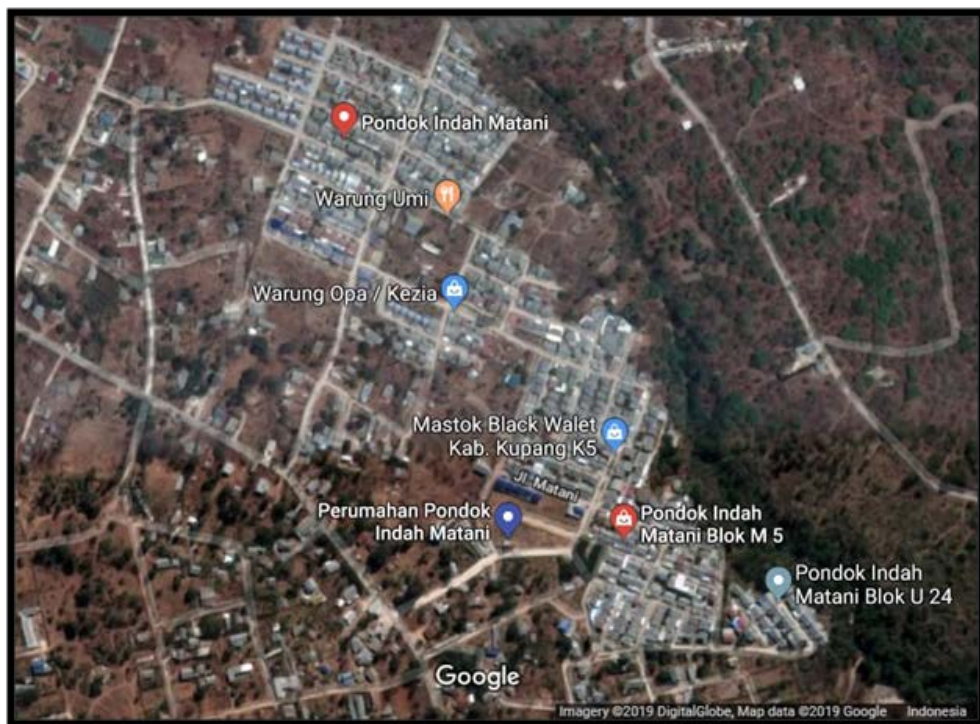


BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Pada bab ini akan dijelaskan metode penelitian yang digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana. Agar data yang dihasilkan dari proses penelitian ini akurat, di bab ini akan di jelaskan metode penelitian yang di gunakan selama proses penelitian berlangsung. Lokasi penelitian ini difokuskan pada masyarakat penghuni Perumahan tipe 45/150 Pondok Indah Matani. Perumahan Pondok Indah Matani terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang.



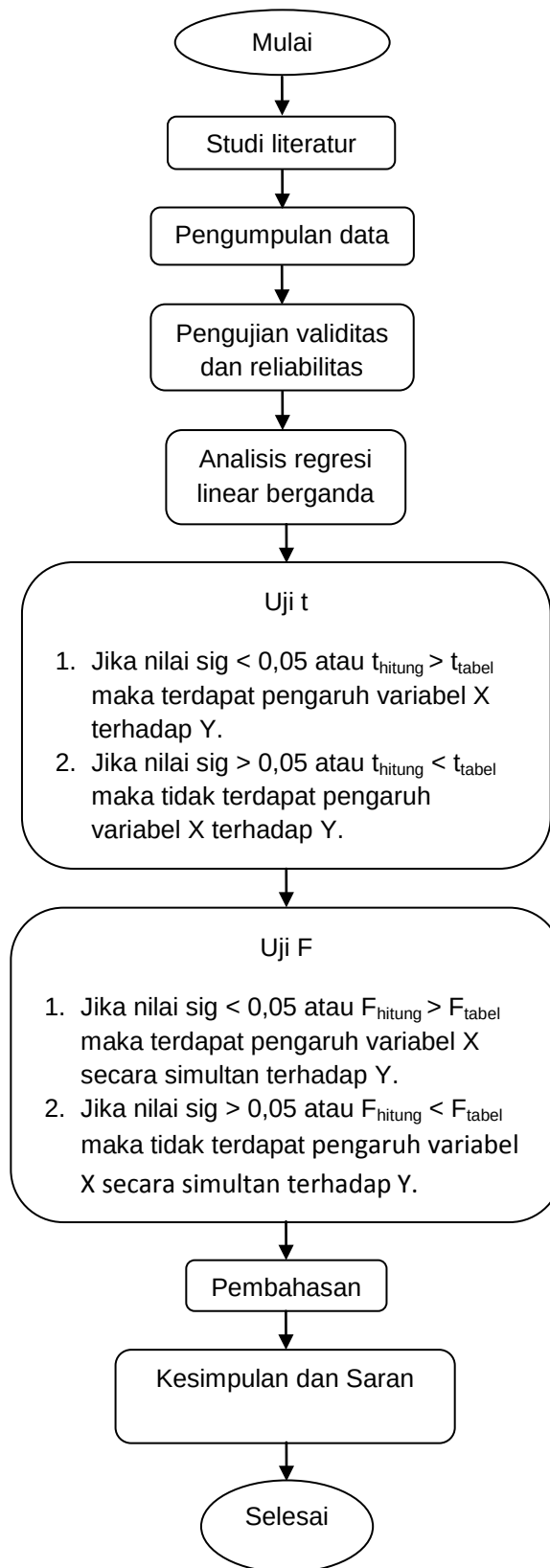
Gambar 3.1 Foto Udara Site Plan Pondok Indah Matani

