BAB V

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Uji Validitas

Uji Validitas adalah ketepatan dan kecermatan dalam suatu instrument untuk mengukur apa yang akan diukur. Bertujuan untuk mengetahui seberapa cermat suatu pengujian atau test dengan melakukan fungsi ukurannya. Suatu pengujian dikatakan valid jika hasil akhir pengujiannya memiliki faktor loading >0,25.

a) Variabel Harga

Tabel 5.1
Hasil Uji Validitas Variabel Harga

Item	Factor Loading	Keterangan
HAR_1	0,682	Valid
HAR_2	0,751	Valid
HAR_3	0,645	Valid
HAR_4	0,576	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel 5.1 menunjukan bahwa pertanyaan 1 sampai 4 memiliki *factor loading* berangka >0,25, oleh sebab itu semua variabel dikategorikan valid.

b) Variabel Lokasi

Tabel 5.2
Hasil Uji Validitas Variabel Lokasi

Item	Factor Loading	Keterangan
LOK_1	0,615	Valid
LOK_2	0,803	Valid
LOK_3	0,761	Valid
LOK_4	0,617	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa semua item atau pertanyaan 1 sampai 4 memiliki *factor loading* dari >0,25, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa variabel lokasi semuanya valid.

c) Variabel Fasilitas

Tabel 5.3
Hasil Uji Validitas Variabel Lokasi

Item	Factor Loading	Keterangan
FAS_1	0,690	Valid
FAS_2	0,636	Valid
FAS_3	0,686	Valid
FAS_4	0,593	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa semua item atau pertanyaan 1 sampai 4 memiliki *factor loading* dari >0,25, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa variabel fasilitas semuanya valid.

d) Variabel Lingkungan

Tabel 5.4
Hasil Uji Validitas Variabel Lingkungan

Item	Factor Loading	Keterangan
LING_1	0,569	Valid
LING_2	0,576	Valid
LING_3	0,732	Valid
LING_4	0,728	Valid
LING_5	0,633	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa semua item atau pertanyaan 1 sampai 5 memiliki *factor loading* dari >0,25, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa variabel lingkungan semuanya valid.

e) Variabel Pendapatan

Tabel 5.5
Hasil Uji Validitas Variabel Pendapatan

Item	Factor Loading	Keterangan
PEN_1	0,804	Valid
PEN_2	0,736	Valid
PEN_3	0,703	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa semua item atau pertanyaan 1 sampai 3 memiliki *factor loading* dari >0,25, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa variabel pendapatan semuanya valid.

f) Variabel Keputusan Pembelian

Tabel 5.6
Hasil Uji Validitas Variabel Keputuasan Pembelian

Item	Factor Loading	Keterangan
KEP_1	0,819	Valid
KEP_2	0,839	Valid
KEP_3	0,770	Valid
KEP_4	0,756	Valid

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa semua item atau pertanyaan 1 sampai 4 memiliki *factor loading* dari >0,25, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa variabel keputusan pembelian semuanya valid.

B. Analisis Uji Reabilitas

Dalam Analisis Uji Reabilitas digunakan untuk mengetahui apakah suatu kuesioner merupakan indikator dari variabel. Suatu instrumen dikatakan reliable apabila nilai *cronbach alpha* >0,6.

Tabel 5.7
Hasil Uji Reliabilitas

No	Variabel	Nilai Cronbach Alpha	Keterangan
1	Harga	0,621	Reliabel
2	Lokasi	0,629	Reliabel
3	Fasilitas	0,649	Reliabel
4	Lingkungan	0,654	Reliabel
5	Pendapatan	0,607	Reliabel
6	Keputusan Pembelian	0,803	Reliabel

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa hasil uji realibilitas terhadap suatu item pertanyaan kuesioner pada masing-masing variabel penelitian memiliki nilai *cronbach alpha* > 0,6, sehingga dapat disimpulkan bahwa sebagian besar variabel kuesioner pada masing-masing variabel penelitian reliable.

