### **BAB III**

### METODE PENELITIAN

# A. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah rumah yang berada di Perumahan Pangebatan Lestari yang berlokasi di Kabupaten Banyumas. Perumahan Pangebatan Lestari terletak di Kecamatan Karang Lewas. Jumlah populasi rumah yang berada di Perumahan Pangebatan Lesatari 114 rumah.

#### B. Jenis Data dan Sumber

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dengan rincian sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi profil responden, tanggapan responden terhadap pertanyaan yang diajukan terkait dengan indikator masing – masing variabel penelitian

### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diolah oleh orang atau lembaga lain dan telah dipublikasikan. Data-data dimaksud diperoleh dari BPS, pengembang perumahan, majalah-majalah, publikasi di internet, laporan perusahaan dan brosur-brosur. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan antara lain meliputi data penghuni, jumlah penduduk, topografi, jumlah unit rumah,

tipe-tipe perumahan, banyaknya perumahan, dan data lainnya yang diperlukan.

# C. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2004) untuk memperoleh data primer, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan *interview* (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan), dan gabungan ketiganya. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dapat dilakukan dengan penelitian arsip (*achival research*) dan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Wawancara (*Interview*)

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara secara tatap muka, terutama dengan penghuni perumahan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kondisi kehidupan sosial kemasyarakatan di lokasi perumahan dan berbagai permasalahan yang terjadi di sana.

#### 2. Kuesioner

Dalam penelitian ini data diperoleh dengan cara mendatangi seluruh responden dan memberikan angket atau kuesioner untuk diisi responden, kemudian responden mengisi jawaban pertanyaan dalam angket, serta mengumpulkan kembali angket yang telah diisi.

#### 3. Dokumentasi

Untuk mendapatkan data-data sekunder, seperti data-data perumahan dan data-data sekunder lainnya maka dilakukan penelitian terhadap dokumen atau arsip yang diperlukan.

# D. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel terikat (dependent variable) adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah pengamatan. Pengamat akan dapat memprediksi ataupun menerangkan variabel dalam variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variable terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan pembelian.

Sedangkan variabel bebas (independent variable) adalah variable dapat mempengaruhi perubahan dalam variabel terikat dan mempunyai hubungan bagi variabel terikat nantinya (Mudrajad, 2003). Variabel bebas dalam penelitian ini adalah persepsi harga, fasilitas, pendaptan, lokasi, dan lingkungan

Definisi operasional merupakan difinisi yang didasarkan pada sifatsifat hal yang di definisikan yang dapat diamati dan diukur. Definisi operasional dari variabel yang akan diteliti dalam pemerintahan ini akan diuraikan sebagai berikut:

# 1. Variabel Persepsi Harga

Penekanan terhadap harga sangat terkait dengan fungsi atau kegunaan yang dirasakan konsumen. Harga yang mahal bukan berarti

dijauhi konsumen, tetapi dikatakan mahal jika konsumen tidak dapat memaksimalkan fungsi atau kegunaan produk tersebut. Mahal tidak lagi diukur dari nilai mata uang yang dikeluarkan konsumen, dengan kata lain sifat harga sangat paradoksial atau tidak tetap. Harga adalah suatu yang dipersepsikan oleh konsumen, semakin baik persepsi konsumen terhadap harga produk menunjukkan adanya maksimalisasi fungsi atau kegunaan produk tersebut (Hermawan, 2002). Persepsi harga dapat dipandang dari kesesuaian antara pengorbanan yang dilakukan konsumen dengan nilai yang akan diterimanya setelah melakukan pembelian. Dari hal itulah konsumen akan mempersepsikan harga produk tersebut (Hermawan, 2002).

Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel persepsi harga adalah :

- a) Kesesuaian/keterjangkauan harga oleh segmentasi yang dituju.
- b) Kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima.
- c) Kesesuaian harga dengan kualitas rumah yang diinginkan.

#### 2. Variabel lokasi

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada.

Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada letak perumahan dan dengan membandingkannya properti lainnya. Lokasi juga terkait dengan aksesibilitas, termasuk di dalamnya keterjangkauan dan kemudahan untuk menjangkau lokasi perumahan.

