

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Penelitian tentang pengaruh atribut produk perumahan berupa harga, kualitas bangunan, tipe bangunan, lokasi dan fasilitas terhadap keputusan konsumen dalam membeli produk perumahan ini dilakukan di Kecamatan Umbul Harjo Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

3.1.1. Gambaran Umum Daerah Penelitian

a. Keadaan Umum Daerah Penelitian

Kecamatan Umbul Harjo merupakan bagian dari wilayah Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Batas wilayah Kec. Umbul Harjo adalah sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Gondokusuman
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Banguntapan
- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Mergangsan dan Kecamatan Pakualaman
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kotagede dan Kecamatan Banguntapan

Luas wilayah Kecamatan Umbul Harjo adalah 811,4800 Ha, yang terdiri dari :

- | | |
|--|------------|
| a. Tanah sawah | 98,5300 Ha |
| b. Pekarangan / bangunan / emplasement | 61,1800 Ha |

c. Tanah Tegal / kebun	1,900 Ha
d. Tanah empang/ kolam	6,000 Ha
- Tanah Hutan	0,000 Ha
- Tanah Perkebunan	0,000 Ha
e. Tanah Keperluan Fasilitas Umum	36,1500 Ha
- Lapangan Olahraga	7,5000 Ha
- Taman rekreasi	10,5600 Ha Ha
- Kuburan	18,0900 Ha
f. Lain-lain (Tanah tandus, pasir)	13,7200 Ha

Sedangkan kondisi geografis kecamatan Umbul Harjo adalah sebagai berikut:

- ketinggian tanah dari permukaan laut : 113 m
- Topografi (dataran rendah, tinggi, pantai) : dataran rendah
- Suhu udara maksimum/minimum : 33⁰ C / 21⁰C

Sedangkan arbitase atau jarak dari pusat pemerintah wilayah kecamatan antara lain :

- Jarak dari desa / kelurahan terjauh : 2,00 km atau 0,25 jam
- Jarak dari Ibukota kabupaten : 0,00 km atau 0,00 jam
- jarak dari ibukota propinsi : 4,00 km atau 0,40 jam

Kecamatan Umbul Harjo terdiri dari 7 kelurahan, 31 RW, dan 319 RT.

b. Keadaan Penduduk Daerah Penelitian

Tabel 3.1

Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Laki-laki	37.303
Perempuan	34.601
Total Jumlah	71.904

Sumber : data sekunder

Tabel 3.2

Jumlah Kepala Keluarga

Laki-laki	7.107
Perempuan	9.170
Jumlah Kepala Keluarga	16.277

Sumber : data sekunder

1. Jumlah Penduduk menurut Mata Pencaharian

a) Petani

▪ Petani pemilik tanah : 383 orang

▪ Buruh tani : 596 orang

b) Pengrajin/industri kecil : 534 orang

c) Buruh industri : 3.189 orang

d) Buruh bangunan : 2.672 orang

e) Pedagang : 5.535 orang

f) Pengangkutan : 2.517 orang

g) PNS	: 3.564 orang
h) TNI/POLRI	: 272 orang
i) Pensiunan	: 1.162 orang

2. Banyaknya Rumah Penduduk

a. Rumah menurut sifat dan bahannya

1. Dinding terbuat dari batu/Gedung permanen	: 12.427 buah
2. Dinding terbuat dari sebagian batu/Gedung	: 1.334 buah
3. Dinding terbuat dari kayu/papan	: 326 buah
4. Dinding terbuat dari bambu/lainnya	: 0 buah
5. Rumah panggung	: 0 buah
6. Rumah diatas air/mengapung	: 0 buah

b. Rumah menurut typenya

1. Tipe A/Permanen	: 12.427 buah
2. Tipe B/Semi permanen	: 1.334 buah
3. Tipe C/Darurat/Temporer	: 326 buah

c. Pondokan/Tempat Kost	: 1.256 buah
-------------------------	--------------

3.2. Variabel Penelitian

3.2.1. Variabel Independen (variabel bebas)

Dalam penelitian kali ini, yang termasuk dalam variabel independen (variabel bebas) yang diyakini konsumen dalam melakukan keputusan pembelian produk perumahan adalah variabel atribut produk, yang

meliputi harga, kualitas bangunan, tipe rumah, lokasi, fasilitas yang disediakan dan desain rumah.