C. Uji Asumsi Klasik

Dalam penelitian untuk mengukur kualitas data dalam penelitian guna untuk menghasilkan model persamaan regresi yang baik, maka dari itu akan dilakukan pengujian asumsi klasik terhadap variabel-variabel bebas yang ada pada penelitian ini dapat dijelaskana sebagai berikut:

1. Uji Normalitas

   Uji Normalitas disini digunakan untuk menguji apakah nilai residual yang dihasilkan dari regresi terdistribusi normal atau tidak. Dalam uji normalitas disini menggunakan nilai >0,5 dikatakan valid. Pengujian ini menggunakan *Kolmogrov Smirnov* (K-S) berikut ini hasil kuisioner :

Tabel 5.8
Hasil Regresi Uji Normalitas

	Unstandardiz ed Residual
Kolmogrov-Sminov Z	0,545
Asymp Sig (2-tailed)	0,928

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas bahwa residual nilai Kolmogrov-Smirnov 0,545 dan nilai Asymp Sig (2-tailed) 0,928 yang dimana keduanya memiliki nilai >0,05, sehingga dapat dikatakan bahwa residual dalam penelitian ini memenuhi asumsi normalitas dan memiliki data yang berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolonieritas, yaitu adanya korelasi antar varibel independen dalam model regresi. Umtuk mendekteksi ada tidaknya multikolonieritas didasarkan pada nilai VIF (variance inflation faktor) dan tolerance. Jika nilai VIF < 10 maka tidak terdapat multikoloneritas diantara variabel independen. Hasil uji multikolinearitas dalam penelitian ini ditunjukan pada tabel dibawah ini:

Tabel 5.10
Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	VIF	Keterangan
Harga	1.345	Tidak Terjadi Multikolinearitas
Lokasi	1.074	Tidak Terjadi Multikolinearitas
Fasilitas	1.206	Tidak Terjadi Multikolinearitas
Lingkungan	1.040	Tidak Terjadi Multikolinearitas
Pendapatan	1.083	Tidak Terjadi Multikolinearitas

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari table diatas bahwa Uji Multikolinearitas dapat kita dapat lihat terhadap lima variabel independen dalam pengujian ini, bahwa masing-masing diperoleh hasil < 10, sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil regresi diatas terbebas dari multikolinearitas atau dapat dikatakan bahwa hasil dari regresi uji multikolinearitas dalam penelitian ini baik.

3. Uji Heteroskedasitas

Uji Heteroskedasitas digunakan juga untuk melihat ada dan tidaknya penyimpangan terhadap asumsi klasik heteroskedasitas yaitu adanya ketidaksamaan varian dari residual penelitian pada model regresi. Dalam pengujian ini menggunakan uji Glejser, jika hasil regresi menunjukan nilai *sig t* pada tiap variabel independent > 0,05 maka data akan terbebas dari heteroskedasitas. Sebaliknya jika nilai *sig t* pada setiap variabel independent < 0,05 maka akan terkena heteroskedasitas. Dapat dilihat tabel di bawah ini :

Tabel 5.11

Hasil Uji Heteroskedasitas

Variabel	Signifiakan	Keterangan
Harga	.510	Tidak terjadi Heteroskedasitas
Lokasi	.150	Tidak terjadi Heteroskedasitas
Fasilitas	.101	Tidak terjadi Heteroskedasitas
Lingkungan	.384	Tidak terjadi Heteroskedasitas
Pendapatan	.086	Tidak terjadi Heteroskedasitas

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari table diatas menunjukkan bahwa setiap variabel independent dalam penelitian ini memiliki nilai signifikan > 0,05, sehingga dapat

disimpulkan bahwa data pada variabel independen diatas dapat dikatakan bebas heteroskedasitas

Beradasarkan pada pengujian asumsi klasik yang terdiri dari : Uji Multikolinearitas, Uji Heteroskedasitas dan Uji Normalitas, dapat dikatakan bahwa data variabel dalam penelitian ini sudah memenuhi syarat dan layak untuk dianalisa lebih lanjut dengan menggunakan regresi linear berganda.

D. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis Regresi Linear Berganda yaitu suatu analisis untuk menguji pengaruh harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, dan pendaptan terhadap keputusan pembelian rumah di perumahan pangebatan lestari. Hasil pengolahan data menggunakan spss dapat dilihat dibawah ini:

Tabel 5.12
Regresion

Model	B
Constant	4.066
Harga (x1)	.288
Lokasi (x2)	.145
Fasilitas (x3)	.118
Lingkungan (x4)	-.081
Pendapatan (x5)	.322

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

1. Nilai Konstanta sebesar 4.066 menyatakan bahwa variabel *independent* mengalami peningkatan seebsar 4.066 maka minat keputusan pembelian rumah bernilai 4.066.
2. Koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,288 yang dimana variabel harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

3. Koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,145 yang dimana variabel lokasi berpegaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.
4. Koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,118 yang dimana merupakan variabel fasilitas.
5. Koefisien regresi bernilai negatif sebesar -0,081 yang merupakan variabel lingkungan.
6. Koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,322 yang diamana merupakan veriabel pendapatan berpengaruh signifikan terhadap pembelian rumah.

