

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

- a) Berdasarkan analisa deskriptif dapat disimpulkan bahwa responden yang membuat keputusan dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo Kota Yogyakarta menurut tingkat usia sebagian besar adalah dengan tingkat usia 50 ke atas yaitu sebesar 40,0%. Berdasarkan tingkat pendidikan, sebagian besar adalah yang berpendidikan Akademi atau Perguruan Tinggi, yaitu sebesar 51,1%. Berdasarkan jenis pekerjaan, sebagian besar adalah yang memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta, yaitu sebesar 48,8%. Berdasarkan tingkat penghasilan, sebagian besar adalah yang memiliki penghasilan di atas Rp. 5.000.000, yaitu sebesar 35,5%. Berdasarkan tempat tinggal atau perumahan yang ditempati, sebagian besar adalah yang bertempat tinggal di Taman Giwangan Asri I, yaitu sebesar 47,77%. Berdasarkan sumber informasi konsumen tentang perumahan yang ditinggalinya, sebagian besar memperolehnya melalui pameran, yaitu sebesar 32,22%.
- b) Secara simultan atau secara bersama-sama variabel independen yaitu berupa harga, kualitas, tipe, lokasi, fasilitas dan desain mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu keputusan konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta, hal ini dapat dilihat berdasarkan analisa koefisien korelasi berganda (R) yang

besarnya adalah 0,716 yang artinya bahwa keenam atribut produk mempunyai pengaruh yang kuat terhadap keputusan pembelian konsumen. Dan dari uji simultan F-statistik didapat nilai F_{hitung} sebesar 14,558 sedangkan nilai F_{tabel} 2,18 hal ini menunjukkan bahwa F_{hitung} lebih besar dari F_{tabel} ($14,558 > 2,18$) sehingga Hipotesa Alternatif yang menyatakan bahwa ada pengaruh secara simultan atau secara bersama-sama dari variabel independen yaitu harga, kualitas, tipe, lokasi, fasilitas dan desain terhadap keputusan konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta dapat diterima.

- c) Atribut produk secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta dapat diterima untuk yang variabel Harga, Fasilitas dan Desain yang dapat ditunjukkan melalui hasil dari analisis regresi berganda yaitu karena t_{hitung} lebih besar dari t_{tabel} . Sedangkan untuk atribut Kualitas, Tipe dan Lokasi Hipotesa Alternatif tersebut tidak dapat diterima karena t_{tabel} lebih besar dari t_{hitung} . Dengan demikian semua atribut memiliki pengaruh yang positif namun tidak semua atribut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan dari uji parsial t-statistik didapat nilai t_{tabel} sebesar 1,658 dengan nilai t_{hitung} untuk masing masing atribut produk sebagai berikut : Harga (2,203), Kualitas (0,162), Tipe (1,612), Lokasi (1,117), Fasilitas (5,262) dan Desain (2,629).

- d) Dari hasil analisis korelasi parsial, atribut produk yang mempunyai pengaruh terbesar atau yang paling dominan dalam mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta adalah atribut fasilitas (X_5) diperoleh nilai sebesar 0,500. Sedangkan atribut produk yang paling tidak dominan atau memiliki pengaruh terkecil terhadap konsumen dalam membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta adalah atribut kualitas (X_2) yaitu sebesar 0,018 sehingga dengan demikian Hipotesa Alternatif yang menyatakan bahwa fasilitas adalah variabel yang paling dominan dalam mempengaruhi konsumen untuk membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta dapat diterima.

5.2. Saran

- a) Walaupun atribut produk secara simultan atau bersama-sama memiliki pengaruh yang positif dan signifikan namun demikian atribut-atribut produk tersebut harus dikemas dengan baik dan dikembangkan agar produk perumahan selalu dapat memenuhi selera dan kebutuhan konsumen
- b) Pada masing-masing atribut produk terutama atribut produk yang non signifikan harus mendapat perhatian agar atribut tersebut dapat menjadi signifikan seperti kualitas, jika pengembang ingin bertahan usahanya, produk perumahan harus sesuai dengan spesifikasi material yang biasanya dicantumkan dalam brosur dan dalam tahap pengerjaannya ditangani oleh tukang ahli yang berpengalaman dan kompeten tanpa harus di sub kan pada

pihak ketiga agar kualitas tetap terjaga. Pada atribut lokasi, di dalam kota tetap menjadi unggulan para pengembang di Kecamatan Umbul Harjo kota Yogyakarta, namun demikian mengingat semakin terbatasnya lahan perlu juga dipikirkan alternatif lokasi perumahan yang tidak terlalu jauh dari kota namun tetap memiliki akses yang luas bagi pemenuhan kebutuhan para penghuninya seperti akses ke pasar, rumah sakit, sekolah, dan perkantoran. Dan untuk atribut tipe, pengembang perlu lebih memberikan alternatif pilihan dari bermacam-macam tipe, tidak hanya untuk tipe yang besar tapi juga tipe-tipe kecil dan sedang agar segmen pasar yang dituju lebih variatif dan lebih luas.

- c) Dengan semakin ketatnya persaingan di sektor properti maka para pengembang perlu memasarkan produknya yang dikemas dalam promosi yang mengedepankan faktor-faktor yang langsung dapat dilihat oleh konsumen sebagai perbedaan nyata dan positif dari perumahan yang ditawarkan oleh satu pengembang dibandingkan dengan perumahan lainnya. Faktor-faktor tersebut dapat berupa fasilitas yang lengkap, desain yang menarik, harga yang kompetitif dan kemudahan akses ke pusat kegiatan masyarakat. Promosi yang dilakukan harus melalui media yang disesuaikan dengan target pasar yang dibidik, salah satu media pemasaran yang cukup efektif adalah dengan melalui pameran perumahan.
- d) Berdasarkan analisa data terhadap atribut produk yang paling dominan bagi konsumen untuk memutuskan membeli perumahan di Kecamatan Umbul Harjo, maka Fasilitas, Desain dan Harga merupakan tiga faktor yang paling

dominan sehingga ketiga faktor tersebut dapat menjadi perhatian utama para pengembang dalam menarik minat para konsumen. Dari faktor fasilitas, pengembang perlu memberikan berbagai macam fasilitas yang dapat digunakan oleh para penghuni perumahan untuk mengaktualisasikan kehidupan sosial mereka. Selain fasilitas berupa keamanan (satpam), taman bermain dan mushola, pengembang dapat juga menambahkan taman-taman yang asri mengingat para konsumen bertempat tinggal di perkotaan yang tidak sering melihat pemandangan alam yang segar. Dari sisi desain, pengembang perlu terus mengembangkan ide-ide kreatif yang tidak hanya sesuai dengan tren bangunan saat ini namun juga mampu menciptakan gaya-gaya baru dalam tampilan dan penataan bangunan. Namun demikian atribut-atribut lain tidak dapat dikesampingkan begitu saja, kualitas bangunan perlu tetap dijaga standarnya, tipe perumahan juga perlu terus disesuaikan dengan segmen pasar yang dibidik dan tetap mengedepankan lokasi di dalam kota yang memudahkan akses para penghuninya ke pusat-pusat kegiatan kota.