

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH PADA PERUMAHAN DI  
KABUPATEN SIKKA NTT**

**TESIS**



**Oleh :**

**MARIA MAGDALENA WATA PUKA**

**NIM : 17.121.016**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
KONSENTRASI MANAJEMEN KONTRUKSI**

**PROGRAM PASCASARJANA  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**2019**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH PADA PERUMAHAN DI  
KABUPATEN SIKKA NTT**

**TESIS**

**Diajukan Kepada  
Institut Teknologi Nasional Malang  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam  
Menyelesaikan Program Magister Teknik Sipil  
Konsentrasi Manajemen Konstruksi**

**Oleh  
MARIA MAGDALENA WATA PUKA  
17.121.016**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
KONSENTRASI MANAJEMEN KONSTRUKSI**

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK  
2019**

Tesis oleh **MARIA MAGDALENA WATA PUKA**, NIM 17.121.016, ini telah diperiksa dan disetujui dalam ujian:

Malang, Juli 2019

Pembimbing I



**Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT**  
NIP 195601071984031001

Pembimbing II



**Maranatha W., ST. MMT. Ph.D**  
NIP. P. 1031500523

Mengetahui :

Institut Teknologi Nasional Malang

Program PascaSarjana

Direktur PPs ITN Malang



**Dr. Ir. Daval Gustopo S, MT**  
NIP. Y.1030904264

Kaprodi TS PPs ITN Malang



**Dr. Ir. Lies K. Wulandari, MT**  
NIP. P. 1031500485



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

**BERITA ACARA UJIAN TESIS**  
**PROGRAM STUDI : Teknik Sipil**

NAMA : **MARIA MAGDALENA WATA PUKA**  
NIM : **17.121.016**  
PROGRAM STUDI : **Teknik Sipil**  
KONSENTRASI : **Manajemen Konstruksi**  
JUDUL : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN  
RUMAH PADA PERUMAHAN di KABUPATEN  
SIKKA NTT**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Tesis Jenjang Program Studi  
Pascasarjana Magister Teknik (S-2)

Pada Hari : **Kamis**  
Tanggal : **15 Agustus 2019**  
Dengan Nilai : **A**

PANITIA UJIAN TESIS

Ketua

**Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT**  
**NIP. 195601071984031001**

PENGUJI I

**Dr. Ir. Kustamar, MT**  
**NIP. 196102011991031002**

PENGUJI II

**Ir. Togi H. Nainggolan, MS**  
**NIP.Y. 108300052**



ISO 9001:2008 Certificate No. Q0716022



## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya dengan ini menyatakan sebenarnya bahwa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya didalam naskah tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan sumber kutipan dan dalam daftar pustaka

Bilamana dikemudian hari dalam naskah tesis ini ditemukan unsur-unsur plagiasi, saya bersedia tesis ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh dibatalkan dan diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Malang, September 2019

Yang Menyatakan



(MARIA MAGDALENA W. PUKA)

NIM: 17 121 016

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat serta berkatnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH PADA PERUMAHAN DI KABUPATEN SIKKA NTT

Tujuan penyusunan Tesis ini sebagai salah satu syarat yang harus di tempuh mahasiswa Program Pascasarjana Magister Teknik, Program Studi Teknik Sipil, Konsentrasi Manajemen Konstruksi Institut Teknologi Nasional Malang .

Dalam penyusunan Tesis ini, penyusun telah mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Ir. Kustamar, MT, selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Dr. Ir. Dhayal Gustopo, MT, selaku Direktur Program Pascasarjana, Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Ibu Dr. Ir. Lies K. Wulandari, MT, selaku Ketua Program Pascasarjana Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang
4. Bapak Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT, selaku Dosen Pembimbing I.
5. Ibu Maranatha W, ST. MMT. Ph.D, selaku Sekretaris Program Pascasarjana Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang, dan selaku Dosen Pembimbing II.
6. Para Dosen dan Staf Program Pascasarjana Institut Teknologi Nasional Malang yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan Tesis ini.
7. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Pascasarjana Teknik Sipil konsentrasi Manajemen Konstruksi, yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Dengan segala kerendahan hati penyusun menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Malang, Sep. 2019