3.2.2. Variabel Dependen (variabel tergantung)

Dalam penelitian ini, yang termasuk dalam variabel tergantung adalah variabel keputusan konsumen dalam pembelian produk perumahan di Kecamatan Umbul Harjo yang dipengaruhi oleh atribut produk

3.3 Definisi Operasional Variabel

a) Harga

Adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya. Sebagai indikatornya adalah harga perumahan yang ditawarkan oleh masing-masing pengembang perumahan, yaitu Timoho Asri I, Taman Giwangan Asri I, Timoho Regency dan Griya Nitikan mulai dari Rp. 350 juta sampai dengan Rp. 1,1 milyar.

b) Kualitas Bangunan

Adalah kemampuan bangunan dari aspek daya tahan dan nilai artistik bangunan. Sebagai indikatornya adalah pemakaian bahan bangunan berkualitas sehingga menciptakan bangunan yang kokoh dan artistik.

c) Tipe Bangunan

Adalah ukuran bangunan yang menunjukkan ukuran besar atau kecilnya sebuah rumah. Sebagai indikatornya adalah tipe yang dibangun sangat bervariasi diantaranya tipe 110/200, 133/156 dan 150/210.

d) Lokasi

Adalah letak bangunan ditinjau dari segi geografis. Sebagai indikatornya adalah lokasi perumahan terletak ditengah kota yang merupakan letak yang strategis dan mendapatkan kemudahan akses ke pusat kegiatan masyarakat.

e) Fasilitas

Adalah sarana dan prasarana pelengkap yang dapat memberikan kemudahan melakukan suatu kegiatan apabila tinggal di suatu perumahan. Sebagai indikatornya adalah fasilitas yang disediakan lengkap untuk menunjang kegiatan konsumen, seperti telepon, PDAM, Satpam, Taman bermain.

f) Desain

Adalah tata ruang dan bentuk bangunan baik eksterior maupun interior. Sebagai indikatornya adalah desain yang dibuat mengikuti selera konsumen dengan model-model terbaru.

3.4. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen dalam pengumpulan data yang digunakan adalah menggunakan interview dan kuisisioner dengan skala likert dan pengujiannya menggunakan uji va'liditas dan reliabilitas.

3.4.1. Uji Validitas

Bilson Simamora mengemukakan bahwa validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat kevalidan atau kesahihan suatu instrumen. Suatu

instrumen dianggap valid apabila mampu mengukur apa yang diinginkan. (2002, hal.52).

Namun uji validitas menggunakan konfirmatori faktor analisis, yang dilakukan dengan program SPSS.

Menurut Anto Dajan, Validitas dilakukan dengan tehnik analisis butir yaitu mengkorelasikan skor butir (x) terhadap skor total instrumen (y), dengan menggunakan rumus Korelasi Product Moment dari Pearson dalam (1997, hal.346).

Rumus :

$$R_{xy} = \frac{n\sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{[n\sum X^2 - (\sum X)^2][n\sum Y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

Dimana :

r = koefisien korelasi produk

n = jumlah sampel

$\sum X$ = Jumlah skor butir

$\sum Y$ = Jumlah skor total

$\sum XY$ = Jumlah perkalian skor butir dan skor total

$\sum X^2$ = Jumlah kuadrat skor butir

$\sum Y^2$ = Jumlah kuadrat skor Total

Pengambilan keputusan dengan mengkonsultasikan hasil korelasi hitung (r_{hitung}) dengan korelasi tabel (r_{tabel}), yaitu :

Apabila $r_{hitung} < r_{tabel}$ maka butir tersebut dapat dinyatakan tidak valid

Apabila $r_{hitung} > r_{tabel}$ maka butir tersebut dapat dinyatakan valid.

