

## **Pengaruh Kondisi Fisik, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Terhadap Kepuasan Pemilik Rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung**

**Jeny Puspita, SE.,MM**

**Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi, Satu Nusa Lampung**

jeny@gmail.com

### **Abstract**

The purpose of this study was to determine and analyze the effect of physical conditions, facilities, location and price on the satisfaction of homeowners at Permata Indah Sukarame Housing Estate in Bandar Lampung.

This study uses a sample of 77 respondents who are residents of Permata Indah Sukarame Housing in Bandar Lampung as the object of research. The data collection method was carried out directly by using questionnaires and interviews with residents of Permata Indah Sukarame Housing in Bandar Lampung. While the analysis used to determine the effect of the independent variables physical condition (X1), facilities (X2), location (X3) and price (X4) on the dependent variable, namely homeowner satisfaction (Y) is multiple linear regression analysis, with SPSS 20 program.

The results of this study indicate that by using a significance level of 0.05 due to the two-sided test, 2.5% and  $n = 77$ , the  $t$  table = 1.99346 is obtained. While the  $t$ -count for conditions, for the location of 8.671, and for the price of 3.541 ( $t$ -count >  $t$ -table), it is concluded that partially the physical condition, facilities, location and price have a significant effect on the satisfaction of homeowners at Permata Indah Sukarame Housing in Bandar Lampung.

With the  $F$  test, the significance level uses 0.05 ( $\alpha = 5\%$ ) then the  $F$  table is 2.50. Meanwhile, based on the output of data processing, the  $F$  count is 489,812, because  $F$  count >  $F$  table, it can be concluded that together there is a significant influence between the independent variables (physical condition, facilities, location and price) on the dependent variable (homeowner satisfaction). at Permata Indah Sukarame Housing Estate in Bandar Lampung.

Keywords: Physical Condition, Facilities, Location, Price, Home Owner Satisfaction

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame di Bandar Lampung.

Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 77 orang responden yang merupakan warga Perumahan Permata Indah Sukarame di Bandar Lampung sebagai objek penelitian. Metode pengumpulan data dilakukan secara langsung dengan menggunakan kuesioner dan wawancara kepada warga Perumahan Permata Indah Sukarame di Bandar Lampung. Sedangkan analisis yang digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas kondisi fisik ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ), lokasi ( $X_3$ ) dan harga ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat yaitu kepuasan pemilik rumah ( $Y$ ) adalah analisis regresi linear berganda, dengan program SPSS 20.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan menggunakan tingkat signifikansi 0,05 karena uji dua sisi maka 2,5% dan  $n = 77$  diperoleh  $t$  tabel sebesar = 1,99346. Sedangkan  $t$  hitung untuk kondisi, untuk lokasi sebesar 8,671, dan untuk harga 3,541 ( $t$  hitung >  $t$  tabel) maka disimpulkan bahwa secara parsial kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga berpengaruh signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame di Bandar Lampung.

Dengan uji  $F$  Tingkat signifikansi menggunakan 0,05 ( $\alpha = 5\%$ ) maka diperoleh  $F$  tabel sebesar 2,50. Sedangkan berdasarkan output olah data diperoleh  $F$  hitung sebesar 489,812, karena  $F$  hitung > dari  $F$  tabel maka dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama ada pengaruh signifikan antara variabel bebas (kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga) terhadap variabel terikat (kepuasan pemilik rumah) di Perumahan Permata Indah Sukarame di Bandar Lampung.

Kata kunci: Kondisi Fisik, Fasilitas, Lokasi, Harga, Kepuasan Pemilik Rumah

## 1. Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, karena itu setiap individu tentu akan berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memenuhi kebutuhan ini sebelum memenuhi kebutuhan sekundernya. Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan semata, tetapi telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa capital gain yang merupakan selisih harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual (Utami, dkk, 2015). Selain itu rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang moderen, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

Terdapat beberapa faktor yang dipertimbangkan sebelum memutuskan untuk membeli rumah, karena hal ini bukanlah keputusan yang gampang dan risikonya juga tidak ringan apabila ternyata keputusan yang diambil tersebut tidak tepat. Fenomena yang terjadi di Perumahan Permata Indah Sukarame Bandar Lampung, di perumahan ini terdapat delapan puluh lima rumah, dari delapan puluh lima rumah tersebut diketahui terdapat lima rumah yang kosong dan terdapat dua belas rumah yang di depannya terpasang tulisan "dijual". Fenomena ini menimbulkan pertanyaan, apakah sang pemilik rumah menyesal telah membeli rumah tersebut atau tidak puas dengan rumah yang terlanjur dibeli.

