

ANALISIS FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERILAKU KONSUMEN DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA

(Studi Kasus : Perumahan Graha Arya Wiraraja, Perumahan Satelit Permai,
Perumahan Griya Mapan, Perumahan Batu Kencana di Kabupaten Sumenep)

Wateno Oetomo¹, Agustin Dwi Lestari²

¹Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

email: wateno@untag-sby.ac.id

²Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi terhadap keputusan pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep. Di samping ini penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor mana yang mempunyai pengaruh dominan terhadap keputusan pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep. Jumlah sampel yang digunakan analisis ini sebanyak 170 orang yang menyebar di empat lokasi perumahan yaitu 17 responden dari Perumahan Graha Arya Wiraraja, 66 responden dari Perumahan Satelit Permai, 29 responden dari Perumahan Griya Mapan, 58 responden dari Perumahan Batu Kencana. Penarikan sampel dilakukan dengan metode Sampel Random Sampling (sederhana). Untuk mengetahui pengaruh faktor harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi terhadap keputusan pembelian rumah sederhana di empat perumahan tersebut, digunakan SEM melalui Program Amos 20.0. Teknik analisis SEM untuk menguji 9 (Sembilan) hipotesis dengan $\alpha = 0,05$. Nilai Loading Factor P (Regression Weights) pengujian hipotesis dari 9 hipotesis hanya 4 hipotesis yang berpengaruh signifikan bila dibandingkan dengan taraf nyata $\alpha = 0,05$ yaitu Harga terhadap Lokasi, Harga terhadap Keputusan Pembelian, Fasilitas terhadap Keputusan Pembelian, Lokasi terhadap Keputusan Pembelian. Koefisien determinasi hasil Amos adalah sebesar 0,759. Hal ini menunjukkan variasi variabel-variabel bebas (eksogen) dapat menjelaskan 75,9% terhadap variabel terikat (endogen) atau variabel keputusan pembelian. Sedangkan sisanya 24,1% dijelaskan variabel-variabel eksogen lain yang tidak diteliti.

Kata kunci : keputusan membeli, harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan perekonomian Indonesia yang mencapai 6% lebih memiliki efek yang luar biasa terhadap peningkatan daya beli masyarakat di semua sektor, dan memicu pula pada peningkatan investasi usaha. Begitu pula pada penjualan produk perumahan, dimana dari tahun ketahun mengalami peningkatan penjualan yang signifikan, dari data Badan Pusat Statistik kebutuhan akan produk perumahan pada tahun 2010 diperkirakan akan mencapai 13 juta unit.

Kebijakan-kebijakan pemerintah yang *concern* terhadap proyek-proyek perumahan sederhana diharapkan akan meningkatkan minat pengembang perumahan untuk berinvestasi lebih besar

lagi pada sektor perumahan sederhana baik proyek perumahan yang terdapat di Kabupaten-Kabupaten besar maupun di daerah-daerah, sehingga pemerataan pembangunan perumahan sederhana dapat tercapai. Pembangunan proyek perumahan yang semakin banyak akan mempengaruhi minat beli masyarakat menengah ke bawah terhadap perumahan sederhana semakin tinggi dan berdampak pada makin baiknya pola kehidupan masyarakat baik pada tingkat kesehatan maupun pada tingkat keteraturan sosialnya hal ini nantinya akan sejalan dengan persiapan bangsa Indonesia dalam mencapai dan memasuki *Millennium Development Goals (MDG's)* tahun 2015.

Proyek-proyek perumahan sederhana selama ini masih kurang memperhatikan pembangunan fasilitas yang berimbang sesuai apa yang disyaratkan oleh Keputusan

Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional No. 04/KPTS/BKP4N/1995 dimana Pengembang (*developer*) harus memperhatikan penyediaan fasilitas sarana dan prasarana.

Dengan penduduk sekitar 1.078.315 jiwa (sumber: BPS Sumenep) dan pertumbuhan ekonomi di tahun 2011 mencapai 6,24%, (sumber; Bappeda Sumenep) Kabupaten Sumenep menyimpan potensi yang cukup besar akan perkembangan pembangunan perumahan dan permintaan akan produk perumahan. Dari sinilah peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan Pembelian Rumah Sederhana di perumahan-perumahan Kabupaten Sumenep.

1.2. Rumusan Masalah

- Apakah faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi* Perumahan sederhana di Kabupaten Sumenep?
- Apakah faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep?
- Faktor apa yang berpengaruh paling dominan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep?

1.3. Tujuan Penelitian

adalah untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh :

- Faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain* terhadap faktor *lokasi* Perumahan sederhana di Kabupaten Sumenep.

- Faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi* terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep.
- Faktor yang paling dominan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perilaku Konsumen

Perilaku konsumen adalah :
“Kegiatan-kegiatan individu yang secara langsung terlibat dalam mendapatkan dan mempergunakan barang- barang dan jasa- jasa, termasuk didalamnya proses pengambilan keputusan pada persiapan dan penentuan kegiatan- kegiatan tersebut (Basu dan Hani,1997:10).

2.2. Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Perilaku Konsumen

Keputusan pembelian dari pembeli merupakan hasil suatu hubungan yang saling mempengaruhi dan yang rumit antara faktor-faktor kebudayaan, sosial, pribadi, dan psikologi dari pembeli (Kotler, 2000).

1. Faktor- Faktor Kebudayaan

Dalam faktor- faktor kebudayaan kita akan melihat peranan yang diberikan oleh kebudayaan, sub-budaya dan kelas sosial. Kebudayaan merupakan faktor yang paling dasar dari keinginan perilaku seseorang.

2. Faktor- Faktor Sosial

Perilaku pembelian konsumen juga dipengaruhi oleh faktor sosial seperti: kelompok referensi, keluarga, peran dan status sosial.

3. Faktor-Faktor Pribadi.

Konsumsi seseorang juga dibentuk oleh tahapan siklus hidup keluarga. Pekerjaan yang dimiliki seseorang juga menentukan jenis produk yang akan dibelinya.

4. Faktor- Faktor Psikologis

Pilihan pembelian seseorang secara psikologis dipengaruhi oleh motivasi, persepsi, proses belajar, kepercayaan dan sikap.

2.3. Model Perilaku Pembelian Konsumen

Perilaku konsumen adalah suatu proses dinamis yang berlangsung secara terus menerus. Keputusan pembelian sangat dipengaruhi oleh pengenalan kebutuhan (Engel et. al, 1995 : 136).