3.4.2. Uji Reliabilitas

Menurut Bilson Simamora, reliabilitas adalah proses pengukuran yang menunjukkan suatu pengukuran dapat memberikan hasil yang relatif sama jika dilakukan pengukuran ulang terhadap subyek yang sama. (2002, hal.63)

Uji Reliabilitas menggunakan metode *Alpha Chronbach* yang dijalankan dengan program SPSS 11.5. Rumus yang digunakan adalah Rumus Koefisien Alpha (Adzwar,2001 hal. 78).

Rumus :

$$\alpha = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum S_j^2}{S_x^2} \right]$$

Dimana :

k : Banyaknya belahan tes

S_j^2 : Varians belahan ; $j = 1,2,\dots,k$

S_x^2 : Varians skor tes

3.5. Data dan Teknik Pengumpulan Data

3.5.1. Jenis Data yang Diperlukan

Menurut sumbernya, data penelitian digolongkan menjadi :

a. Data primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada obyek sebagai sumber informasi yang dicari

b. Data sekunder

Adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber data yang dapat diperoleh dengan cara membaca, mencatat dan mempelajari buku-buku, literatur dan Jiklat-diklat serta data yang diperoleh secara relevan yang mendukung penelitian

3.5.2. Teknik Pengumpulan Data

Adalah suatu cara pengumpulan data melalui riset lapangan kepada pihak-pihak yang dianggap dapat memberikan keterangan, baik dari responden maupun dari pihak lain. Dalam hal ini meliputi :

a. Kuisisioner

Adalah membuat daftar pertanyaan yang diajukan kepada responden untuk memperoleh data yang kongkrit dan lengkap untuk bahan penelitian. Dalam analisis ini, digunakan skala Likert (1 – 5) yang masing-masing diberi skor, terdiri dari:

SS	: Sangat Setuju	: 5
S	: Setuju	: 4
CS	: Cukup Setuju	: 3
TS	: Tidak Setuju	: 2
STS	: Sangat Tidak Setuju	: 1

b. Wawancara

Adalah pengumpulan data dengan jalan melakukan tanya jawab langsung pada obyek penelitian yang berlandaskan pada tujuan penelitian

3.6. Populasi dan Sampel

3.6.1. Populasi

Menurut Zaenal Musthofa, Populasi adalah jumlah keseluruhan elemen dari obyek penelitian (1992, hal.3). Populasi dalam penelitian ini adalah konsumen perumahan di Kecamatan Umbul Harjo Yogyakarta.

3.6.2. Sampel

Zaenal Musthofa mengemukakan bahwa sampel adalah sebagian dari populasi yang diteliti (1992, hlm.3). Besar kecilnya sampel sangat tergantung pada tingkat homogenitas data, presisi yang dikehendaki, rencana analisis, tenaga, biaya dan waktu yang tersedia. Yang termasuk sampel dalam penelitian ini adalah sebagian orang yang bertempat tinggal atau memiliki rumah di salah satu Perumahan Griya Timoho Asri I, Taman Giwangan Asri I, Timoho Regency dan

Griya Nitikan Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta. Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel *Convenience Sampling*, yaitu pemilihan anggota populasi yang mudah ditemui dan dimintai informasi (Soeranto dan Lincoln Arsyad dalam Musthofa, 1993. hal. 119).

Jumlah sampel ditentukan dengan pertimbangan :

- Secara teoritis, semakin banyak sampel yang diambil, semakin kecil kemungkinan kesalahan penelitian.
- Tingkat keseragaman populasi, Semakin seragam populasi, semakin sedikit sampel yang diambil.
- Statistika, perhitungan jumlah sampel dimana jumlah populasi tidak diketahui dapat didapat dengan rumus :

$$n = \frac{(Z_{1/2\alpha})^2 \cdot S^2}{E^2}$$

Dimana :

n : jumlah sampel

α : tingkat kesalahan data yang ditoleransi peneliti

Z : luas kurva normal standar

S : standar deviasi sampel (berdasarkan pengalaman)

E : deviasi sampling maksimum yang diinginkan peneliti
(keputusan subyektif).