Indikator untuk variabel lokasi dalam penelitian ini adalah:

- a) Kemudahan dalam menuju lokasi perumahan
- b) Kelancaran lalulintas menuju lokasi perumahan.
- c) Kedekatan dengan pusat kota.
- d) Kedekatan dengan tempat kerja/ aktivitas.

#### 3. Variabel Fasilitas

Variabel fasilitas dalam penelitian ini adalah penyesuaian perlengkapan fisik perumahan yang mampu memberikan kemudahan kepada penghuni perumahan dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya dapat terpenuhi. Termasuk dalam pengertian fasilitas dalam penelitian ini antara lain berupa jalan, saluran air, jaringan listrik, jaringan telepon, pembuangan tempat sampah, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan kebudayaan, fasilitas olahraga dan lapangan terbuka.

Indikator variabel fasilitas yang digunakan dalam penetian ini adalah:

- a) Kelengkapan faslitas yang disediakan pengembang.
- b) Kesesuain fasilitas dengan kebutuhan penghuni.
- c) Kemampuan fasilitas dalam melayani seluruh penghuni.

# 4. Faktor lingkungan

Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Pada konteks ini yang termasuk dalam lingkungan sosial adalah semua interaksi sosial antara dan di antara masyarakat (J Paul Peter & Jerry C Olson, 1996:5). Konsumen dapat

berinteraksi dengan orang lain baik secara langsung maupun secara mengamati. Sedangkan yang termasukk lingkungan fisik (physical environment) adalah semua aspek non manusia dalam lingkungan dimana perilaku konsumen terjadi (J. Paul Peter & Jerry C Olson, 1996:8). Setiap aspek lingkungan fisik dapat dibagi menjadi elemen ruang (spasial) dan non ruang (non spasial).

Indikator untuk menjelaskan variabel lingkungan dalam penelitian ini adalah :

- a) Kondisi udara di lingkungan perumahan.
- b) Ketersediaan air bersih.
- c) Lingkungan bebas banjir.
- d) Keamanan lingkungan perumahan.
- e) Kemampuan menjaga privasi penghuni.

### 5. Pendapatan

Besar kecilnya pendapatan seseorang berpengaruh kepada kemampuan daya beli seseorang, termasuk dalam membeli rumah.

Indikator untuk menjelaskan variabel pendapatan dalam penelitian ini adalah :

- a) Kesesuaian dengan pendapatan.
- b) Daya beli.
- c) Sumber pendapatan lain.

### 6. Keputusan pembelian

Preferensi konsumen dalam memilih dan membeli rumah merupakan suatu gambaran mengenai alasan- alasan konsumen memilih rumah yang lebih disukai atau diinginkannya. Proses pengambilan keputusan konsumen untuk memilih rumah dapat bersifat rasional sesuai manfaat obyektif yang diperoleh dari kepemilikan rumah, namun dapat juga bersifat tidak rasional, yakni memandang kepemilikan rumah secara simbolis dan berkenaan dengan respon emosi. Keputusan pembelian rumah merupakan suatu keputusan konsumen yang diambil setelah dia memperhatiakn semua aspek untuk kemudian melakukan pemilihan terhadap alternatif keputusan yang tersedia.

Indikator variabel keputusan pemilihan rumah dalam penelitian ini adalah :

- a) Kemantapan ketika melakukan pembelian
- b) Merupakan keputusan yang tepat
- c) Penawaran yang mendorong pembelian.

Untuk mengukur jawaban responden, dalam penelitian ini dipakai skala likert. Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial (Sugiyono, 2004). Dengan skala Likert, variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel. Kemudian indikator tersebut dijadikan titik tolak untuk menyusun item instrumen yang dapat berupa pertanyaan- pertanyaan. Untuk keperluan analisis kuantitatif, maka jawaban-jawaban tersebut dapat dberi skor dan

37

selanjutnya dijumlahkan untuk mendapatkan gambaran mengenai perilaku.