2.4. Keputusan Pembelian Konsumen

Pengertian mengenai proses keputusan pembelian konsumen akan membantu perusahaan untuk menetapkan peranan variabel-variabel strategi pemasaran, yaitu dimana dan bagaimana mereka beroperasi dan sifat dari pengaruhnya.

2.5. Jenis-Jenis Perilaku Keputusan Konsumen

Ada beberapa jenis perilaku keputusan konsumen (Kotler, 2000, 247-249), yaitu :

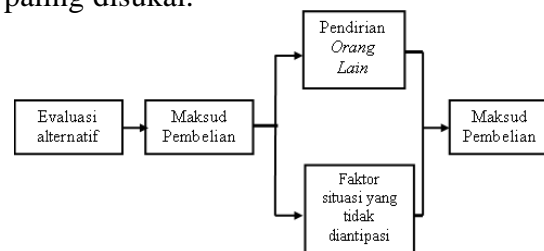
1. Perilaku Pembelian Kompleks. Para konsumen mempunyai perilaku pembelian kompleks ketika mereka sangat terlibat dalam suatu pembelian dan menyadari adanya perbedaan nyata antara berbagai merek.
2. Perilaku Pembelian Yang Mengurangi Ketidaksesuaian (*Disonansi*). Kadang-kadang terlibat dalam suatu pembelian tetapi tidak melihat banyak perbedaan dalam merek.
3. Perilaku Pembelian Menurut Kebiasaan. Banyak produk yang dibeli dengan keterlibatan konsumen yang rendah dan tidak ada keterlibatan merek yang signifikan.
4. Perilaku Pembelian Yang Mencari Variasi. Beberapa situasi pembelian ditandai dengan keterlibatan konsumen yang rendah tetapi perbedaan merek bersifat nyata.

2.6. Tahap-Tahap Dalam Proses Keputusan Pembelian

Philip Kotler (2000:251) mengemukakan bahwa ada lima tahap-tahap dalam proses keputusan pembelian yaitu : pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, perilaku setelah pembelian.

Pengenalan Kebutuhan, Proses pembelian dimulai ketika pembeli mengenal suatu masalah atau kebutuhan. Kebutuhan ini dapat dipicu oleh stimulus intern atau ekstern. Rangsangan dari dalam muncul karena seseorang merasakan suatu kebutuhan yang harus dipenuhinya.

Keputusan Pembelian, Konsumen mungkin juga membentuk suatu maksud pembelian untuk membeli merek yang paling disukai.



Sumber : Philip Kotler (2000 : 257)

Gambar 2.1 Langkah – Langkah Antara Evaluasi Alternatif Dan Keputusan Pembeli

Perilaku Setelah Pembelian, Setelah pembelian produk, konsumen akan mengalami suatu tingkat kepuasan atau ketidakpuasan tertentu, konsumen juga akan melakukan tindakan setelah pembelian dan menggunakan produk tersebut yang mendapat perhatian dari masyarakat, setelah membeli suatu produk atau jasa seorang konsumen mungkin menemukan suatu kekurangan atau cacat.

2.8. Perumahan Sederhana Di Indonesia

2.8.1. Pengertian Perumahan Sederhana

Pengertian rumah sederhana berdasarkan *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*

Nasional No.04/KPTS/BKP4N/1995, yang dimaksud dengan :

- Rumah sederhana adalah rumah yang tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70m², yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54m² sampai dengan 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku, yang meliputi rumah sederhana tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana dan kaveling siap bangun.
- Rumah sederhana tipe kecil adalah rumah sederhana dengan luas lantai bangunan 21 m² sampai dengan 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC dan ruang serba guna.

2.8.2 Faktor Penilaian Keputusan Pembeli Perumahan Sederhana

• Faktor Harga

Berdasarkan *Keputusan Menteri PU no.20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun*, yang dimaksud dengan :

1. Harga meliputi :
Harga tanah matang dan harga bangunan perumahan.
2. Batasan Harga Jual
Batasan harga jual yang dimaksud dalam pedoman ini adalah harga jual pada tahun yang ditetapkan dimana penjualan perumahan sederhana tersebut dilakukan.:

Tabel 2.1. Batas Harga Maksimal Rumah Tapak Sejahtera

No	Wilayah	Harga maksimal RTS
1	Wilayah I (meliputi Jawa, Sumatera, dan Sulawesi, kecuali Jabodetabek)	Rp88 juta
2	Wilayah II (meliputi Kalimantan, Maluku, NTB dan NTT)	Rp95 juta
3	Wilayah III (Papua dan Papua Barat)	Rp145 juta
4	khusus meliputi Jabodetabek, Batam, Bali	Rp95 juta
5	Rumah susun dengan luas minimal 21-36 m ²	Rp216 juta

• Faktor Desain 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.

• Faktor Fisik bangunan

Berdasarkan *Keputusan Menteri PU no.20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun*, persyaratan teknik rumah sederhana adalah :

1. Kelengkapan Bangunan
 - a. Plambing
 - b. Penyediaan air bersih
 - c. Pembuangan air bersih
 - d. Pembuangan air hujan
 - e. Pembuangan sampah
 - f. Listrik
2. Struktur, komponen dan bahan bangunan
 - a. Dapat menahan semua beban dan gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai fungsinya
 - b. Cukup terlindung dari korosi, kelapukan, serangga
 - c. Mempunyai keawetan min.5 tahun untuk susunan non struktur, min.20 tahun untuk susunan struktur.

• Faktor Fasilitas

Fasilitas perumahan terdiri dari sarana dan prasarana, yaitu :

Prasarana dalam lingkungan perumahan

1. Adanya jalan
2. Adanya pembuangan air limbah
3. Adanya pembuangan air hujan
4. Adanya air bersih
5. Adanya supply listrik
6. Adanya jaringan telepon

Sarana dalam lingkungan perumahan

- a. Adanya sarana pendidikan
- b. Adanya sarana perniagaan
- c. Adanya sarana olahraga dan daerah terbuka

- d. Adanya taman dan lapangan olahraga terbuka masih harus disediakan jalur hijau sebagai cadangan/sumber alam.