Saat ini dalam membeli rumah, masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan. Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan. Untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

Perusahaan berusaha untuk memuaskan selera konsumen dengan cara memenuhi kenyataan sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini harus benar-benar diperhatikan oleh perusahaan, sebab semua itu menyangkut hubungan berkesinambungan dengan konsumen secara tidak langsung karena menyangkut kelangsungan hidup perusahaan itu sendiri. Berdasarkan survei pendahuluan, penulis mendapat informasi dari pihak pemilik rumah yang membeli secara kredit bahwa terdapat kenaikan angsuran harga rata-rata minimal Rp. 500.000,- hal ini terjadi pada tahun kedua angsuran sehingga sebagian pemilik rumah mengeluh dan menyatakan keberatan dengan kejadian ini.

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kondisi Fisik, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Terhadap Kepuasan Pemilik Rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung”**.

Untuk mengetahui lebih lanjut bagaimana pengaruh kondisi fisik, fasilitas, lokasi, dan harga terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung tersebut, maka dalam penelitian ini mengidentifikasi diperlukannya peningkatan persepsi terhadap kondisi fisik, fasilitas, lokasi, dan harga pada objek yang akan diteliti, sehingga berdasarkan latar belakang masalah maka dapat dibuat perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh kondisi fisik terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung?

2. Bagaimana pengaruh fasilitas terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung?
3. Bagaimana pengaruh lokasi terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung?
4. Bagaimana pengaruh harga terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung?

### 1.1. Kondisi Fisik

Fenomena desain bangunan tema arsitektur perumahan memang menjadi tren yang berkembang pesat pada masa kini, hingga masing-masing perumahan selalutampil dengan desain bangunan tema tertentu untuk mengembangkan lingkungannya. Perkembangannya desain arsitektur perumahan masa kini muncul sebagai sebuah komoditi konsumsi manusia sehingga terjadi perubahan makna fungsi hunian sebagai rumah tinggal yang dapat dikembangkan ruang-ruangnya bertambah pada kenyamanan, keamanan, kebanggaan dan keindahan yang akan ditempati.

Kualitas bahan bangunan dan desain bangunan menjadi pertimbangan konsumen karena kualitas yang baik akan memberikan ketahanan dan kenyamanan dalam rumah, serta desain bangunan yang sesuai dengan criteria konsumen akan berpengaruh terhadap harga rumah itu dan akhirnya mempengaruhi keputusan pembelian akan rumah tersebut, seperti dikutip dari hasil penelitian terdahulu yang dilakukan (Ediati, 2014).

### 1.2. Fasilitas

Sebagai wadah kehidupan manusia, rumah dituntut untuk dapat memberikan sebuah lingkungan binaan yang aman, sehat dan nyaman. Untuk itulah Pemerintah dengan wewenang yang dimilikinya memberikan arahan, standar peraturan dan ketentuan yang harus diwujudkan oleh pihak pengembang. Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Sesuaidengan UU No 4 Tahun 1992, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk:

1. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
2. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum.
3. Melakukan penghijauan lingkungan.
4. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan.
5. Membangun rumah.

Menurut Ediati (2014) lokasi kawasan perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain :

1. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
2. Dapat disediakan air bersih (air minum)
3. Memberikan kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya.
4. Mempunyai aksesibilitas yang baik.
5. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
6. Tidak berada di bawah permukaan air setempat
7. Mempunyai kemiringan yang rata.

### 1.3. Lokasi

Menurut Sudharto P. Hadi (2007 : 104) tahapan dalam pengembangan permukiman secara garis besar dibagi ke dalam tahap perencanaan awal dan pada tahap operasional (ketika permukiman telah mulai dihuni). Dilihat dari sisi lingkungan, setidaknya ada dua persoalan yang muncul ketika letak pembangunan permukiman telah diputuskan. Pertama, apakah daerah tersebut layak secara ekologis. Karena banyak permukiman yang dibangun di daerah yang seharusnya menjadi daerah konservasi seperti di daerah perbukitan atau daerah resapan air. Sehingga menimbulkan banjir dan berkurangnya cadangan air tanah. Kedua, permukiman yang dibangun oleh suatu badan usaha (real estate) hampir seluruhnya menempati daerah pinggiran kota. Menurut Leaf

(1995) dalam Taufiq dan Tandelilin (2007) kondisi ini dianggap memperburuk dampak lingkungan diperkotaan. Karena menciptakan penghuni kota yang bergantung pada alat transportasi kendaraan bermotor, terutama mobil.