(Program Studi Manajemen, FE UII. ,2003, hal 22)

Nilai dari masing-masing variabel di atas adalah :

- Dengan $\alpha = 95\%$ maka $\frac{1}{2}\alpha = 47,5\%$ atau 0,475 sehingga didapat nilai $Z \frac{1}{2}\alpha$ atau $Z(0,475) = 1,96$
- Berdasarkan pengalamanan nilai $S = 9,65$
- Dan dengan penilaian subyektif nilai $E = 2$

Dengan memakai nilai-nilai di atas maka di dapat rumus :

$$\begin{aligned}
 n &= \frac{(1,96)^2 \cdot (9,65)^2}{2^2} \\
 &= \frac{3,84 \cdot 93,12}{4} \\
 &= \frac{357,59}{4} \\
 &= 89,38
 \end{aligned}$$

= dibulatkan menjadi **90 Responden**

Maka berdasarkan hasil perhitungan diatas jumlah sampel adalah 90 responden dan hal ini dianggap sudah cukup mewakili populasi yang akan diteliti.

3.7. Teknik Analisis

Dalam menganalisa data yang diperoleh, digunakan metode analisa data kualitatif dan kuantitatif secara bersamaan selanjutnya kedua analisis tersebut saling bekerja satu sama lain

3.7.1. Analisa Deskriptif

Yaitu analisis dengan merinci dan menjelaskan secara panjang lebar keterkaitan data penelitian dalam bentuk kalimat. Data tersebut biasanya tercantum dalam bentuk tabel dan analisis didasarkan pada data di tabel tersebut.

3.7.2. Analisa Statistika

Adalah analisis yang dilakukan dengan menggunakan teknik statistika. Analisis ini digunakan untuk menguji apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara atribut produk yaitu harga, kualitas, tipe, lokasi, fasilitas dan desain terhadap keputusan pembelian konsumen. Analisa statistik yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis regresi berganda, analisis korelasi berganda, dan korelasi parsial.

Adapun metode analisis yang diterapkan adalah sebagai berikut :

1. Analisa Regresi Berganda

Digunakan untuk mengetahui apakah ada pengaruh yang positif antar variabel bebas ($X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6$) yaitu harga, kualitas, tipe rumah, lokasi, fasilitas dan desain rumah dengan variabel dependen (Y) yaitu keputusan konsumen dalam membeli.

Model untuk menggambarkan hubungan antara atribut produk dengan keputusan konsumen untuk membeli produk perumahan adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6$$

Dimana :

Y = Keputusan konsumen dalam membeli

A = Konstanta (harga Y bila X = 0)

b_{1-6} = Angka arah atau koefisien regresi yang menunjukkan angka peningkatan atau penurunan variabel terikat yang didasarkan pada variabel bebas

X_1 = Harga

X_2 = Kualitas

X_3 = Tipe

X_4 = Lokasi

X_5 = Fasilitas

X_6 = Desain

Untuk memperoleh nilai koefisien korelasi dapat digunakan persamaan normal sebagai berikut :

$$R_{xy} = \frac{n \sum x_1 y_1 - (\sum x_1)(\sum y_1)}{\sqrt{\{n \sum x_1^2 - (\sum x_1)^2\} \{n \sum y_1^2 - (\sum y_1)^2\}}}$$

Dimana :

R = Nilai Koefisien Korelasi

y = Variabel dependen

x = Variabel independent

2. Analisa Korelasi Berganda

Analisa ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh antara atribut produk yang meliputi harga, kualitas, tipe, lokasi, fasilitas dan desain secara bersama-sama terhadap keputusan pembelian konsumen.