• **Faktor Lokasi**

1. Kondisi fisik dari lokasi :
 - a. Tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan perumahan baru minimum 50 unit rumah dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
 - b. Dapat disediakan air bersih (air minum)
 - c. Bebas dari polusi udara, polusi suara, polusi air.
 - d. Bebas banjir & memiliki kemiringan tanah 0 – 15%.
 - e. Mempunyai aksesibilitas yang baik
 - f. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
 - g. Tidak dibawah permukaan air setempat.
2. Jarak dan Waktu Tempuh ke Sarana Lingkungan dan Tempat Kerja
Faktor penting dalam pengembangan, cara pencapaian dan waktu tempuh lokasi ke tujuan.

2.9. Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian adalah sebagai berikut:

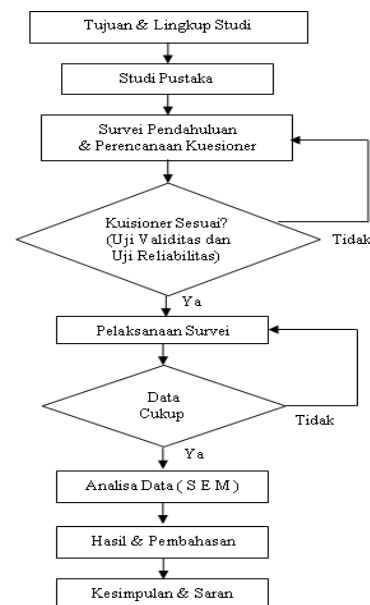
- H1 : Faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi* Perumahan sederhana di Kabupaten Sumenep
- H2 : Faktor *harga, fisik bangunan, fasilitas, desain, lokasi* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep
- H3 : Faktor yang berpengaruh paling dominan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan *keputusan* pembelian rumah sederhana di Kabupaten Sumenep.

III. METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada 4 (empat) perumahan di Kota Sumenep yaitu Perumahan Graha Arya Wiraraja, Perumahan Satelit Permai, Perumahan Griya Mapan, Perumahan Batu Kencana.

3.2. Diagram Alir Penelitian



Gambar 3.1. Diagram Alir Penelitian

3.3. Materi Penelitian

3.3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan digolongkan pada penelitian *asosiatif / hubungan*. Hal ini berdasarkan masalah yang diselidiki, tempat dan waktu yang dilakukan serta teknik dan alat yang digunakan dalam melakukan penelitian. Penelitian *asosiatif* adalah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiono, 2002: 11)

Dalam penelitian ini faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen sebagai variabel eksogen (*independent*) memiliki hubungan kausal dengan variabel *endogen (dependent)* yaitu perilaku konsumen dalam pengambilan

keputusan pembelian rumah sederhana di Kota Sumenep.

3.3.2. Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *data ordinal*. *Data ordinal* adalah data yang berbentuk rangking atau peringkat (Sugiono, 2002: 15). Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah bersumber dari :

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari responden terpilih pada lokasi penelitian. Berdasarkan masalah yang telah diuraikan serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka data primer yang diperlukan adalah data tentang faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen dalam membeli rumah sederhana di Kota Sumenep, data ini diperoleh dengan memberi kuisioner pada responden.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi pustaka dengan mempelajari literatur yang berhubungan dengan perilaku konsumen. Data diperoleh dari 4 (empat) developer perumahan yaitu data jumlah perumahan berdasarkan tipe rumah yang akan diteliti.

3.4. Populasi Dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi berupa subjek atau objek yang diteliti untuk dipelajari dan diambil kesimpulan. Sedangkan sampel adalah sebagian dari populasi yang diteliti.

Sampel penelitian adalah penghuni perumahan sederhana yang dijadikan sumber penelitian dan sasaran penelitian.

(1) Menentukan Populasi Penelitian

Tabel 3.1. Jumlah unit rumah berdasarkan tipe di Perumahan Graha Arya Wiraraja, Perumahan Satelit Permai, Perumahan Griya Mapan, Perumahan Batu Kencana

TIPE RUMAH	PERUMAHAN				TOTAL UNIT
	Graha Arya Wiraraja	Satelit Permai	Griya Mapan	Batu Kencana	
	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	
RS 36	10	40	20	35	105

RS 45	20	75	30	65	190
TOTAL	30	115	50	100	295

Sumber : Developer Graha Arya Wiraraja, Satelit Permai, Griya Mapan, Batu Kencana

(2) Menentukan Sampel Penelitian

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah Sampel *Random Sampling* (sederhana). Sampel sederhana adalah pengambilan sampel anggota populasi secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu (Sugiyono, 2002: 57).

Penentuan besarnya sampel dirumuskan sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(\alpha)^2}$$

Dimana : (Sumber : Bungin, 2010;105)

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

α = level pengujian sebesar 5 %

dengan demikian, jumlah sampel dalam penelitian ini adalah :

$$n = \frac{295}{1 + 295(0,05)^2} = 169,78 \text{ dibulatkan menjadi } 170 \text{ orang}$$

Strata dalam penelitian ini adalah tipe rumah yang dikelompokkan menjadi dua strata, yaitu tipe RS 36 dan RS 45, dengan perincian pengambilan sampel sebagai berikut:

1. Perumahan Graha Arya Wiraraja
Jumlah sampel 17 responden, didapat dengan perhitungan $30/295 \times 170 = 17$
Yang menyebarkan di dua strata tipe rumah dengan proporsi sebagai berikut :
Tipe RS 36 : $10/30 \times 17 = 6$
Tipe RS 45 : $20/30 \times 17 = 11$
Total = 17
2. Perumahan Satelit Permai
Jumlah sampel 66 responden, didapat dengan perhitungan $115/295 \times 170 = 66$
Yang menyebarkan di dua strata tipe rumah dengan proporsi sebagai berikut :
Tipe RS 36 : $40/115 \times 66 = 23$
Tipe RS 45 : $75/115 \times 66 = 43$
Total = 66

3. Perumahan Griya Mapan
Jumlah sampel 29 responden, didapat dengan perhitungan
 $50/295 \times 170 = 29$
Yang menyebarkan di dua strata tipe rumah dengan proporsi sebagai berikut :
Tipe RS 36 : $20/50 \times 29 = 12$
Tipe RS 45 : $30/50 \times 29 = 17$
Total = 29
4. Perumahan Batu Kencana
Jumlah sampel 58 responden, didapat dengan perhitungan
 $100/295 \times 170 = 58$
Yang menyebarkan di dua strata tipe rumah dengan proporsi sebagai berikut:
Tipe RS 36 : $35/100 \times 58 = 20$
Tipe RS 45 : $65/100 \times 58 = 38$
Total = 58