E. Uji Hipotesis

Pembuktian kosefisien regersi dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh antara variabel independent (X) yaitu variabel harga, lokasi, fasilitas, lingkungan, dan pendaptan terhadap variabel (Y) keputusan pembelian rumah. Baik secara parsial (Uji T), secara simultan (Uji F) dan mengukur seberapa besar variasi variabel Y (R^2).

a) Uji F (Uji Simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah semua variabel independen secara bersama memiliki pengaruh terhadap variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel pada derajat kesalahan 5% yang artinya ($\alpha = 0,05$). Jika nilai F hitung $\geq$ dari F tabel, maka variabel independen secara bersama memberikan pengaruh terhadap variabel dependen atau hipotesis pertama sehingga dapat diterima.

Tabel 5.13
Hasil Uji F (Uji Simultan)

F	Sig
5.595	.000[a]

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa hasil uji Anova diperoleh nilai F hitung sebesar 5.595 dengan nilai signifikan sebesar 0,000 (sig < 0,05). Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara simultan kelima variabel independen yang terdiri dari harga, lokasi, fasilitas, lingkungan, dan pendapatan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di perumahan Pangebatan Lestari.

b) Koefisien Determinasi (*Adjusted* R^2)

Koefisien Determinasi (*Adjusted* R^2) sering digunakan untuk mengukur seberapa besar suatu variabel independent dari persamaan regresi yang didapat, yang dimana besarnya nilai koefisien determinasi berkisar $0 \leq R^2 \leq 1$. Jika nilai koefisien determinasi hampir mendekati 1, maka akan semakin kuat pengaruh variabel-variabel independen akan perubahan variabel dependen.

Tabel 5.14
Hasil Koefisien Determinasi (R^2)

R	R square	Adjusted R square
.475[a]	.226	.185

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Dari tabel diatas menyatakan bahwa koefisien determinan (*adjusted* R^2) atau kemampuan faktor-faktor variabel independen harga,

lokasi, fasilitas, lingkungan, dan pendapatan, dalam menjelaskan variasi perubahan pada variabel dependen yaitu keputusan dalam membeli rumah sebesar 0,226 atau 22,6% dan sisannya (100%-22,6%= 77,4%) dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

c) Uji T (Uji Parsial)

Uji T digunakan untuk mengetahui apakah pengaruh masing-masing variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Pengujian ini dilakukan dengan menggunakan kriteria :

a) Bila nilai probabilitas βi > 0.05 artinya tidak signifikan.
b) Bila nilai probabilitas βi < 0.05 artinya signifikan, atau.
c) Jika t hitung > t tabel maka Ho ditolak dan Ha diterima.
d) Jika t hitung < t tabel maka Ho diterima dan Ha ditolak

Tabel 5.15
Hasil Uji T

Variabel	Beta	T	Sig	Keterangan
Harga	.233	2.241	.027	Signifikan
Lokasi	.158	1.701	.092	tidak signifikan
Fasilitas	.103	1.040	.301	tidak signifikan
Lingkungan	-.108	-1.178	.242	tidak signifikan
Pendapatan	.246	2.632	.010	Signifikan

Sumber: Data Primer Diolah (2017)

Persamaan regresi linear berganda:

Y= b1X1 + b2X2 + b3X3 + b4X4 + b5X5 + e

Berdasarkan hasil estimasi regresi dapat diinterpresntasikan :

Y= 0,233X1 + 0,158X2 + 0,103X3 – 0,108X4 + 0,246X5 + e

a. Dari persamaan tersebut dapat dijelaskan bahwa pengaruh variabel harga (X1) terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Dari hasil pengujian hiotesis diperoleh probabilitas kesalahannya sebesar 0,027 < 0,05 dengan t hitung sebesar 2.241 hal ini menunjukkan bahwa t hitung berada pada daerah H_0 ditolak dan Ha diterima. Variabel harga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.
b. Pengaruh variabel lokasi (X2) terhadap keputusan pembellian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hasil pengujian hipotesis diperoleh nilai probabilitas sebesar 0,092 > 0,05 hasil perhitungan pada regresi linear berganda diperoleh nilai t hitung 1.701, hal ini menunjukkan bahwa t hitung berada pada daerah H_0 ditolak Ha diterima. Dengan demikian pengaruh antara variabel lokasi tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.
c. Pengaruh variabel fasilitas (X3) terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hasil pengujian hipotesis diperoleh nilai probabilitas sebesar 0,301 > 0,05 hasil perhitungan pada regresi linear berganda diperoleh nilai t hitung 1.040, hal ini menunjukan bahwa t hitung

berada pada daerah H_0 ditolak dan Ha diterima. Variabel fasilitas meiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

d. Pengaruh variabel lingkungan (X4) terhadap keputusan pembelian di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hasil pengujian hipotesis diperoleh nilai probabilitas sebsesar 0,242 > 0,05 hasil perhitungan pada regresi linear berganda diperoleh nilai t hitung -1.178 hal ini menunjukkan bahwa t hitung berada pada daerah H_0 diterima dan Ha ditolak. Variabel lingkungan memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

e. Pengaruh variabel pendapatan (X5) terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hasil pengujian hipotesis diperoleh nilai probabilitas sebesar 0,010 < 0,05 dengan t hitung sebesar 2.632 hal ini menunjukan bahwa H_0 ditolak dan Ha diterima. Variabel pendapatan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