Sumber : Google Earth (2018)

3.2 Kerangka Pikir Penelitian

Sebelum menyelesaikan masalah diatas, maka disusun sebuah kerangka pemecahan masalah sebagai dasar pijakan dalam penelitian untuk menentukan

variabel apa saja yang akan ditinjau. Secara skematis pemecahan masalah untuk mencapai tujuan penelitian ini digambarkan pada diagram alir berikut :



Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian

Sumber : Hasil Analisa (2018)

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni metode penelitian survei dengan mempelajari data dari sampel yang diambil dari suatu populasi. Sampel yang diambil adalah berasal dari populasi penghuni Perumahan Pondok Indah Matani.

Untuk mengidentifikasi yang menjadi faktor perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana dilakukan berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu. Faktor-faktor tersebut kemudian dianalisis untuk menentukan faktor-faktor apa yang dipakai sebagai variabel dalam penelitian ini. Variabel tersebut akan dibentuk dalam suatu kuesioner yang akan disebarkan kepada responden.

Obyek dari penelitian ini dikhususkan pada Perumahan Pondok Indah Matani tipe 45/150. Sebelum kuesioner tersebut disebarkan kepada responden maka perlu diuji validitas dan realibilitas kuesioner. Pengujian ini dilakukan dengan alasan untuk mengetahui seberapa pentingkah variabel tersebut mempengaruhi perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana. Data hasil kuesioner akan dikumpulkan dan diolah untuk mengetahui seberapa besar dampak dari tiap variabel.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulan.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat dirumuskan disini bahwa variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya.

Variabel – variabel apa saja yang berhubungan dengan tingkat kepuasan penghuni perumahan diketahui dengan cara mengidentifikasi data mengenai indikator kepuasan pengguna perumahan tersebut berdasarkan penelitian – penelitian terdahulu.

Setelah diidentifikasi faktor – faktor yang berhubungan dengan penelitian, kemudian ditentukan analisis faktor – faktor apa saja yang dijadikan variabel dalam penelitian ini. Faktor – faktor yang terdapat dalam landasan teori mempunyai perbedaan baik dalam jumlah dan variabelnnya. Untuk faktor – faktor

yang dijadikan variabel dalam penelitian ini adalah faktor hasil identifikasi yang dianggap sesuai dengan kondisi atau keadaan pada lokasi penelitian dilakukan. Untuk menghindari kemungkinan kejenuhan responden mengisi kuesioner yang terlalu banyak maka faktor – faktor kepuasan yang menjadi variabel dalam penelitian ini dijadikan pertanyaan saja. Berikut adalah variabel – variabel yang dianggap penting dalam penelitian ini yaitu pada tabel 3.1