UU No 4 Tahun 1992 dan PP No 29 Tahun 1986 tentang ketentuan pokok pengelolaan lingkungan merupakan salah satu sarana untuk melakukan pencegahan terhadap suatu rencana kegiatan, misalnya proyek yang mungkin dapat menyebabkan kerusakan lingkungan. Dalam undang-undang tersebut pengelolaan lingkungan hidup diwajibkan berpegang pada azas pelestarian lingkungan yang serasi dan seimbang bagi peningkatan kesejahteraan manusia. Hal ini berarti kegiatan pembangunan proyek dan pengoperasian unit hasil proyek harus berpatokan pada wawasan lingkungan. Untuk mencapai maksud tersebut diusahakan dengan cara sebagai berikut (Soeharto, Iman, 2006:371) :

1. Memperhatikan kemampuan daya dukung lingkungan lokasi proyek dan alam di sekitarnya.
2. Mengelola penggunaan sumber daya secara bijaksana dengan merencanakan, memantau, dan mengendalikan secara bijaksana.
3. Memperkecil dampak negatif dan memperbesar dampak positif.

Dua hal penting yang perlu diperhatikan sebagai dasar pertimbangan lokasi (Surowiyono, Tutu TW, 2007:13) adalah kondisi lingkungan secara geografis dan kondisi lingkungan menurut kebutuhanstrategis.

1. Secara geografis  
Setidaknya ada tiga hal pokok yang dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk mencegah risiko besar yang dapat terjadi, yaitu :
  - a. Kelengkapan administrasi
  - b. Kondisi geografi
  - c. Kondisi geologi
2. Kebutuhan strategis
  - a. Kebutuhan Kepala Keluarga
  - b. Kebutuhan Ibu rumah tangga
  - c. Kebutuhan untuk anak

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007) menyatakan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi permintaan perumahan, apakah lokasi tersebut berada dipusat kota, dekat dengan sarana pendidikan atau tempat bekerja. Semakin strategis lokasi perumahan tersebut maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian rumah tersebut.

#### 1.4. Harga

Harga adalah jumlah uang atau alat tukar lain yang senilai, yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa pada waktu tertentu dan di pasar tertentu. Harga adalah satu-satunya unsure dalam bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan penjualan. Pada perusahaan perusahaan besar, penetapan harga biasanya ditangani oleh manajer divisi atau lini produk, akan tetapi pihak manajemen teras tetap menentukan tujuan dan kebijakan umum mengenai harga jual, dan sering juga menyetujui usulan harga yang diajukan oleh para manajernya (Philip Kotler 2013 : 120). Penetapan harga yang dilakukan oleh produsen, dalam hal ini developer perumahan, memiliki beberapa tujuan (Peter, J.Paul & Olson, Jerry C, 2013 : 238), antara lain:

1. Meningkatkan penjualan
2. Menargetkan pangsa pasar
3. Keuntungan jangka panjang maksimum
4. Keuntungan jangka pendek maksimum
5. Pertumbuhan
6. Stabilisasi pasar
7. Menurunkan sensitivitas konsumen terhadap harga
8. Mempertahankan kepemimpinan harga