3.5. Identifikasi Variabel Penelitian Dan Definisi Operasional

3.5.1. Identifikasi Variabel Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, uraian teoritis dan hipotesis yang diajukan, maka variabel-variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Variabel Endogen (*dependent variabel*) dengan symbol Y, terdiri dari:
 Y_1 = perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana di Kota Sumenep.
 Y_2 = Faktor Lokasi
2. Variabel Eksogen (*Independent variabel*) dengan Simbol X, yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana di Kota Sumenep, terdiri dari :
 X_1 = faktor harga
 X_2 = faktor fisik bangunan
 X_3 = faktor desain
 X_4 = faktor fasilitas

3.5.2. Definisi Operasional

Untuk mempertajam substansi masalah pemilihan elemen variabel dan

penyusunan kuesioner maka perlu diberikan operasional. Definisi Operasional dalam penelitian ini adalah :

1. **Faktor Harga (X₁)**
 - a. Kemampuan konsumen membayar sejumlah harga
 - b. Perbandingan harga rumah sederhana di perumahan lain
 - c. Nilai jual kembali
2. **Faktor Fisik Bangunan (X₃)**
 - a. Kebocoran pada atap rumah
 - b. Kerusakan pada lantai / dinding / pintu / jendela
 - c. Kerusakan pada saluran toilet dan saluran air cuci
3. **Faktor Desain (X₄)**
 - a. Kesesuaian dengan jumlah keluarga
 - b. Keserasian dengan model bangunan
 - c. Dimungkinkan untuk mengubah disain
4. **Faktor Fasilitas (X₅)**
 - a. Listrik, telepon, PDAM
 - b. Sarana kebersihan umum (sumur, WC)
5. **Keputusan Pembeli (Y₁)**
 - a. Kesadaran akan kebutuhan
 - b. Pencarian informasi
 - c. Ketepatan dalam memutuskan
6. **Faktor Lokasi (Y₂)**
 - a. Lokasi rumah dengan sarana umum
 - b. Lokasi rumah dengan tempat pendidikan anak

3.6. Instrumen Penelitian Dan Teknik Pengumpulan Data

3.6.1. Instrumen Penelitian

Pengukuran variabel bebas dan terikat dalam kuisisioner adalah menggunakan skala *Likert* dengan skala penilaian (skor) 1 sampai dengan 5, dengan variasi jawaban untuk masing-masing *item* pertanyaan yaitu 1 (sangat tidak setuju), 2 (tidak setuju), 3 (ragu-ragu), 4 (setuju), 5 (sangat setuju).

3.6.2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data kuantitatif menggunakan teknik kuisisioner dan dokumenter. Daftar pertanyaan kuisisioner sebagai alat pengumpul data, sebelum

digunakan terlebih dahulu diuji validitas isi dan reliabilitasnya. Sedangkan data dokumenter, terutama yang bersumber dari data di 4 (empat) developer perumahan yang telah ditentukan.

3.6.3. Pengujian Validitas Dan Reliabilitas Instrumen Penelitian

Nilai koefisien korelasi *product moment* validitas *instrument* variabel dikatakan valid minimal mempunyai nilai 0,3 sedangkan lebih dari 0,3 adalah baik (Sugiono, 2002:124).

Cronbach alpha yang baik adalah yang makin mendekati 1. Menurut Sekaran (1992) reliabilitas yang kurang dari 0,6 adalah kurang baik, sedangkan 0,7 dapat diterima dan reliabilitasnya dengan cronbach alpha 0,8 atau di atasnya adalah baik.

Jumlah responden yang digunakan sekitar 30 orang. Setelah data ditabulasikan, maka pengujian validitas konstruk dilakukan dengan cara melakukan uji validitas dan mengamati nilai pada kolom "*Corrected item Total Correlation*" pada tabel SPSS. Untuk uji reliabilitas, dengan mengamati nilai pada kolom "*Cronbach's Alpha*". Untuk keperluan ini maka diperlukan bantuan komputer dengan Program SPSS 19.0.

3.7. Teknik Analisis Data Dan Pengujian Hipotesis

(1) Model Persamaan Struktural dengan Menggunakan AMOS 20

Model yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah model kausalitas atau hubungan atau pengaruh dan untuk menguji hipotesis yang diajukan, maka teknik analisis yang digunakan adalah SEM (*Structural Equation Modelling*) dari pakar statistik AMOS.

Penelitian akan menggunakan dua macam teknik analisis, yaitu:

a. *Regression Weight Analysis*, digunakan untuk menganalisis pengaruh antar variabel yang diteliti.

b. Analisis Faktor Konfirmatori (*Confirmatory Factor Analysis*), digunakan untuk mengkonfirmasi faktor-faktor yang paling dominan dalam satu kelompok variabel.

(2) Uji Kesesuaian dan Uji Statistik

Berikut ini disajikan beberapa indeks kesesuaian dan out-off valuenya untuk digunakan dalam menguji apakah sebuah model dapat diterima atau ditolak (Augusty Ferdinand, hal 51, 2000) :

- *X² chi-square statistic*, dimana model dipandang baik atau memuaskan bila nilai chi-squarenya rendah. Semakin kecil nilai x^2 semakin baik model itu dan diterima berdasarkan probabilitas dengan *cut off value* sebesar $p > 0,005$ atau $p > 0,1$
- RMSEA (*The Root mean Square Error of Approximation*), yang menunjukkan *goodness of fit* yang dapat diharapkan bila model diestimasi dalam populasi. Nilai RMSEA yang lebih kecil atau sama dengan 0,08 merupakan indeks untuk dapat diterimanya model yang menunjukkan sebuah *close fit* dari model itu berdasar *degree of freedom*.
- GFI (*Goodness of Fit Index*) adalah ukuran non statistik yang mempunyai rentang nilai antara 0 hingga 1. Nilai yang tinggi dalam indeks ini menunjukkan suatu *better fit*.
- AGFI (*Adjust Goodness of Fit Indeks*) dimana tingkat penerimaan yang direkomendasikan adalah bila AGFI mempunyai nilai sama dengan atau lebih besar dari 0,9 kurang dari 1.
- CMIN/DF adalah *The Minimum Sample Discrepancy Function* yang dibagi dengan *degree of freedom*. CMIN/DF tidak lain adalah statistik chi square, x^2 dibagi DFnya disebut x^2 relatif. Bila nilai x^2 relatif kurang dari 2 atau 1 adalah indikasi dari *acceptable fit* antara model dan data.
- TLI (*Tucker lewis Index 0* merupakan *incremental index*) yang membandingkan sebuah model yang diuji terhadap sebuah baseline model, nilai yang direkomendasikan sebagai acuan untuk

diterimanya sebuah model adalah lebih besar atau sama dengan 0,95 dan nilai yang mendekati 1 menunjukkan *a very good fit*.