F. Pembahasan

Dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel independen antara harga, lokasi, fasilitas, lingkungan, pendapatan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas, akan diinterprestasikan sebagai berikut:

1. Harga

   Pengaruh harga terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Berdasarkan uji hipotesis dalam penelitian ini, diketahui nilai koefisien variabel harga sebesar 0,233 dengan tingkat probabilitas signifikan sebesar 0,027. Karena nilai probabilitas sebesar 0,05 maka dapat dikatakan bahwa variabel harga dapat berpengaruh secara signifkan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sari (2010) dari penelitian tersebut variabel harga memiki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian rumah tipe cluster di Kota Semarang.

   Harga merupakan salah satu faktor yang dapat menimbulkan permintaan khususnya pada pembelian rumah bersubsidi. Awang Firdaos (1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh salah satu faktor yaitu harga pasar rumah. Semakin tinggi harga barag akan mengakibatkan penurunan permintaan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan

berkurang dan permintaan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

2. Lokasi

Pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Berdasarkan uji hipotesis dalam penelitian ini, diketahui nilai koefisien variabel lokasi sebesar 0,158 dengan tingkat probabilitas signifikan sebesar 0,92. Karena nilai probabilitas sebesar 0,05 maka dapat dikatakan bahwa variabel lokasi berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lesatari kabupaten Banyumas. Hal ini sejalan dengan penelitian Lukamn Khakim (2009), dalam penelitian tersebut variabel lokasi tidak berpengaruh terhadap preferensi bermukim di sekitar Kampus Universitas Negeri Semarang. Masyarakat perumahan Pangebatan Lestari tidak mengedepankan faktor lokasi perumahan dalam membeli rumah, masyarakat lebih mementingkan faktor harga dan pendapatan dalam membeli rumah di perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

Lokasi juga merupakan salah satu indikator dalam permintaan rumah. Pemilihan lokasi apakah dipinggir kota atau di pusat kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen

dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efesiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

3. Fasilitas

Pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Berdasarkan uji hipotesis dalam penelitian ini, diketahui nilai koefisien variabel fasilitas sebesar 0,103 dengan tingkat probabilitas signifikan sebesar 0.301. Karena nilai probabilitas lebih kecil maka variabel fasilitas dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hal ini sejalan dalam penelitian Rahayu (2007) dimana variabel fasilitas tidak berpengaruh terhadap keutusan pembelian rumah pada Crown Property Agency Medan. Masyarakat perumahan Pangebatan Lestari tidak mengedepankan faktor fasilitas perumahan dalam membeli rumah, masyarakat lebih mementingkan faktor harga dan pendapatan dalam membeli rumah di perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut

membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

4. Lingkungan

Pengaruh lingkungan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Berdasarkan uji hipotesis dalam penelitian ini, diketahui nilai koefisien variabel lingkungan sebesar -0,108 dengan tingkat probabilitas signifiakan sebesar 0,242. Karena nilai probabilitas standar eror lebih kecil daripada tingkat probabiltas signifikan maka variabel lingkungan dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Hal ini sejalan dengan penelitian sari (2010) dimana variabel lingkungan tidak berpengaruh terhadap pembelian rumah di Perumahan Tipe Cluster Tamansari Semarang. Masyarakat perumahan Pangebatan Lestari tidak mengedepankan faktor lingkungan perumahan dalam membeli rumah, masyarakat lebih mementingkan faktor harga dan pendapatan dalam membeli rumah di perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas.

Menurut Wolcot (1987), Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal / meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung

dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesbilitas ke lokasi tanah.

5. Pendapatan

Pengaruh pendapatan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Pangebatan Lestari Kabupaten Banyumas. Berdasarkan uji hipotesis dalam penelitian ini, diketahui nilai koefisien variabel pendapatan sebesar 0,246 dengan tingkat probabilitas signifikan sebesar 0,010. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahayu dimana pada penelitian tersebut variabel pendapatan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembelian rumah pada Crown Properti Agency di Medan pada tahun 2007.

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.