

**ANALISIS PENGARUH HARGA, LOKASI, BANGUNAN DAN  
LINGKUNGAN TERHADAP KEPUTUSAN KONSUMEN  
MEMBELI RUMAH**

Oleh :

**C. Prihandoyo<sup>1)</sup> ; Imam Arrywibowo<sup>2)</sup> ;  
Ayu Awaliyah<sup>3)</sup>**

Email : pribpp@gmail.com [mailto:saksono\\_puji@yahoo.co.id](mailto:saksono_puji@yahoo.co.id)  
Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Balikpapan

**ABSTRACT**

*The aim of research to determine the effect together no variables influence the price, the location, the building and the environment to the consumer decision to buy a house in Rainbow Housing Grand Residence in Balikpapan.*

*Results of analysis with simultaneous testing obtained the F-count equal to 94.937, while F table 2.45 with 95% confidence level ( $\alpha = 0.05$ ), the F-count =  $94.937 > F\text{-table} = 2.45$  at sig  $0.000 < 0.05$  and obtained correlation coefficient ( $R$ ) = 0.876 This value means that there is a strong correlation between variables influence price variable (X1), location (X2), Building (X3), Environment (X4) against Decision buy (Y) residential house Rainbow Grand Residence Balikpapan because of the correlation coefficient ( $R$ ) = 0.876 nearing 1. While the magnitude of the coefficient of determination ( $R^2$ ) = 0.768 indicates that the contribution of variables influence price variable (X1), location (X2), Buildings (X3), Environment (X4) against Decision buy (Y) house in a residential Rainbow Grand Residence Balikpapan amounted to 76.8% and the remaining 23.2% is contributed by other variables not enter the analysis of this research by obtaining these values means that the first hypothesis that the variable price, location, building, and environment together have an influence on consumer decision to buy a house in Rainbow Housing Grand Residence in Balikpapan proven true and accepted.*

*The test results are Partial known that variable location (X2) the dominant influence on the variable The decision to buy (Y) house in a residential Rainbow Grand Residence Balikpapan with the results of the correlation coefficient partial ( $r$ ) of 0.486 and a value of t count =  $5.964 > t\text{ sig} = 1.96$  at the table was  $0.001 < 0.05$ , which means there is significant influence variable location (X2) to variable The decision to buy (Y) house in a residential Rainbow Grand Residence Balikpapan. The hypothesis that variables influence the dominant location of the Decision to buy (Y) house in a residential Rainbow Grand Residence Balikpapan proven.*

*Keywords: variable Price, Location, Building, Environment and Decisions Buy*

## ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaruh secara bersama-sama ada pengaruh variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.

Hasil analisis dengan pengujian secara simultan diperoleh nilai F-hitung sebesar 94,937 sedangkan F tabelnya 2,45 dengan derajat keyakinan 95 % ( $\alpha = 0,05$ ) maka  $F\text{-hitung} = 94,937 > F\text{-tabel} = 2,45$  pada sig sebesar  $0,000 < 0,05$  dan diperoleh nilai koefisien korelasi ( $R$ ) = 0,876 nilai ini berarti terdapat adanya hubungan yang kuat antara variabel pengaruh variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan karena nilai koefisien korelasi ( $R$ ) = 0,876 yang mendekati angka 1. Sedangkan besarnya nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) = 0,768 menunjukkan bahwa kontribusi variabel pengaruh variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan sebesar 76,8 % dan sisanya sebesar 23,2% merupakan kontribusi variabel lain yang tidak masuk analisis penelitian ini dengan diperolehnya nilai-nilai tersebut berarti hipotesis pertama Bahwa variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan secara bersama-sama mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan terbukti kebenarannya dan diterima.

Hasil pengujian secara Parsial diketahui bahwa variabel Lokasi ( $X_2$ ) yang dominan mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan hasil nilai koefisien korelasi parsialnya ( $r$ ) sebesar 0,486 dan nilai sebesar  $t\text{-hitung} = 5,964 > t\text{-tabel} = 1,96$  pada sig  $0,001 < 0,05$  yang berarti terdapat pengaruh yang signifikan variabel Lokasi ( $X_2$ ) terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan. Maka hipotesis Bahwa variabel Lokasi berpengaruh secara dominan terhadap Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan terbukti.