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Sumber
Desain Bangunan	1. Ukuran kamar dan jumlah kamar 2. Fasilitas pendukung (kamar mandi, dapur, garasi) 3. Model bangunan rumah 4. Desain exterior yang menarik	Analisi Kualitas Perumahan Mutiara Regency Sidoarjo (Hari Bagyo Enggal Pamungkas dkk)
Kualitas Bangunan	5. Ketahanan bangunan dari gangguan rayap 6. Atap rumah 7. Dinding dan cat dinding 8. Lantai rumah 9. Kusen dan plafon rumah	Analisis Kualitas Perumahan Mutiara Regency Sidoarjo (Hari Bagyo Enggal Pamungkas dkk)
Harga	10. Kesesuaian harga dengan desain bangunan 11. Harga rumah terjangkau 12. Kesesuaian harga dengan kualitas bangunan	Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Sederhana di Denpasar Berdasarkan Faktor Lokasi, Prasarana, Sarana, Kualitas Bangunan, Desain dan Harga (Timoticin Kwanda dkk)
Lokasi	13. Mudah dijangkau dan strategis 14. Lingkungan Perumahan 15. Akses menuju rumah	Analisis Kualitas Perumahan Mutiara Regency Sidoarjo (Hari Bagyo Enggal Pamungkas dkk)

Pengambilan Keputusan	16. Harga yang ditawarkan cukup terjangkau 17. Adanya kebutuhan mendesak 18. Ketertarikan terhadap penyalur (promoter)	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah dan Apartemen Kelas Menengah Bawah di Surabaya, Gresik, dan Sidoarjo (Adi S.C. Wijaya dkk)
-----------------------	--	--

1. Desain Bangunan

a. Ukuran kamar

Ukuran kamar yang ditawarkan oleh pengelola perumahan menjadi salah satu faktor utama penentu kepuasan penghuni perumahan tersebut. Semakin besar kamar yang ditawarkan maka semakin besar pula minat masyarakat untuk menghuni rumah tersebut.

b. Jumlah kamar

Jumlah kamar juga menjadi salah satu faktor utama kepuasan konsumen berkenaan dengan jumlah penghuni tetap rumah tersebut. Pada Pondok Indah Matani ditawarkan 2 kamar tidur, 1 ruang tamu dan 1 ruang keluarga.

c. Fasilitas pendukung

Posisi dan ukuran fasilitas pendukung seperti dapur, kamar mandi dan garasi memberikan pilihan tersendiri bagi pengguna dalam menentukan pilihan pada perumahan tersebut.

d. Model bangunan rumah

Model bangunan rumah menjadi salah satu pertimbangan konsumen, berkaitan dengan segi estetika atau keindahan bangunan tersebut.

e. Desain exterior yang menarik

Desain yang menarik juga menjadi salah satu pertimbangan konsumen, berkaitan dengan keindahan bangunan tersebut.

2. Kualitas Bangunan

a. Gangguan terhadap rayap

Keberadaan rayap selain mengganggu aktivitas dalam rumah juga mengurangi umur bangunan tersebut, bangunan yang baik memiliki proteksi yang baik dari sisi material sehingga sulit terkena gangguan rayap.

b. Atap Rumah

Material atap rumah yang baik dapat menentukan kenyamanan penghuni rumah tersebut, misalnya atap dari material seng akan menimbulkan suara bising saat hujan sehingga mengurangi kenyamanan penghuninya.

c. Dinding dan Cat Dinding Rumah

Dinding rumah berkualitas baik akan melindungi penghuninya dan memperpanjang usia bangunan tersebut dan mengurangi biaya perawatan. Sedangkan cat dinding rumah selain memberikan nilai estetika juga membantu menjaga umur bangunan terutama dinding dari gangguan perubahan cuaca yang tak tentu.

d. Lantai Rumah

Model, bahan dan kerapian lantai rumah juga menjadi salah satu faktor penentu pilihan pengguna perumahan karena berkaitan dengan kenyamanan, kesehatan pengguna dan nilai estetika.

e. Kusen dan Plafon Rumah

Kusen rumah yang baik tidak mudah rusak dan terkena gangguan rayap sehingga mengurangi biaya perawatan rumah. Sedangkan pemilihan material dan model plafon yang baik akan memberikan penilaian tersendiri bagi calon konsumen.