- CFI (*Comparative Fit Index*), yang mendekati 1, mengindikasikan tingkat fit yang paling tinggi. Nilai yang direkomendasikan adalah CFI lebih besar atau sama dengan 0,95.

(3) Analisis Faktor Konfirmatori (*Confirmatory Factor Analysis (CFA)*)

Digunakan untuk menegaskan bahwa semua indikator mengelompokan sendiri kedalam faktor-faktor yang berkaitan dengan bagaimana peneliti telah menghubungkan indikator-indikator dengan variabel-variabel laten.

IV. ANALISA HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Analisis Faktor Konfirmatori (*Confirmatory Factor Analysis (Cfa)*)

4.1.1. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Harga

Tabel 4.1. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel harga

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X3 <--- HARGA	1,000				
X2 <--- HARGA	1,103	.146	7,553	***	par_1
X1 <--- HARGA	1,326	.181	7,338	***	par_2

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X1) harga rumah perumnas (*factor loading* 1,326), indikator (X2) perbandingan harga rumah perumnas dengan rumah lain (*factor loading* 1,103), dan indikator (X3) prospek harga jual kembali rumah perumnas (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.1 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan dengan variabel laten *harga* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio (C.R)* yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki *C.R* $\geq 2,353$ dan nilai probabilitas (*P*) $\leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *fisik bangunan*.

level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki *C.R* $\geq 2,353$ dan nilai probabilitas (*P*) $\leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *harga*.

4.1.2. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Fisik Bangunan

Tabel 4.2. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel Fisik bangunan

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X6 <--- FISIK_BANGUNAN	1,000				
X5 <--- FISIK_BANGUNAN	,850	,187	4,551	***	par_1
X4 <--- FISIK_BANGUNAN	,340	,107	3,163	.002	par_2

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X4) kebocoran atap rumah (*factor loading* 0,340), indikator (X5) kerusakan pada lantai/dinding/pintu/jendela (*factor loading* 0,850), dan indikator (X6) kerusakan pada toilet dan saluran air cuci (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.2 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan dengan variabel laten *fisik bangunan* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio (C.R)* yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki *C.R* $\geq 2,353$ dan nilai probabilitas (*P*) $\leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *fisik bangunan*.

4.1.3. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Fasilitas

Tabel 4.3 Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel Fasilitas

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X9 <---	FASILITAS	1,000				
X8 <---	FASILITAS	1,063	,108	9,880	***	par_1
X7 <---	FASILITAS	1,267	,126	10,059	***	par_2

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X7) fasilitas olah raga (*factor loading* 1,267), indikator (X8) fasilitas listrik dan PDAM (*factor loading* 1,063), dan indikator (X9) fasilitas umum kebersihan / tempat pembuangan sampah (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.3 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan dengan variabel laten *fasilitas* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio* (C.R) yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki $C.R \geq 2,353$ dan nilai probabilitas $(P) \leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *fasilitas*.

4.1.4. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Desain

Tabel 4.4 Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel Desain

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X12 <---	DESAIN	1,000				
X11 <---	DESAIN	1,253	,148	8,466	***	par_1
X10 <---	DESAIN	1,357	,162	8,364	***	par_2

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X10) penyesuaian desain rumah dengan jumlah keluarga (*factor loading* 1,357), indikator (X11) penyesuaian model rumah (*factor loading* 1,253), dan indikator (X12) perubahan desain rumah (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.4 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan

dengan variabel laten *desain* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio* (C.R) yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki $C.R \geq 2,353$ dan nilai probabilitas $(P) \leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap mendefinisikan variabel laten *desain*.

4.1.5. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Lokasi

Tabel 4.5. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel Lokasi

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X15 <---	LOKASI	1,000				
X14 <---	LOKASI	1,508	,328	4,597	***	par_1
X13 <---	LOKASI	2,188	,598	3,660	***	par_2

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X13) lokasi perumahan dekat kota (*factor loading* 2,188), indikator (X14) lokasi perumahan dekat sarana umum (*factor loading* 1,508), dan indikator (X15) lokasi perumahan dekat sarana pendidikan (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.5 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan dengan variabel laten *lokasi* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio* (C.R) yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki $C.R \geq 2,353$ dan nilai probabilitas $(P) \leq 0,05$ sehingga dapat diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *lokasi*.

4.1.6. First Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Variabel Keputusan Pembelian

Tabel 4.6. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Variabel Keputusan Pembelian

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2012

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X18 <---	KEPUTUSAN_PEMBELIAN	1,000				
X17 <---	KEPUTUSAN_PEMBELIAN	6,134	12,008	,512	,608	par_1
X16 <---	KEPUTUSAN_PEMBELIAN	,537	,187	2,873	,004	par_2

Dari 3 Indikator Harga, semua indikator mempunyai *factor loading* diatas 0,30 yaitu indikator (X1) kebutuhan rumah di perumahan (*factor loading* 0,537), indikator (X2) ketelitian penawaran rumah di perumahan melalui informasi-informasi yang diterima (*factor loading* 6,154), dan indikator (X3) prospek harga jual kembali rumah perumnas (*factor loading* 1,000).

Dari Tabel 4.6 dapat diketahui seluruh indikator memiliki nilai *standardized estimate* $\geq 0,04$. Pengujian kekuatan masing-masing indikator (bobot faktor) dalam membentuk hubungan dengan variabel laten *keputusan pembelian* dapat dilihat pada nilai *Critical Ratio (C.R)* yang identik dengan nilai *t* hitung, dimana *t*-tabel pada level 0,05 dengan *df* sebesar 3 adalah 2,353. Seluruh indikator memiliki $C.R \geq 2,353$ dan nilai probabilitas (P) $\leq 0,05$ diartikan bahwa indikator-indikator tersebut secara signifikan dapat mendefinisikan dan menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap variabel laten *keputusan pembelian*.

4.1.7. Second Orders Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Eksogen

Variabel-variabel laten atau konstruk eksogen ini terdiri dari 12 *observed variable* sebagai pembentuknya.