Kata Kunci : variabel Harga, Lokasi , Bangunan , Lingkungan dan Keputusan membeli

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Laju pertumbuhan penduduk yang pesat dan arus urbanisasi di negara sedang berkembang menyebabkan masalah perumahan memerlukan pemecahan dan penanganan yang segera. Permasalahan yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang mengakibatkan harga rumah atau tanah dengan permasalahan penduduk kota yang berpengaruh pada keinginan untuk memiliki rumah. Urbanisasi yang tidak terkendali per tahun bahkan di daerah

perkotaan mencapai 5,4% pertahun yang juga terutama disebabkan karena derasnya arus urbanisasi. Hal ini meyebabkan peningkatan kebutuhan prasarana dan sarana perumahan dan lingkungan pemukiman dan pengadaan perumahan untuk golongan masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah keatas.

Disadari bahwa dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung namun rumah adalah memiliki banyak fungsi sesuai dengan pemiliknya. Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus & kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak. 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 sehingga hal tersebut adalah menjadi factor pertimbangan yang cukup mendasar bagi para konsumen.

Kota Balikpapan yang merupakan salah satu kota yang masyarakatnya memiliki aktifitas yang tinggi terutama yang bergerak disektor bisnis baik di sector formal maupun informal, bahkan peluang usaha sektor informal sangat berkembang di kota Balikpapan terutama diisi/dilakukan oleh pendatang yang mencari pekerjaan di Balikpapan namun oleh karena belum mendapat pekerjaan di sector swasta maka mereka melakukan pekerjaan dan usaha disektor informal. Masyarakat di kota Balikpapan yang status social menengah keatas umumnya memiliki rumah tinggal pribadi dan yang belum memiliki rumah pribadi senantiasa berkeinginan untuk membeli rumah dan pemukiman yang dilirik lebih banyak kepada perumahan yang ditawarkan /di pasarkan oleh para pengembang (Developer) yang ada di Kota Balikpapan. Salah satu perumahan yang sudah dikembangkan adalah perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan yang terletak di Jalan Syarifudin Yos Balikpapan berdampngan dengan Perumahan Balikpapan Regency tidak jauh dari Polda Kalimantan Timur dikembangkan oleh PT Pelangi Putra Mandiri Balikpapan.

### **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan masalah yang identifikasi masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apakah secara bersama-sama variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
2. Apakah variabel harga mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen memilih membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
3. Apakah variabel lokasi mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan
4. Apakah variabel bangunan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
5. Apakah variabel lingkungan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.

#### **Tujuan Penelitian.**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh secara bersama-sama ada pengaruh variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
2. Untuk mengetahui diantara variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan yang mempunyai pengaruh paling besar terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.

#### **Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan bagi pimpinan PT Pelangi Putra Mandiri Balikpapan selaku pengembang Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan .
2. Untuk meningkatkan pengetahuan tentang problema kehidupan masyarakat kota Balikpapan terutama dalam hal perumahan.

### **TINJAUAN LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

#### **Penelitian Terdahulu.**

**Sri Endah Vitriana** , **Suresh Kumar** menghasilkan kesimpulan bahwa keputusan pembelian rumah sederhana di sekitar kawasan industri Cikarang lebih dipengaruhi oleh faktor lokasi dan lingkungan sedangkan faktor fasilitas dan daya beli tidak berpengaruh secara signifikan. **Yuliana Lieyanto**, hasil analisa menunjukkan bahwa harga (faktor 1) merupakan faktor utama yang dipertimbangkan oleh pembeli rumah di Citra Raya Surabaya. **Agustinus Primananda. P**, menyimpulkan bahwa lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

**Heru Jatmiko** ( Jurnal Ekuitas 2014 No ISSN: 1829-8494) Judul Analisis faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan rumah di Kodya Semarang. Pengujian secara parsial menunjukkan variabel Promosi pengembangan rumah ( $X_1$ ) merupakan variabel yang dominan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan konsumen membeli rumah di perumahan Plamongan Indah, Kekancan Mukti dan Bumi Tlogosari wilayah Semarang Timur dengan nilai  $t$  hitung  $6,241 > t$  tabel  $1,98$  dengan nilai koefisien korelasi parsial ( $r$ )  $29,08\%$  lebih besar dari nilai yang dimiliki variabel bebas lainnya.