Penyusun

## ABSTRAK

**Maria Magdalena Wata Puka, 2019 “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Pada Perumahan di Kabupaten Sikka, NTT” Dosen Pembimbing I : Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT. Dosen Pembimbing II : Maranatha W, ST, MMT. Ph.D.**

---

Persaingan pengembang/developer semakin marak terjadi di Kabupaten Sikka NTT khususnya di bidang property perumahan. Untuk meghadapi persaingan tersebut maka pihak pengembang melakukan strategi yang dapat membangkitkan motivasi konsumen untuk membelinya. Banyak faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam mempengaruhi keputusan pembelian rumah mulai dari harga, tingkat penghasilan, lokasi, fasilitas, desain bangunan dan budaya. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dan analisis regresi linear berganda Hasil uji analisis ini menunjukkan bahwa Harga ( $X_1$ ), Tingkat penghasilan ( $X_2$ ), Lokasi ( $X_3$ ), Fasilitas ( $X_4$ ), Desain bangunan ( $X_5$ ) secara bersama-sama berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pembelian rumah ( $Y$ ) dengan ditunjukkan nilai  $F_{hitung} = 10,055 > F_{tabel} = 2,51$ , namun dari hasil Uji t menunjukkan untuk variabel Desain bangunan = 3,431, dan Harga = 2,092 berpengaruh signifikan karena nilai  $t_{hitung} > t_{tabel} = 199$  sedangkan untuk Lokasi = 0,817, Fasilitas = 0,755 dan tingkat penghasilan = 0,104 tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah karena nilai  $t_{hitung} < t_{tabel}$ . Secara parsial Faktor Desain bangunan merupakan faktor yang dominan berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Safira Residence, Perumahan Purimas Residence, dan Perumahan Bukit Mas, hal ini ditunjukkan dengan nilai koefisien  $\beta$  terbesar yaitu 3,431. Strategi yang perlu dilakukan pengembang adalah meningkatkan berbagai macam desain bangunan dengan harga yang terjangkau oleh semua kalangan serta perlu memperhatikan lokasi yang strategis, mencari konsumen yang berpendapatan tinggi dan memberikan fasilitas yang memadai sehingga dapat meningkatkan laku jual rumah pada perumahan di Kabupaten Sikka, NTT.

**Kata Kunci** : Harga, Tingkat Penghasilan, Lokasi, Fasilitas, Desain bangunan, dan Keputusan Pembelian.

## ABSTRACT

**Maria Magdalena Wata Puka, 2019 “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Pada Perumahan di Kabupaten Sikka NTT” Dosen Pembimbing I : Dr. Ir.Sutanto Hidayat, MT. Dosen Pembimbing II : Maranatha W, ST, MMT. Ph.D.**

Competition of developers / developers is increasingly prevalent in the Sikka District of NTT especially in the field of residential property. To deal with this competition, the developer carries out a strategy that can arouse the motivation of consumers to buy it. Many factors are considered by consumers in influencing home purchasing decisions starting from price, level of income, location, facilities, design / type of building and culture.

This study uses descriptive analysis and multiple linear regression analysis. The results of this analysis show that Price (X1), Income level (X2), Location (X3), Facility (X4), Design of building (X5) together have a positive and significant effect on home purchase decisions (Y) with indicated the value of  $F_{count} = 10.055 > F_{table} = 2.51$ , but from the results of the t Test showed for the variable Design building = 3.431, and Price = 2.092 has a significant effect because the value of  $t_{count} = 199$  while for Location = 0.817, Facilities = 0.755 and income level = 0.104 does not have a significant effect on home purchase decisions because of the  $t_{count} < t_{table}$ . Partially the building design factor is the dominant factor that influences the purchase decision of the house in Safira Residence, Purimas Residence, and Bukit Mas Housing, this is indicated by the largest  $\beta$  coefficient value, which is 3.431. The strategy that needs to be carried out by developers is to improve various of designs of buildings at prices that are affordable to all people and need to pay attention to strategic locations, find high-income consumers and provide adequate facilities to increase housing selling behavior in Sikka District NTT.

