil Analisis Regresi Berganda.....	110
Lampiran 8 Analisis Regresi Linier Berganda.....	111