Tabel 4.7. Hasil Uji Model Faktor Konfirmatori Konstruksi Eksogen

Kriteria	Cut of Value	Hasil	Evaluasi
<i>Chi-Square</i>	χ^2 dengan <i>df</i> : 48 ; <i>p</i> : 5 % =	176,667	Kurang baik
<i>Probability</i>	65,17		
GFI	> 0,05	0,000	Kurang baik
AGFI	> 0,90	0,861	Marginal
TLI	> 0,90	0,773	Kurang baik
CFI	> 0,95	0,849	Marginal
CMIN/DF	> 0,95	0,890	Marginal
RMSEA	< 2,00	48	Kurang baik
	< 0,08	0,126	Kurang baik

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Berdasarkan tabel 4.6. hasil uji *goodness of fit overall model* ternyata dari seluruh kriteria yang digunakan menunjukkan bahwa semua kriteria yang memiliki hasil yang kurang baik. Hal ini

berarti kemampuan model dalam menjelaskan hubungan-hubungan yang ditentukan sangat rendah. Dengan demikian perlu dilakukan suatu modifikasi terhadap model tersebut (lihat lampiran dan pembahasan). Namun demikian, dalam penelitian ini penggunaan *Structural Equation Modelling (SEM)* ditekankan pada fungsi pengujian hipotesis.

Hasil perhitungan uji *chi-square* pada konstruk eksogen memperoleh nilai sebesar 176,667 masih diatas *chi-square* tabel untuk derajat kebebasan 48 pada tingkat signifikan 5 % sebesar 65,17. Nilai probabilitas sebesar 0,000 yang mana nilai tersebut di bawah 0,05. Disamping kriteria di atas *observed (indikator)* dari konstruk eksogen 1 (harga), eksogen 2 (fisik bangunan), eksogen 3 (fasilitas), dan eksogen 4 (desain) valid karena mempunyai nilai *loading* di atas 0,5 sehingga tidak satupun *observed (indikator)* yang didrop (dibuang). Hasil tersebut menunjukkan konstruk dapat diolah dengan full model.

Tabel 4.8. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Eksogen

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X1 <--- HARGA	1,000				
X2 <--- HARGA	,813	,102	7,956	***	par_1
X3 <--- HARGA	,747	,101	7,384	***	par_2
X4 <--- FISIK_BANGUNAN	1,000				
X5 <--- FISIK_BANGUNAN	3,155	,827	3,813	***	par_3
X6 <--- FISIK_BANGUNAN	2,572	,681	3,775	***	par_4
X7 <--- FASILITAS	1,000				
X8 <--- FASILITAS	,837	,081	10,329	***	par_5
X9 <--- FASILITAS	,785	,078	10,066	***	par_6
X10 <--- DESAIN	1,000				
X11 <--- DESAIN	1,237	,100	12,410	***	par_7
X12 <--- DESAIN	,877	,101	8,716	***	par_8

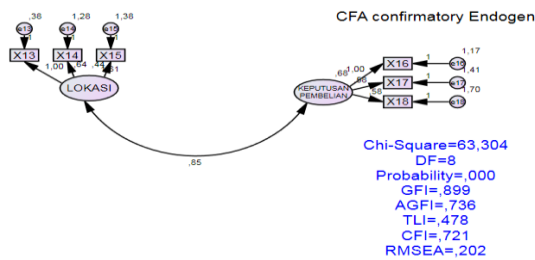
Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Berdasarkan hasil pada Tabel 4.7 di atas, juga terlihat bahwa setiap indikator atau dimensi pembentuk masing-masing variabel laten menunjukkan hasil yang memenuhi kriteria yaitu nilai *Critical Ratio (CR)* >1.96 dengan *Probability (P)* lebih kecil dari pada 0,05. Berdasarkan hasil ini, maka dapat dikatakan bahwa indikator-indikator pembentuk variabel laten telah menunjukkan unidimensionalitas atau kumpulan dimensi konfirmatori faktor terjadi unidimensi antara indikator pembentuk suatu serangkaian yang tidak

dapat dipisahkan. Apabila hasil olah data menunjukkan nilai yang memenuhi syarat tersebut, maka hipotesis penelitian yang diajukan dapat diterima. Secara rinci pengujian hipotesis penelitian akan dibahas secara bertahap sesuai dengan hipotesis yang telah diajukan.

4.1.8. Second Orders Confirmatory Factor Analysis Untuk Konstruksi Endogen

Analisis faktor konfirmatori konstruksi endogen bertujuan untuk menguji unidimensionalitas indikator-indikator pembentuk variabel laten (konstruksi) endogen. Variabel-variabel laten atau konstruksi endogen ini terdiri dari 2 variabel dengan 6 *observed variable* sebagai pembentuknya. Adapun hasil pengujian terhadap faktor konfirmatori konstruksi endogen.



Gambar 4.7. Analisis faktor konfirmatori Konstruksi Endogen

Tabel 4.9. Hasil Uji Model Faktor Konfirmatori Konstruksi Endogen

Kriteria	Cut of Value	Hasil	Evaluasi
Chi-Square	χ^2 dengan df : 8 ; p : 5 % = 15,51	63,304	Kurang baik
Probability	> 0,05	0,000	Kurang baik
GFI	> 0,90	0,899	Marginal
AGFI	> 0,90	0,736	Kurang baik
TLI	> 0,95	0,478	Kurang baik
CFI	> 0,95	0,721	Kurang baik
CMIN/DF	< 2,00	8	Kurang baik
RMSEA	< 0,08	0,202	Kurang baik

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Berdasarkan tabel 4.9. hasil uji goodness of fit overall model ternyata dari seluruh kriteria yang digunakan menunjukkan bahwa semua kriteria yang memiliki hasil yang kurang baik. Hal ini berarti kemampuan model dalam menjelaskan hubungan-hubungan yang ditentukan sangat rendah. Dengan demikian perlu dilakukan suatu modifikasi terhadap model tersebut (lihat lampiran dan

pembahasan). Namun demikian, dalam penelitian ini penggunaan *Structural Equation Modelling (SEM)* ditekankan pada fungsi pengujian hipotesis.

Hasil perhitungan uji *chi-square* pada konstruk eksogen memperoleh nilai sebesar 63,304 masih diatas *chi-square* tabel untuk derajat kebebasan 8 pada tingkat signifikan 5 % sebesar 15,51. Nilai probabilitas sebesar 0,000 yang mana nilai tersebut di bawah 0,05. Disamping kriteria di atas observed (indikator) dari konstruk endogen 1 (harga), dan endogen 2 (fisik bangunan), valid karena mempunyai nilai *loading* di atas 0,5 sehingga tidak satupun observed (indikator) yang didrop (dibuang). Hasil tersebut menunjukkan konstruk dapat diolah dengan full model.