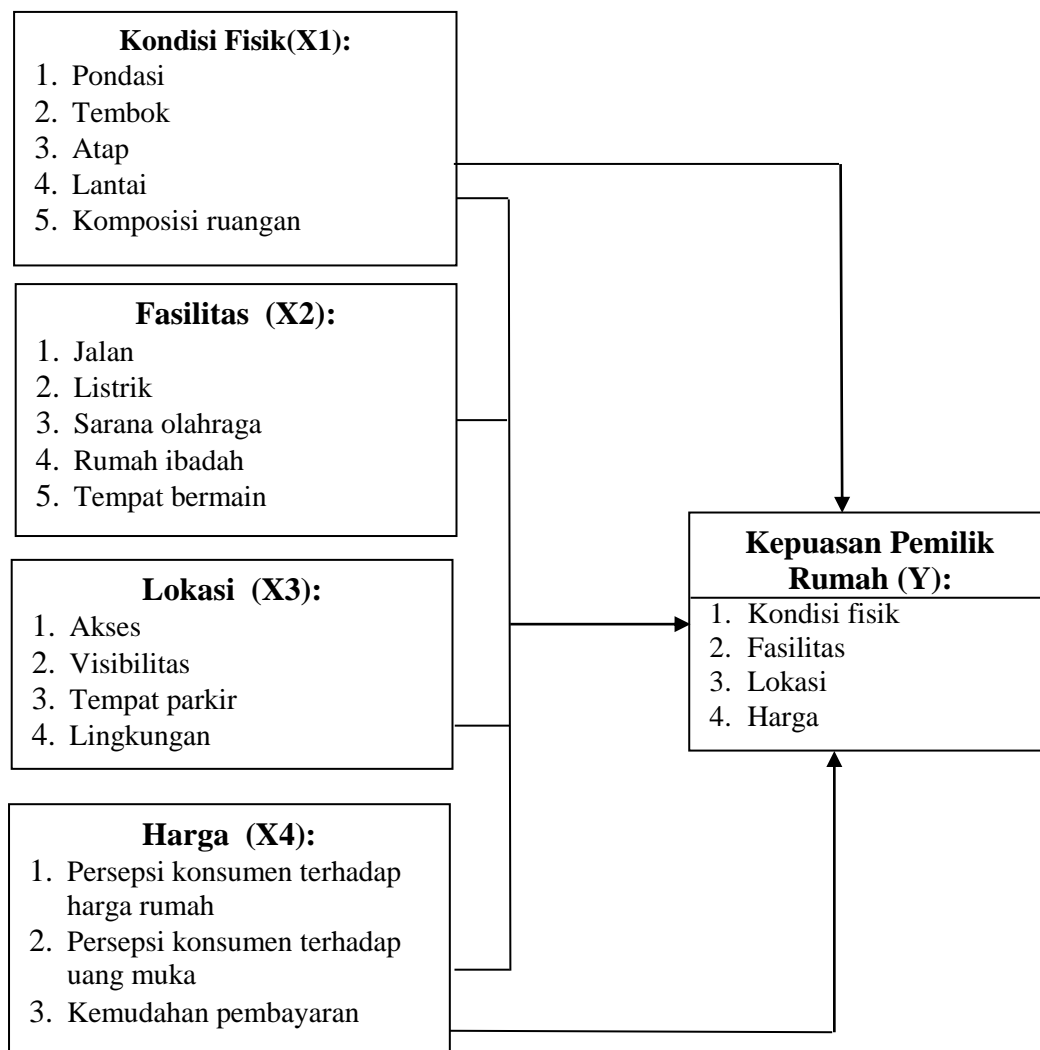
9. Menakut - nakuti pendatang baru

10. Mempercepat runtuhnya perusahaan - perusahaan marjinal

Ada dua komponen dasar yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menafsirkan harga rumah secara rasional (Surowiyono, Tutu TW, 2007:101), yaitu:

1. Harga tanah
2. Harga bangunan

Berdasarkan berbagai uraian diatas mengenai kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame Bandar Lampung maka dapat disusun paradigma penelitian, seperti yang disajikan pada Gambar 1. dibawah ini:



Gambar 1. Paradigma Penelitian

#### 1.4 Hipotesis

Berdasarkan perumusan masalah dan kerangka teori dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

1. Kondisi fisik berpengaruh signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung.
2. Fasilitas berpengaruh signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung.

3. Lokasi berpengaruh signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung.
4. Harga berpengaruh signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame-Bandar Lampung.

## 2. Metodologi Penelitian

### 2.1. Metode Penetapan Sampel

Sampel adalah sebagian dari unit-unit yang ada dalam populasi yang ciri-ciri atau karakteristiknya benar-benar diselidiki. Menurut Suharsimi Arikunto (2010:112) apabila objek penelitian kurang dari 100 maka lebih baik diambil semua, selanjutnya jika jumlah lebih dari 100 maka lebih baik diambil antara 10–15 % atau 20 – 25%. Pada penelitian ini penulis melakukan koordinasi dengan ketua RT di Perumahan Permata Indah Sukarame sehingga diketahui ada 80 warga perumahan yang direncanakan menjadi responden penelitian, namun setelah dilakukan penyebaran kuesioner, maka diperoleh kembali hanya 77 kuesioner yang diisi dengan lengkap sehingga jumlah tersebut ditetapkan sebagai sampel. Metode sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *convenience sampling*. Sampel yang menggunakan *convenience sampling* ini informasi akan dikumpulkan dari anggota populasi yang dapat ditemui dengan mudah untuk memberikan informasi tersebut.