**Intan Sari Zaitun Rahma** (Jurnal Dinamika 2010 No ISSN 1412 - 8627 ) dalam penelitian berjudul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang. Berdasarkan pengujian secara parsial hasil uji  $t$  dinyatakan bahwa adalah fasilitas ( $X_2$ ) yang berpengaruh paling besar terhadap keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Tamansari Majapahit Semarang dengan  $t$  hitung sebesar  $4,153 > t$  tabel  $1,980$  dan nilai koefisien korelasi parsial ( $r$ ) besarnya  $0,486$ .

### **Landasan Teori.**

#### **Pengertian Harga (Price)**

Payne (2004:171) harga dibuat dengan menambah persentasi mark-up pada biaya atas manfaat-manfaat dalam memakai atau menggunakan suatu jasa dan produk sedangkan menurut Kotler (2001: 439) harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut. Lebih lanjut menurut Kotler (2001: 439) harga adalah sejumlah uang yang

dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut.

### **Pengertian Lokasi**

Teori lokasi dikemukakan oleh Hoover dan Giarratani (2007:22) dapat didefinisikan yaitu lokasi berupa tata ruang (*spatial order*) kegiatan ekonomi. Atau dapat juga diartikan sebagai ilmu tentang alokasi secara geografis dari sumber daya yang langka, serta hubungannya atau pengaruhnya terhadap lokasi berbagai macam usaha atau kegiatan lain (*activity*). Secara umum, pemilihan lokasi oleh suatu unit aktivitas ditentukan oleh beberapa faktor seperti: bahan baku lokal (*local input*); permintaan lokal (*local demand*); bahan baku yang dapat dipindahkan (*transferred input*); dan permintaan luar (*outside demand*).

### **Pengertian Bangunan.**

Sobirin (2009:41). Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau di air. Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, sarana telekomunikasi, dan lain-lain. Suatu benda dapat dikatakan sebagai bangunan bila benda tersebut merupakan hasil karya orang dengan tujuan untuk kepentingan tertentu dari seseorang atau lebih dan benda tersebut tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara membongkar.

### **Pengertian Lingkungan.**

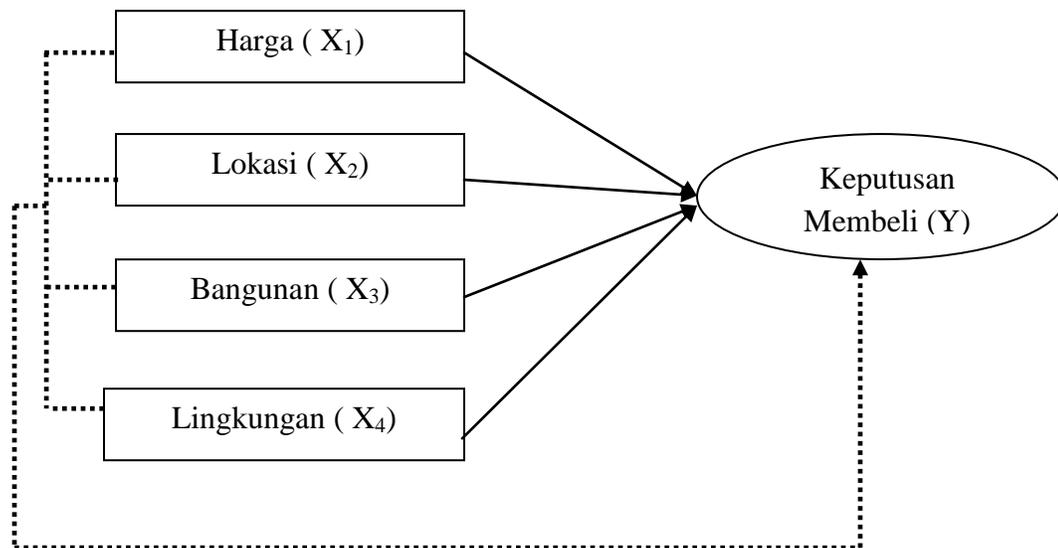
Menurut Siregar (2008:14) lingkungan pemukiman adalah kondisi fisik, kimia, dan biologik di dalam rumah, di lingkungan rumah dan perumahan, sehingga memungkinkan penghuni mendapatkan derajat kesehatan yang optimal. Persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman adalah ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni dan masyarakat yang bermukim di perumahan dan/atau masyarakat sekitar.