Tabel 4.10. Hasil *Regression Weights* Faktor Konfirmatori Konstruksi Endogen

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
X13 <--- LOKASI	1,000				
X14 <--- LOKASI	,640	,114	5,607	***	par_1
X15 <--- LOKASI	,438	,102	4,283	***	par_2
X16 <--- KEPUTUSAN PEMBELIAN	1,000				
X17 <--- KEPUTUSAN PEMBELIAN	,578	,193	2,988	,003	par_3
X18 <--- KEPUTUSAN PEMBELIAN	,583	,220	2,652	,008	par_4

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Berdasarkan hasil pada Tabel 4.10. di atas, juga terlihat bahwa setiap indikator atau dimensi pembentuk masing-masing variabel laten menunjukkan hasil yang memenuhi kriteria yaitu nilai *Critical Ratio (CR)* >1.96 dengan *Probability (P)* lebih kecil dari pada 0,05. Berdasarkan hasil ini, maka dapat dikatakan bahwa indikator-indikator pembentuk variabel laten telah menunjukkan unidimensionalitas atau kumpulan dimensi konfirmatori faktor terjadi unidimensi antara indikator pembentuk suatu serangkaian yang tidak dapat dipisahkan. Apabila hasil olah data menunjukkan nilai yang memenuhi syarat tersebut, maka hipotesis penelitian yang diajukan dapat diterima. Secara rinci pengujian hipotesis penelitian akan dibahas secara bertahap sesuai dengan hipotesis yang telah diajukan.

4.2. Hasil Uji Goodness Of Fit Model

Model dikatakan baik apabila pengembangan model hipotetik secara konseptual dan teoritis didukung oleh data empirik. Beberapa hasil uji *goodness of fit overall model* dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.11. Hasil Pengujian Goodness of Fit Model

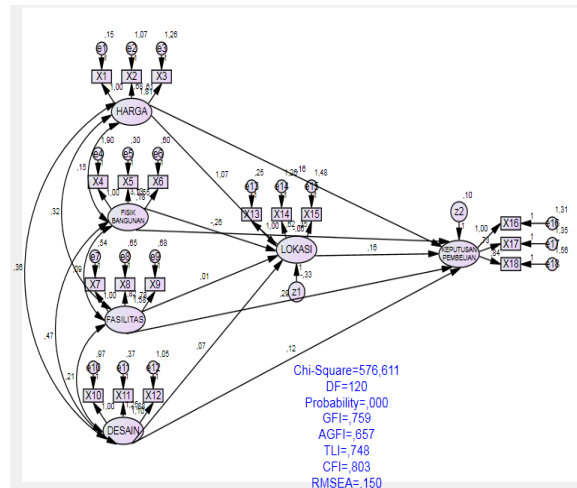
Kriteria	Cut of Value	Hasil	Evaluasi
Chi-Square	χ^2 dengan df : 120; p : 5 % = 146,57	576,111	Kurang baik
Probability	> 0,05	0,000	Kurang baik
GFI	> 0,90	0,759	Kurang baik
AGFI	> 0,90	0,657	Kurang baik
TLI	> 0,95	0,748	Kurang baik
CFI	> 0,95	0,803	Marginal
CMIN/DF	< 2,00	120	Kurang baik
RMSEA	< 0,08	0,150	Kurang baik

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

Berdasarkan tabel 4.11 hasil uji goodness of fit overall model ternyata dari seluruh kriteria yang digunakan menunjukkan bahwa semua kriteria yang memiliki hasil yang kurang baik. Hal ini berarti kemampuan model dalam menjelaskan hubungan-hubungan yang ditentukan sangat rendah. Dengan demikian perlu dilakukan suatu modifikasi terhadap model tersebut. Namun demikian, dalam penelitian ini penggunaan *Structural Equation Modelling (SEM)* ditekankan pada fungsi pengujian hipotesis.

4.3. Analisis Model Struktural

Analisis selanjutnya adalah analisis *Structural Equation Model (SEM)* secara *Full Model* yang dimaksudkan untuk menguji model dan hipotesis yang dikembangkan dalam penelitian ini. Analisis hasil pengolahan data pada tahap *full model SEM* dilakukan dengan melakukan uji kesesuaian dan uji statistik. Hasil pengolahan data untuk analisis full model SEM ditampilkan pada berikut.



Gambar 4.8. Hasil Uji *Structural Equation Model*

4.4. Hasil Pengujian Hipotesis Penelitian

Setelah semua asumsi dapat dipenuhi, selanjutnya akan dilakukan pengujian hipotesis sebagaimana diajukan pada bab sebelumnya. Pengujian hipotesis penelitian ini dilakukan berdasarkan suatu hubungan kausalitas dari pengolahan SEM sebagaimana data lampiran.

Dengan tingkat kesalahan sebesar $\alpha = 0,05$ dan dibandingkan dengan nilai P pada output tabel *Regression Weights*, serta jika nilai P lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ maka antar variabel yang diuji akan berpengaruh signifikan. Tabel 4.12. menyajikan signifikansi hubungan antara tiap variabel yang telah dihipotesiskan.

Tabel 4.12. Hasil Pengujian Signifikansi Hubungan antar Variabel dalam SEM

Hubungan Kausalitas	Nilai P (Regression Weights)	α (0,05)	Kesimpulan
Harga → Lokasi	0,001	0,05	Pengaruh Signifikan
Fisik Bangunan → Lokasi	0,139	0,05	Pengaruh tidak signifikan
Desain → Lokasi	0,281	0,05	Pengaruh tidak signifikan
Fasilitas → Lokasi	0,409	0,05	Pengaruh tidak signifikan
Harga → Keputusan Pembelian	0,011	0,05	Pengaruh Signifikan
Fisik Bangunan → Keputusan Pembelian	0,916	0,05	Pengaruh tidak signifikan
Desain → Keputusan Pembelian	0,592	0,05	Pengaruh tidak signifikan
Fasilitas → Keputusan Pembelian	0,001	0,05	Pengaruh Signifikan
Lokasi → Keputusan Pembelian	0,039	0,05	Pengaruh Signifikan

Sumber : Hasil analisis AMOS pada data primer, 2013

4.4.1. Hasil Pengujian Hipotesis 1

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Harga berpengaruh signifikan terhadap Faktor Lokasi. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,001) lebih kecil dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 1 yang menyatakan bahwa “Faktor *harga* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*” terbukti kebenarannya.