3. Harga

Kepuasan penghuni terhadap harga rumah bila dibandingkan dengan nilai dari rumah yang mereka dapatkan sebagai berikut :

- a. Kesesuaian Harga dengan Desain Bangunan
- b. Harga Rumah Terjangkau
- c. Kesesuaian Harga dengan Kualitas Bangunan

4. Lokasi

Kondisi dan kepuasan penghuni perumahan sederhana terhadap faktor lokasi dapat digambarkan sebagai berikut :

- a. Lokasi rumah mudah dijangkau dan strategis
- b. Lingkungan perumahan nyaman dan asri
- c. Akses menuju rumah tidak terlalu sulit

5. Faktor Pengambilan Keputusan

Indikator – indikator yang mempengaruhi keputusan pembelian sebagai berikut :

- a. Harga yang ditawarkan cukup terjangkau
- b. Adanya kebutuhan mendesak
- c. Ketertarikan terhadap penyalur (promoter)

3.4 Studi Literatur

Studi literatur adalah mencari referensi teori yang relafan dengan kasus atau permasalahan yang ditemukan. Referensi dapat dicari dari buku, jurnal, artikel, laporan penelitian terdahulu,dan situs – situs internet. Output dari studi literatur adalah terkoleksinya referensi yang relafan dengan perumusan masalah.

3.5 Rancangan Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan mudah (Suharsimi 1998). Penelitian ini dilakukan dengan pengumpulan data dan informasi baik data primer ataupun data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan strategi *survey* menggunakan kuesioner sebagai instrumen penelitian. Sedangkan untuk pengumpulan data sekunder menggunakan instrumen *check list* berupa daftar variabel yang datanya akan dikumpulkan.

3.6 Penentuan Jumlah Sampel

Sampel yang diambil menjadi responden berasal dari penghuni Perumahan Pondok Indah Matani. Peneliti menggunakan sampel sebanyak 50 perumahan tipe 45/150.

Dengan menggunakan rumus 2.1 maka jumlah sampel yang dihitung adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{N.d^2+1} \dots\dots\dots(3.1)$$

$$n = \frac{50}{50 \times 0,05^2+1} \dots\dots\dots(3.2)$$

$$n = 44,44 = 45 \dots\dots\dots(3.3)$$

Dengan demikian jumlah kuesioner yang dikeluarkan dan dibagikan kepada responden berjumlah minimum 45 buah.

3.7 Penyebaran Kuesioner dan Responden

Dalam penelitian ini penyebaran kuesioner (*Questionnaire distribution*) dilakukan dengan cara mendatangi responden satu persatu dengan maksud apabila terdapat hal-hal dalam kuesioner yang belum jelas, maka reponden bisa bertanya langsung kepada peneliti untuk menjelaskannya. Dengan demikian diharapkan pilihan responden lebih obyektif dan lebih mencerminkan sikap, pendapat atau persepsinya.

Responden yang mengisi kuesioner ini adalah penghuni Perumahan Pondok Indah Matani. Dengan demikian jawaban yang diberikan sesuai dengan pengalaman yang dialami.

3.8 Pengujian Validitas dan Realibilitas

Validitas menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat mengukur variabel yang ingin diukur. Sedangkan reabilitas menunjukkan kemampuan suatu alat ukur untuk dapat dipercaya. Setiap alat ukur harus memiliki kemampuan untuk memberikan hasil pengukuran yang konsisten. Pada penelitian ini, uji validitas dan reabilitas digunakan untuk mencari variabel mana yang sesuai dengan objek penelitian, agar data yang dihasilkan dapat menjawab pertanyaan penelitian. Setelah kuesioner terkumpul maka akan dilakukan pengujian validitas dan realibilitas.

3.9 Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk menganalisis apakah variabel independen secara bersama mempengaruhi variabel dependen.

3.10 Uji t

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah variabel – variabel independen secara parsial berpengaruh nyata atau tidak terhadap variabel dependen. Derajat signifikansi yang digunakan 0,05. Apabila nilai signifikan lebih kecil dari derajat kepercayaan maka kita hipotesis alternatif diterima, yang menyatakan bahwa suatu variabel independen secara parsial mempengaruhi variabel dependen.

3.11 Uji F

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah variabel – variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Apabila nilai F hasil perhitungan lebih besar daripada nilai F_{tabel} , maka hipotesis alternatif, yang menyatakan bahwa semua variabel independen secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen.

3.12 Kesimpulan dan Saran

Pada tahap ini merupakan proses untuk menarik kesimpulan dan saran atas apa yang dilakukan selama pengerjaan. Dasar pengambilan kesimpulan dan saran diantaranya adalah hasil analisa dan pembahasan.