Adapun skor yang diberikan terhadap jawaban atas pertanyaan adalah sebagai

berikut (Sugiyono, 2004):

Skor 5: untuk jawaban sangat setuju

Skor 4: untuk jawaban setuju

Skor 3: untuk jawaban ragu – ragu

Skor 2: untuk jawaban tidak setuju

Skor 1: untuk jawaban sangat tidak setuju

# E. Uji Kualitas Instrumen dan Data

Uji kaulitas data terdiri dari uji validitas dan uji realibilitas. Kedua pengujian tersebut masing-masing bertujun untuk mengetahui akurasi data yang dikumpulkan dari penggunaan instrument.

### 1. Uji validitas

Uji validitas bertujuan untuk mengetahui sejauh mana ketepatan dan kecermatan suatu alat ukur dalam melakukan fungsinya. Suatu instrument dikatakan valid apabila dapat mengukur tujuannya dengan nyata dan benar (Jogiyanto, 2014). Dalam penelitian ini, data dikatakan valid apabila pertanyaan pada kuisoner mampu mengungkapkan sesuatu yang diukur dalam kuisoner tersebut. Sedangkan suatu instrument dikatakan valid apabila instrument tersebut mengukur apa yang seharusnya diukur atau memiliki factor loading >0,05, dimana menghitung koefisien korelasi antara skor item dan skor total mempunyai signifikan yang kurang dari 0,05 maka bisa dikatakan item tersebut valid.

Dengan kriteria pengambilan keputusan:

- a. Jika r<sub>hitung</sub> >r<sub>tabel</sub>, maka pertanyaan tersebut valid
- b. Jika r<sub>hitung</sub><r<sub>tabel</sub>, maka pertanyaan tersebut tidak dinyatakan valid

# 2. Uji Realibilitas

Uji relibilitas digunakan untuk melihat sejauh mana hasil dari suatu pengukuran dapat dipercaya. Hasil pengukuran dapat dipercaya apabila digunakan dalam beberapa kali pengukuran terhadap subjek yang sama dan diperoleh hasil yang relative sama. Pengujian ini dapat dilakukan dengan melihat nilai cronbach alpha. Suatu instrument penelitian akan dinyatakan reliebel apabila nilai croncbach alpha >0.05

Ditentukan dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Jika r<sub>positif</sub>>r<sub>tabel</sub>, maka pertanyaan reliable
- b. Jika r<sub>negatif</sub>>r<sub>tabel</sub>, maka pertanyaan tidak reliable

### 2. Uji analisis regresi berganda (uji hipotesis)

Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian. Analisis regresi berganda digunakan untuk melihat pengaruh lima variable independen yaitu variasi produk, variabel harga barang, variabel kualitas pelayanan, variabel kenyamanan tempat dan variabel jarak lokasi.

Dalam penelitian ini peneliti mengolah data dengan bantuan sofwere *SPSS statistic person 16.0* Adapun persamaan regresinya yaitu: Persamaan regresi yang biasa digunakan adalah:

Y = b0 + b1X1 + b2X2 + b3X3 + b4X4 + e

#### Dimana:

Y = keputusan pembelian rumah

B0 = konstansta

X1 = variabel persepsi harga

X2 = variabel lokasi

X3 = variabel fasilitas

X4 = variabel lingkungan

X5 = variabel pendapatan

B1 = koefisien parameter variabel bebas, i = 1,2,3,4

E = disturbance Error

# F. Uji Hipotesis dan Analisis Data

Untuk menguji apakah independen mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap variable dependen, maka perlu dilakukan uji koefisien.

#### 1. Koefisien determinasi (R2)

Koefisien determinasi dalam regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui presentase sumbangan pengaruh variable independen secara serentak terhadap variable dependen. Apabila nilai koefisien determinasi dalam model regresi semakin kecil (mendekati nol) membuktikan kemampuan variable-variabel independen terbatas dalam menjelaskan variable dependen. Sebaliknya jika nilai yang mendekati satu (100%),maka variable-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variable dependen.

### 2. Uji signifikansi simultan (uji statistik F)

Uji F dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh variable independen secara simultan terhadap variabel dependen (ghozali,2011) kriteria penentu uji F adalah dengan melihat tingkat signifikansi (alpha 5%) apabila signifikansi F <  $\alpha$  0.05, maka dapat dikatakan bahwa terdapat pengaruh variable independen secara bersama-sama terhadap variable dependen.