### **Keputusan Pembelian.**

Pengambilan keputusan menurut pendapat Amirullah (2002:61), ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi yaitu: posisi/kedudukan, masalah, situasi, kondisi,

tujuan, tersedianya informasi yang diperlukan dan kepribadian dan kecakapan pengambilan keputusan.

### Model Penelitian



Gambar 1 Model Penelitian

### Hipotesis

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan secara bersama-sama mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
2. Bahwa variabel harga mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.
3. Bahwa variabel lokasi mempunyai pengaruh yang dominan terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan
4. Bahwa variabel bangunan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan

5. Bahwa variabel lingkungan mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.

## **METODE PENELITIAN**

### **Defenisi Operasional**

Defenisi operasional merupakan konsep bagi langkah pelaksanaan penelitian dimana penelitian ini menekankan kepada Variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ), mempengaruhi Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan.

#### **1. Variabel Keputusan Konsumen Membeli (Y)**

Variabel ini menunjukkan Amirullah (2002:61) :“Bahwa yang dimaksud dengan pengambilan keputusan konsumen adalah suatu proses pengintegrasian yang mengkombinasikan pengetahuan untuk mengevaluasi dua atau lebih perilaku alternatif dan memilih salah satu diantaranya dan indikator variabel adalah :

- a. Kemampuan Finansial
- b. Pengetahuan
- c. Evaluasi.
- d. Alternatif pilihan

#### **2. Variabel Harga ( $X_1$ )**

Variabel Harga menurut Kotler (2009: 439) : harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut adapun indikatornya:

- a. Nilai Rumah.
- b. Kesesuaian rumah dengan fungsi yang diinginkan.
- c. Sistim pembayaran
- d. Prospek kenaikan nilai rumah.

#### **3. Variabel Lokasi ( $X_2$ )**

Lokasi sangat erat kaitannya dengan jarak di permukaan bumi. Suatu gejala akan sangat strategis dan mempunyai nilai guna yang tinggi jika terletak pada

lokasi yang menguntungkan lokasi juga di dasari oleh faktor-faktor geografis dan keadaan lingkungan.

Indikatornya Variabel :

- a. Letak strategis perumahan
- b. Akses menuju perumahan.
- c. Kondisi tanah perumahan
- d. Luas area perumahan

#### **4. Variabel Bangunan (X<sub>3</sub>)**

Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau di air. Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, sarana telekomunikasi, dan lain-lain.

#### **5. Variabel Lingkungan (X<sub>4</sub>)**

Lingkungan pemukiman adalah kondisi fisik, kimia, dan biologik di dalam rumah, di lingkungan rumah dan perumahan, sehingga memungkinkan penghuni mendapatkan derajat kesehatan yang optimal. Persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman adalah ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni dan masyarakat yang bermukim di perumahan dan/atau masyarakat sekitar dengan Indikatornya :

- a. Kondisi udara di komplek perumahan
- b. Sarana dan Prasarana umum
- c. Kenyamanan lingkungan.
- d. Keamanan komplek perumahan.

#### **Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan mengumpulkan data adalah :

##### *1. Library Research (Penelitian Pustaka)*

Yaitu pengumpulan data melalui literatur yang berhubungan dengan teori-teori yang dibutuhkan dalam penelitian ini selain itu bahan-bahan yang ada kaitannya dengan penelitian ini seperti tabloit, tulisan tulisan atau hasil-hasil penelitian terdahulu.

## 2. *Field Research (Penelitian Lapangan)*

Penelitian langsung dilaksanakan terhadap obyek penelitian maka pengumpulan data melalui 3 tahap yaitu :

a. Observasi yaitu pengamatan awal terhadap obyek data untuk memahami gambaran awal tentang obyek penelitian

b. Kuesioner (Questionnaire)

Yaitu mengedarkan daftar pertanyaan terhadap obyek data guna memperoleh data secara terperinci.

Daftar pertanyaan (Kuesioner) dapat berbentuk tertutup dimana jawaban sudah disediakan ataupun dapat berbentuk terbuka dimana jawaban tidak disediakan dan diberi kebebasan kepada obyek data untuk menjawab.

## **Populasi dan Sampel**

### **1. Populasi**

Sugiyono (2004:55) mengemukakan Populasi adalah menunjukkan wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang di tetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian di tarik kesimpulanya. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Konsumen memilih membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan jumlah populasi 240 orang.

Adapun Tipe Rumah yang dipasarkan adalah Tipe 40, Tipe 50 dan Tipe 68 dan tipe 100 dengan bangunan dalam bentuk bertingkat.