4.4.2. Hasil Pengujian Hipotesis 2

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Fisik Bangunan tidak berpengaruh signifikan terhadap Faktor Lokasi. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,139) lebih besar dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 2 yang menyatakan bahwa “Faktor *fisik bangunan* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*” tidak terbukti kebenarannya.

4.4.3. Hasil Pengujian Hipotesis 3

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Desain tidak berpengaruh signifikan terhadap Faktor Lokasi. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,281) lebih besar dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 3 yang menyatakan bahwa “Faktor *desain* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*” tidak terbukti kebenarannya.

4.4.4. Hasil Pengujian Hipotesis 4

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Fasilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap Faktor Lokasi. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,409) lebih besar dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 4 yang menyatakan bahwa “Faktor *fasilitas* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*” tidak terbukti kebenarannya.

4.4.5. Hasil Pengujian Hipotesis 5

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Harga berpengaruh signifikan terhadap Faktor Keputusan Pembelian. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,011) lebih kecil dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 5 yang menyatakan bahwa “Faktor *harga* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*” terbukti kebenarannya.

4.4.6. Hasil Pengujian Hipotesis 6

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Fisik Bangunan tidak berpengaruh signifikan terhadap Faktor Keputusan Pembelian. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,916) lebih besar dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 6 yang menyatakan bahwa “Faktor *fisik bangunan* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*” tidak terbukti kebenarannya.

4.4.7. Hasil Pengujian Hipotesis 7

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Desain tidak berpengaruh signifikan terhadap Faktor Keputusan Pembelian. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,592) lebih besar dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 7 yang menyatakan bahwa “Faktor *desain* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*” tidak terbukti kebenarannya.

4.4.8. Hasil Pengujian Hipotesis 8

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Fasilitas berpengaruh signifikan terhadap Faktor Keputusan Pembelian. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,001) lebih kecil dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 8 yang menyatakan bahwa “Faktor *fasilitas* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor

keputusan pembelian” terbukti kebenarannya.

4.4.9. Hasil Pengujian Hipotesis 9

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas Faktor Lokasi berpengaruh signifikan terhadap Faktor Keputusan Pembelian. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas (0,039) lebih kecil dari α (0,05). Dengan demikian hipotesis 9 yang menyatakan bahwa “Faktor lokasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*” terbukti kebenarannya.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan tujuan penelitian, hasil dan pembahasan dalam penelitian ini, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor *harga* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*. Sedangkan faktor *fisik bangunan, desain, fasilitas* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *lokasi*.
2. Faktor *harga, fasilitas dan lokasi* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*. Sedangkan faktor *fisik bangunan, desain* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap faktor *keputusan pembelian*.
3. Adapun faktor *harga* adalah faktor yang paling dominan terhadap lokasi perumahan dan faktor *fasilitas* adalah faktor yang paling dominan perumahan terhadap faktor *keputusan pembelian*. Faktor yang paling dominan berdasarkan atas Nilai P (Regression Weights) yang terkecil (0,001) dari Nilai P (Regression Weights) faktor – faktor lainnya.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian, dapat disampaikan beberapa

saran kepada para pihak tertentu sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada developer untuk memperhatikan faktor kondisi fisik bangunan dimana jikalau fisik bangunan cukup berkualitas dan memenuhi standar pembangunan rumah sederhana, maka faktor ini jelas akan mempengaruhi penjualan produk ke depannya.
2. Fasilitas yang tersedia dalam kompleks perumahan hendaknya pihak developer menyediakan sesuai dengan kebutuhan penghuni perumahan, sehingga kedepannya jika faktor fasilitas di penuhi menurut standar yang berlaku maka akan mempengaruhi penjualan produk perumahan.
3. Diharapkan pemerintah mampu memberikan dukungan kepada developer perumahan untuk memperbanyak pembangunan perumahan sederhana melalui kebijakan-kebijakan yang menguntungkan bagi developer perumahan dalam pembangunan perumahan sederhana seperti intensif pajak, subsidi uang muka, dan sebagainya, sehingga kebutuhan akan perumahan sederhana ke depannya akan terpenuhi.
4. Untuk peneliti selanjutnya hendaknya bisa menggali lebih banyak lagi variabel-variabel lain yang dimungkinkan memiliki pengaruh terhadap perilaku konsumen dalam keputusan membeli produk perumahan, dan member kontribusi khususnya untuk penjualan produk-produk perumahan sederhana di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Ferdinand, Agusty, 2000, *Structural Equation Modeling Dalam Penelitian Manajemen*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

- Ghozali, Imam, 2011, *Model Aplikasi Persamaan Struktural Konsep dan Aplikasi Dengan Program AMOS 19.0*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Nugroho J., Setiadi, 2003, *Perilaku Konsumen*, Prenada Media, Jakarta.
- Priambodo, Touffan, 2006, *Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Produk Perumahan*, Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pascasarjana, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- Riwidikdo, Handoko, 2007, *Statistik Kesehatan*, Mitra Cendikia Press, Yogyakarta.
- Santoso, Singgih, 2000, *Buku Latihan SPSS Statistik Parametrik*, PT. Alex Media Komputindo, Jakarta.
- Sarwono, Jonathan, 2011, *Buku Pintar IBM SPSS Statistics 19*, PT. Alex Media Komputindo, Jakarta.
- Sujarweni, V. Wiratna, 2007, *Panduan Mudah Menggunakan SPSS dan Contoh Penelitian Bidang Ekonomi*, Ardana Media, Yogyakarta.
- Trihendardi, C. 2006, *Langkah Mudah menguasai Statistik Menggunakan SPSS 15*, CV. Andi Offset, Yogyakarta.
- Umar H., 1996, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Yakin, Didik Chusnul, 2012, *Pengaruh Implementasi Kebijakan. Karakteristik Individu, Karakteristik Organisasi Terhadap Motivasi Kerja dan Kinerja Sekretaris Desa Di Kabupaten Mojokerto*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Administrasi, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- Yamin, Sofyan; Kurniawan, Heri 2009, *SPSS Complete Teknik Analisis Statistik Terlengkap dengan Software SPSS*, Salemba Infotek, Jakarta.