# 3. Uji signifikansi parsial (uji statistic t)

Uji dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh variable independen secara individual terhadap variable dependen (ghozali,2011). Hipotesis diterima apabila nilai signifikan  $< \alpha$  0,05 dan koefisien regresi searah dengan hipotesis.

### G. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik digunakan untuk menguji hipotesis dengan menggunakan regresi linier berganda. Uji asumsi klasik juga dilakukan untuk memastikan bahwa data penelitian valid, tidak bias, konsisten dan penaksiran regresi bersifat efisien. Pengujian asumsi klasik dari normalitas, uji autokorelasi, uji multikolonieritas, uji heteroskedasrisitas. Berikut ini adalah penjelasan uji asumsi klasik yang akan efisien:

### 1. Uji Normalitas

Uji normalitas adalah uji yang dilakukan untuk mengecek apakah data penelitian kita berasal dari populasi yang sebarannya normal. Uji ini perlu dilakukan karena semua perhitungan statistik parametric. Uji

normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah data yang diperoleh dari hasil penelitian berdistribusi normal atau tidak. Data berdistribusi normal yaitu bahwa data akan mengikuti bentuk distribusi normal, dimana data memusat pada nilai rata-rata dan median. Data yang membentuk distribusi normal bila jumlah data di atas dan di bawah rata-rata adalah sama,demikian juga simpangan bakunya.

Langkah-langkah pengujian normalitas data dibagi menjadi dua tipe yaitu dengan Hipotesis:

- a. Jika nilai probabilitas Jarque-Bera  $> \alpha \ (0,05)$  , maka residualnya berdistribusi normal
- b. Jika nilai probabilitas Jarque-bera  $< \alpha \ (0,05)$ , maka residualnya berdistribusi tidak normal.

### 2. Uji Multikolonieritas

Uji multikoloniaritas digunakan untuk mneguji apakah pada model regresi ditentukan adanya korelasi antar variable independent. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variable independen. Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikoloniaritas dalam model regresi dapat dilihat dari nilai variance inflation factor (VIF), jika nilai VIF < 10 maka tidak terdapat mutikoloniaritas diantara variable independen.

# 3. Uji heteroskedastisitas

Pengertian heteroskedastisitas adalah apabila kesalahan atau residual yang diamati tidak memiliki varian yang konstan. Residual adalah

faktor-faktor lain yang terlibat akan tetapi tidak termuat dalam model karena residual ini merupakan variabel yang tidak diketahui, maka diasumsikan bahwa nilai residual bersifat acak. Pada analisis regresi, heteroskedastisitas berarti situasi dimana keragaman variabel independen bervariasi pada data yang kita miliki. Salah satu asumsi kunci pada metode regresi biasa adalah bahwa error memiliki keragaman yang sama pada tiap-tiap sampelnya. Asumsi inilah yang disebut homoskedastisitas.Jika keragaman residual/error tidak bersifat dapat dikatakan konstan. data bersifat heteroskedastisitas. Karena pada metode regresi ordinary leastsquares (OLS) mengasumsikan keragaman error yang konstan, heteroskedastisitas menyebabkan estimasi OLS menjadi tidak efisien. Model yang memperhitungkan perubahan keragaman dapat membuat penggunaan dan estimasi datamenjadi lebih efisien. Beberapa asumsi dalam model regresi yang terkait dengan heteroskedastisitas antara lain adalah residual (e) memiliki nilai rata-rata nol, keragaman yang konstan, dan residual pada model tidak saling berhubungan, sehingga estimator bersifat blue. Jika asumsi ini dilanggar maka prediksi model yang dibuat tidak dapat diandalkan. Pendeteksian heteroskedastisitas yang peneliti gunakan dilakukan melalui uji white. Dengan langkah-langkah pengujian sebagai berikut:

Hipotesis: Bila probabilitas Obs\*R2 > 0.05 artinya signifikan sedangkan bila probabilitas Obs\*R2 < 0.05 artinya tidak signifikan. Apabila probabilitas Obs\*R2 lebih besar dari 0.05 maka model tersebut tidak

terdapat heteroskedasrtisitas. Apabila probabiitas Obs\*R2 lebih kecil dari 0.05 maka model tersebut dipastikan terdapat Heteroskedastisitas.