### **2. Sampel**

Pada penelitian ini menetapkan jumlah sampel 50% dari populasi dianggap sampel yaitu 120 orang Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan. Untuk mekanisme pembobotan setiap jawaban dari kuesioner dengan tehnik memberi skala berbeda pembobotannya yaitu dengan menggunakan skala likert.

## **Alat Analisis pengujian Hipotesis.**

1. Pengujian Instrumen penelitian. Pengujian Instrumen penelitian adalah pengujian terhadap item kuesioner dilakukan dengan cara uji validitas dan reliabilitas.
2. Regresi Linear berganda dengan SPSS
3. Pengujian Penyimpangan Klasik

## PEMBAHASAN

### Pengujian Instrumen

#### 1. Hasil Uji Validitas

Hasil uji validitas yang diperoleh melalui program SPSS 20 dengan membandingkan nilai *Pearson Correlation* (korelasi *product moment*) dengan nilai  $r_{\text{tabel}}$  yang menggunakan tingkat keyakinan 95%,  $\alpha = 5\%$ , hasil yang diperoleh untuk  $r_{\text{tabel}}$  sebesar 0,361. Berikut adalah tabel hasil uji validitas:

Tabel 1 Hasil Uji Validitas

Variabel	Item	Pearson correlations	$r_{\text{tabel}}$ n=30	Keterangan
Harga	X <sub>1-1</sub>	0,551	0.361	Valid
	X <sub>1-2</sub>	0,583	0.361	Valid
	X <sub>1-3</sub>	0,366	0.361	Valid
	X <sub>1-4</sub>	0,723	0.361	Valid
Lokasi	X <sub>2-1</sub>	0,408	0.361	Valid
	X <sub>2-2</sub>	0,506	0.361	Valid
	X <sub>2-3</sub>	0,381	0.361	Valid
	X <sub>2-4</sub>	0,469	0.361	Valid
Bangunan	X <sub>3-1</sub>	0,371	0.361	Valid
	X <sub>3-2</sub>	0,479	0.361	Valid
	X <sub>3-3</sub>	0,377	0.361	Valid
	X <sub>3-4</sub>	0,365	0.361	Valid
Lingkungan	X <sub>4-1</sub>	0,365	0.361	Valid
	X <sub>4-2</sub>	0,451	0.361	Valid
	X <sub>4-3</sub>	0,410	0.361	Valid
	X <sub>4-4</sub>	0,419	0.361	Valid
Keputusan Membeli	Y <sub>1</sub>	0,435	0.361	Valid
	Y <sub>2</sub>	0,369	0.361	Valid
	Y <sub>3</sub>	0,493	0.361	Valid
	Y <sub>4</sub>	0,406	0.361	Valid

Sumber: Hasil analisis dengan menggunakan tabel dan SPSS 20

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui besarnya koefisien korelasi dari setiap pertanyaan untuk masing-masing variabel yaitu Harga (X<sub>1</sub>), Lokasi (X<sub>2</sub>), Bangunan (X<sub>3</sub>), Lingkungan (X<sub>4</sub>) terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence dengan nilai *Pearson Correlation* positif dan lebih besar dari  $r_{\text{tabel}}$  yaitu 0,361. Dengan demikian pertanyaan yang ada pada instrumen penelitian dapat dinyatakan layak sebagai instrumen untuk mengukur data penelitian.

#### 2. Hasil Uji Reabilitas

Pengukuran reliabilitas instrumen menggunakan uji statistik *Cronbach's Alpha* ( $\alpha$ ). Suatu variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai *Cronbach's*

$Alpha > 0,60$ . Pengujian reliabilitas ini menggunakan rumus *Cronbach's Alpha*, kemudian dari hasil korelasi dibandingkan dengan nilai kritis dengan taraf signifikan 0,60. Jika koefisien korelasi yang diperoleh lebih besar dari nilai kritis maka pengukuran tersebut dikatakan reliabel dan sebaliknya. Berikut adalah tabel hasil uji reliabilitas:

Tabel 2 Hasil Uji Reliabilitas

Case Processing Summary		
	N	%
Valid	30	100.0
Cases Excluded <sup>a</sup>	0	.0
Total	30	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

## Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.876	5

*Hasil analisis SPSS 20*

Semua pertanyaan untuk masing-masing variabel dalam penelitian ini dapat dinyatakan reliabel karena memiliki nilai *Cronbach's Alpha* sebesar 0,876 > 0,60 maka dapat disimpulkan bahwa pertanyaan mengenai variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ) Bangunan ( $X_3$ ) Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence merupakan pertanyaan yang reliabel. Dan dapat diartikan bahwa secara menyeluruh kuesioner yang digunakan dalam penelitian ini telah dinyatakan reliabel atau andal.