**Keywords:** Price, Income Level, Location, Facilities, Design of building, and Purchase Decision. On housing in Sikka District, NTT



## DAFTAR ISI

**HALAMAN SAMPUL DEPAN**

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS .....i**

**KATA PENGANTAR ..... ii**

**ABSTRAK .....iii**

**ABSTRACT .....iv**

**DAFTAR ISI ..... v**

**DAFTAR TABEL ..... viii**

**DAFTAR GAMBAR .....ix**

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang ..... 1

1.2 Rumusan masalah ..... 2

1.3 Tujuan Penelitian ..... 2

1.4 Manfaat penelitian ..... 2

1.5 Batasan Penelitian ..... 3

### **BAB II TINJAUAN PUSTKA**

2.1 Penelitian Terdahulu ..... 4

2.2 Pengertian Perumahan ..... 5

2.3 Pemasaran ..... 7

    2.3.1 Pengertian Pemasaran ..... 7

    2.3.2 Pengertian Manajemen Pemasaran ..... 8

    2.3.3 Konsep Pemasaran ..... 8

    2.3.4 Bauran Pemasaran ..... 10

2.4 Roda Analisis Konsumen ..... 11

2.5 Proses Pengambilan Keputusan ..... 12

2.6 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Konsumen ..... 14

2.7	Metode Sampling.....	19
2.8	Variabel Penelitian .....	19
	2.8.1 Variabel Independen .....	19
	2.8.2 Variabel Dependen .....	19
	2.8.3 Variabel Penelitian Terdahulu .....	19
2.9	Skala Pengukuran Variabel .....	21
2.10	Metode Analisis .....	22
	2.11.1 Analisis Deskriptif .....	21
	2.11.2 Analisis Inferensi .....	21
2.11	Analisis Regresi Berganda .....	22
2.12	Uji Signifikan Simultan (Uji-F) .....	23
2.13	Uji Signifikan Parsial (Uji- T) .....	24
2.14	Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	25
2.15	Kesimpulan .....	25

### **BAB III METODOLOGI**

3.1	Jenis Penelitian .....	26
3.2	Lokasi Penelitian .....	26
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	26
3.4	Populasi dan Sampel Penelitian .....	27
3.5	Teknik Pengumpulan Data .....	29
3.6	Metode Analisis Data .....	30
	3.6.1 Batasan Operasional .....	30
	3.6.2 Definisi Operasional .....	30
3.7	Pengujian Kelayakan Instrumen.....	32
	3.7.1 Uji Validitas .....	33
	3.7.2 Uji Reliabilitas.....	34
	3.7.3 Analisis Regresi.....	35
3.8	Pengolahan dan Analisa Data.....	37
3.9	Diagram Penelitian.....	38

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

4.1	Analisis Deskriptif .....	39
	4.1.1 Karakteristik Jenis Kelamin Responden .....	40
	4.1.2 Karakteristik Usia Responden .....	40
	4.1.3 Karakteristik Pekerjaan Responden .....	41
	4.1.4 Karakteristik Pendidikan Terakhir Responden .....	42
	4.1.5 Karakteristik Sumber Dana Pembelian Responden .....	43
	4.1.6 Karakteristik Pendapatan Responden.....	44
	4.1.7 Karakteristik Tipe Rumah Responden .....	44

4.2	Keputusan Pembelian Rumah.....	45
4.2.1	Variabel Harga Terhadap Keputusan Pembelian Rumah .....	46
4.2.2	Variabel Tingkat Penghasilan Terhadap Keputusan Pembelian Rumah .....	47
4.2.3	Variabel Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah .....	49
4.2.4	Variabel Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah .....	51
4.2.5	Variabel Desain bangunan Terhadap Keputusan Pembelian Rumah.	53
4.2.6	Variabel Budaya Terhadap Keputusan Pembelian Rumah .....	55
4.3	Analisis Statistik .....	56
4.3.1	Uji Validitas dan Reliabilitas .....	56
4.3.2	Analisis Regresi Linear Berganda .....	58
4.4	Pengujian <i>Goodness Of Fit</i> .....	61
4.5	Pengujian Hipotesis .....	62
4.5.1	Uji Signifikan Simultan (Uji F) .....	62
4.5.2	Uji Signifikan Parsial (Uji T) .....	63
4.6	Strategi yang dilakukan pengembang .....	67
 <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1	Kesimpulan.....	68
5.2	Saran .....	68
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>72</b>