Untuk memperoleh nilai koefisien korelasi berganda dihitung dari koefisien determinasi yang secara umum rumusnya adalah (Mustofa, Z, 1992,hal. 136) :

$$R^2 = \frac{b_1 \sum yx_1 + b_2 \sum yx_2 + b_3 \sum yx_3 + b_4 \sum yx_4 + b_5 \sum yx_5 + b_6 \sum yx_6}{\sum y^2}$$

3. Korelasi Parsial

Analisa ini digunakan untuk mengetahui besarnya hubungan antara masing-masing atribut terhadap keputusan konsumen dalam pembelian. Dalam hal ini yaitu mengetahui derajat hubungan antara variabel X terhadap variabel Y jika variabel X yang lain dianggap konstan (dikontrol).

Untuk memperoleh harga koefisien korelasi parsial dari masing-masing variabel X terhadap variabel Y untuk jenjang ke berapapun dapat dicari melalui rumus (Mustofa, Z, 1995, hal.138) yaitu :

$$r_{y1-23..k} = \frac{r_{y1-23..(k-1)} - [r_{yk-23..(k-1)}][r_{1k-23..(k-1)}]}{\sqrt{[1-r_{yk-23..(k-1)}^2][1-r_{1k-23..(k-1)}^2]}}$$

4. Pengujian Statistik

Alat pengujian statistik yang digunakan adalah uji F dan uji t.

- Uji F

Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh yang signifikan atau tidak antara variabel independen (X) secara keseluruhan atau bersama-sama terhadap variabel dependen (Y) dalam hubungannya untuk mengetahui tanggapan konsumen terhadap variabel atribut yaitu harga, kualitas, tipe, lokasi, fasilitas dan desain secara keseluruhan.

Langkah-langkah pengujian ini adalah :

(1). Membuat Formulasi Hipotesis

$$H_0 : b_1 = b_2 = b_3 = b_4 = b_5 = b_6 = 0$$

Tidak ada pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel independen (X) secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Y).

$$H_a : b_1 \neq b_2 \neq b_3 \neq b_4 \neq b_5 \neq b_6 \neq 0$$

Ada pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel independen (X) secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Y).

(2). Menentukan Taraf Signifikansi sebesar 5%

(3). Menentukan F-hitung dengan rumus :

$$F_h = \frac{KRR}{KRS}$$

Dimana :

F_h : Hasil Uji F

KRR : Kuadrat Rerata Regresi

KRS : Kuadrat Rerata Simpangan

(4). Menguji Hipotesis

Jika signifikansi $< 0,05$; maka H_a diterima dan H_o ditolak

Jika signifikansi $> 0,05$; maka H_a ditolak dan H_o diterima

Atau ;

Jika F- hitung $< F$ - tabel, maka H_a ditolak dan H_o diterima

Jika F- hitung $> F$ - tabel, maka H_a diterima dan H_o ditolak

Uji t

Uji t ini dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh yang signifikan atau tidak antara variabel independen (X) secara parsial terhadap variabel dependen (Y).

Langkah-langkah pengujian hipotesis adalah sebagai berikut :

(1). Membuat Formulasi Hipotesis

$H_0 : b_1 = 0$ (Hipotesis Nihil)

Artinya tidak ada pengaruh yang signifikan antara variabel independen (X) dengan variabel dependen (Y).

$H_a : b_1 \neq 0$ (hipotesis alternatif)

Artinya ada pengaruh yang signifikan antara variabel independen (X) dengan variabel dependen (Y)

(2). Menentukan taraf signifikansi sebesar 5%

(3). Menghitung nilai t statistik dengan rumus :

$$T_h = \frac{b_1}{S_{b_1}}$$

Dimana :

T_h : Nilai uji t

b_1 : Koefisien Regresi

S_{b_1} : *Standard error of Regression*

(4). Menguji Hipotesis

Jika signifikansi $< 0,05$; maka H_0 ditolak dan H_a diterima

Jika signifikansi $> 0,05$; maka H_0 diterima dan H_a ditolak

Atau ;

Jika t- hitung $<$ t- tabel, maka H_0 diterima dan H_a ditolak

Jika t- hitung $>$ t- tabel, maka H_0 ditolak dan H_a diterima