### Analisis Regresi Linear Berganda

Tabel 3 Hasil Analisis Secara Simultan dan Parsial

Variabel	Koefisien Regresi (b)	Koefisien Korelasi Parsial (r)	t hitung	t tabel	Sig	Keterangan
Keputusan membeli (Y)						
Konstanta	-0.867					
Harga ( $X_1$ )	0,204	0,280	3,124	1,96	0,002	Signifikan
Lokasi ( $X_2$ )	0,414	0,486	5,964	1,96	0,000	Signifikan
Bangunan ( $X_3$ )	0,184	0,252	2,793	1,96	0,006	Signifikan
Lingkungan ( $X_4$ )	0,290	0,362	4,159	1,96	0,000	Signifikan
Koefisien korelasi (R)	= 0,876					

Koefisien Determinasi (R Square)	= 0,768
F hitung	= 94,937
F tabel	= 2,45
Nilai Sig	= 0,000

Sumber : Data Primer yang diolah menggunakan SPSS Versi 20

#### a. Pengujian secara Simultan dengan Uji F

Hasil analisis yang dikemukakan pada tabel diatas. diperoleh nilai pengujian secara simultan dengan menggunakan analisis Fisher test yaitu diperoleh nilai F-hitung sebesar 94,937 sedangkan F tabel 2,45 dengan derajat keyakinan 95 % ( $\alpha = 0,05$ ) maka diketahui F-hitung = 94,937 > F-tabel = 2,45 pada sig sebesar 0,000 < 0,05 dan diperoleh hasil koefisien korelasi (R) = 0,876 berarti terdapat adanya hubungan yang kuat antara variabel pengaruh variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan nilai koefisien korelasi (R) = 0,876 yang mendekati angka 1. Sedangkan nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) = 0,768 nilai ini menunjukkan bahwa kontribusi variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan sebesar 76,8 % dan sisanya sebesar 23,2% merupakan kontribusi variabel lain yang tidak masuk analisis penelitian ini.

Berdasarkan hal tersebut berarti hipotesis pertama : Bahwa variabel harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan secara bersama-sama mempunyai pengaruh terhadap Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan telah terbukti kebenarannya dan diterima dan terbukti.

#### b. Pengujian Secara Parsial dengan Uji t.

Pengaruh Harga ( $X_1$ ) terhadap variabel Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan hasil secara parsial dengan pengujian signifikansi t-hitung = 3,124 > t-tabel = 1,96 pada sig 0,002 < 0,05 dan nilai koefisien korelasi parsialnya (r) sebesar 0,280 yang berarti bahwa variabel Harga ( $X_1$ ) terbukti mempunyai pengaruh terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan i.

Pengaruh Lokasi ( $X_2$ ) terhadap variabel Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan pengujian secara parsial

dengan diperoleh hasil  $t\text{-hitung} = 5,964 > t\text{-tabel} = 1,96$  sig  $0,001 < 0,05$  dan nilai koefisien korelasi parsialnya ( $r$ ) sebesar  $0,486$  yang berarti bahwa variabel Lokasi ( $X_2$ ) terbukti mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.

Pengaruh Bangunan ( $X_3$ ) terhadap variabel P Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan pengujian secara parsial diperoleh hasil  $t\text{-hitung} = 2,793 > t\text{-tabel} = 1,96$  sig  $0,006 < 0,05$  dan nilai koefisien korelasi parsialnya ( $r$ ) sebesar  $0,252$  yang berarti bahwa variabel Bangunan ( $X_3$ ) terbukti mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.

Pengaruh Lingkungan ( $X_4$ ) terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dengan pengujian secara parsial diperoleh  $t\text{-hitung} = 4,159 > t\text{-tabel} = 1,96$  sig  $0,000 < 0,05$  dan nilai koefisien korelasi parsialnya ( $r$ ) sebesar  $0,362$  yang berarti bahwa variabel Lingkungan ( $X_4$ ) terbukti mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.

### **Pengujian Asumsi Klasik**

Pengujian terhadap pelanggaran asumsi klasik yaitu dengan melakukan pengujian Multikolinearity, Heteroskedastis dan Autokorelasi didapat hasil bahwa regresi liner layak untuk digunakan.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis dan pembahasan maka dapat dikemukakan suatu kesimpulan dari penelitian adalah :

1. Bahwa terdapat pengaruh secara bersama-sama (simultan) variabel Harga ( $X_1$ ), Lokasi ( $X_2$ ), Bangunan ( $X_3$ ), Lingkungan ( $X_4$ ) yang mempunyai pengaruh terhadap Keputusan membeli ( $Y$ ) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.

2. Bahwa variabel Harga ( $X_1$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.
3. Bahwa variabel Lokasi ( $X_2$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dan variabel Lokasi ( $X_2$ ) mempunyai pengaruh yang dominan berpengaruh terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan
4. Bahwa variabel Lingkungan ( $X_4$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Alma Buchari. 2007. **Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa**. Penerbit Alfabeta Bandung
- Amirullah, 2002, **Perilaku Konsumen**, Cetakan Pertama, Penerbit, Graha Ilmu, Jakarta.
- Angipora Marius. 2002. **Dasar-dasar pemasaran** . Penerbit Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Assauri Sofyan. 2011. **Manajemen Pemasaran (Dasar Konsep dan Strategi)** Penerbit ANDI Yogyakarta.
- Bob Sabran .2008. **Prinsip-prinsip Pemasaran Jilid II**. Penerbit Erlangga Jakarta.
- Firdaus, Muhammad. 2010. **Konsep Pemasaran dan Agribisnis**. Penerbit PT Bumi Aksara : Jakarta.
- Hariwijaya M. 2009. **Bisnis Pemasaran**. Penerbit Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Hoover dan Giarratani .2007. *Economics of Location* . Terjemahan oleh Nugroho dan Dahuri. Penerbit Lembaga Penerbit UI Jakarta
- Irawan Sukartono .2005. **Teknik Penarikan Sampel Edisi Ketiga**, Penerbit CV. Langit Aksara Yogyakarta

- Jatmiko Heru ( Jurnal Ekuitas 2014 No ISSN: 1829-8494) Judul Analisis faktor - **faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan rumah di Kodya Semarang.**
- Kotler Philip dan Kevin Keller . 2009. **Manajemen pemasaran, Edisi 13 Jilid 1.** Penerbit Erlangga Jakarta.
- Yuliana (Jurnal CED, Vol. 7, No. 2, 75–80, September 2005 No ISSN 1410-9530) judul : **Analisa Faktor-faktor yang dipertimbangkan Konsumen Dalam Pembelian Property di Citra Raya Surabaya.**
- Lupiyoadi, Hamdani. 2006. **Manajemen Pemasaran Jasa, Edisi Kedua.** Penerbit Salemba Empat Jakarta.
- Molan Benyamin. 2007. **Ekspektasi Pelanggan dan Aplikasi Bauran Pemasaran.** Penerbit. Indeks Jakarta.
- Nugroho, B. Yunus. 2005. **Psikologi Pemasaran.** Penerbit Rineka Cipta Jakarta
- Payne Andrian 2004. **Pemasaran Jasa.** Penerbit ANDI Yogyakarta.
- Primananda Agustinus. P (Jurnal Bisnis dan Ekonomi 2010 No ISSN: 1412-3126.) Judul : **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Membeli Rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang)**
- Rahma Intan Sari Zaitun (Jurnal Dinamika 2010 No ISSN 1412 - 8627 ) dalam penelitian berjudul **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang.**
- Saladin Djaslim .2007. **Pemasaran dan Unsur-Unsur Pemasaran.** Penerbit Alfabeta Bandung.
- Simamora Bilson, 2004 **Riset Perilaku Konsumen Sebagai Bagian dari Riset Pemasaran.** Penerbit, Gramedia Pustaka Utama Jakarta.
- Sugiyono .2004, **Metode Penelitian Bisnis, cetakan kelima.** Penerbit Alfabeta Bandung.
- Vitriana Sri Endah , Suresh Kumar (*Journal Metrics*. tahun 2013 ISSN: 0147-6513) dengan judul : **Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Membeli Rumah Sederhana : Survey Pemilik Rumah Type 21 Di Wilayah Cikarang).**