### 2.2. Metode Analisis Data

Untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, uji yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda, yaitu sebagai berikut:  $Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + et$

Keterangan:

Y = Variabel Dependent (kepuasan pemilik rumah)

X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>,

X<sub>3</sub>, X<sub>4</sub> = Variabel Independen (kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga)

a = Konstanta

b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>

b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub> = Koefisien regresi (kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga)

et = Error term

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Deskripsi setiap Variabel

Sesuai dengan jumlah sampel yang telah ditetapkan, maka pada penelitian ini penulis berhasil menyebarkan dan mengumpulkan kembali kuesioner kepada sebanyak 77 orang responden. Kemudian jawaban responden tersebut diolah secara deskriptif, maka hasilnya dapat digambarkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 2. *Descriptive Statistics*

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kepuasan Pemilik Rumah	77	15	32	29.18	2.990
Kondisi Fisik	77	12	28	25.71	2.986
Fasilitas	77	11	31	25.49	3.327
Lokasi	77	12	32	26.79	3.302
Harga	77	10	27	21.87	2.876
Valid N (listwise)	77				

Sumber: Hasil Olah Data, 2021

Tabel di atas menunjukkan secara ringkas nilai maksimum dan minimum yang dicapai masing-masing variabel dan rata-rata serta standar deviasinya berdasarkan jawaban dari tujuh puluh tujuh orang responden.

### 3.2. Pengujian Kualitas Data

#### 3.2.1 Uji Validitas

Validitas adalah ketepatan atau kecermatan suatu instrument dalam mengukur apa yang ingin diukur. Pada penelitian ini penulis menggunakan korelasi *Bivariate Pearson* (Produk Momen Pearson) untuk melakukan pengujian validitas.

r tabel dicari pada signifikansi 0,05 dengan uji 2 sisi dan jumlah data (n) =77, maka didapat r tabel sebesar 0,224. Selanjutnya dilakukan r tabel tersebut di bandingkan dengan r hitung masing-masing variabel. Hasil Uji validitas item pertanyaan untuk semua variabel diketahui r hitung nilainya tidak ada yang dibawah r tabel sehingga disimpulkan semua instrument adalah valid.

#### 3.2.2. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas digunakan untuk mengetahui konsistensi alat ukur, apakah alat pengukur yang digunakan dapat diandalkan dan tetap konsisten jika pengukuran tersebut diulang. Penulis menggunakan pengujian reliabilitas dengan metode *Cronbach's Alpha*.

Berdasarkan data hasil pengujian reliabilitas diketahui nilai Cronbach's Alpha rata-rata diatas 0,6 sehingga dapat disimpulkan bahwa semua pertanyaan pada variabel dapat dikatakan reliabel.

### 3.3. Pengujian Hipotesis

#### 3.3.1. Analisis Regresi linier Berganda

Analisis regresi linier berganda dilakukan untuk menguji pengaruh empat variabel yaitu kondisi fisik (X<sub>1</sub>), fasilitas (X<sub>2</sub>), lokasi (X<sub>3</sub>) dan harga (X<sub>4</sub>) terhadap kepuasan pemilik rumah (Y) dari hasil olah data dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. Hasil Uji Regresi Linier Berganda tentang Pengaruh Kondisi Fisik, Fasilitas, Lokasi dan Harga terhadap Kepuasan Pemilik Rumah

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	4.214	.584		7.219	.000
Kondisi Fisik	.222	.061	.222	3.623	.001
Fasilitas	.176	.054	.195	3.249	.002
Lokasi	.415	.048	.458	8.671	.000
Harga	.168	.047	.161	3.541	.001

a. Dependent Variable: Kepuasan Pemilik Rumah

Sumber: Hasil Olah Data, 2021

Hasil uji regresi pada tabel di atas dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

$$Y = 4,214 + 0,222X_1 + 0,176X_2 + 0,415X_3 + 0,168X_4$$

1. a = 4,214 artinya jika X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, X<sub>3</sub>, dan X<sub>4</sub> nilainya 0, maka Y nilainya adalah 4,214
2. Koefisien regresi variabel X<sub>1</sub> (kondisi fisik) sebesar 0,222; artinya jika nilai X<sub>1</sub> mengalami kenaikan 1 satuan maka Y (kepuasan pemilik rumah) akan mengalami kenaikan sebesar 0,222 dengan asumsi variabel independen lain nilainya tetap.

Artinya semakin bagus kondisi fisik rumah, maka akan semakin puas pula pemilik rumah.

3. Koefisien regresi variabel  $X_2$  (fasilitas) sebesar 0,176; artinya jika nilai  $X_2$  mengalami kenaikan 1 satuan maka  $Y$  (kepuasan pemilik rumah) akan mengalami kenaikan sebesar 0,176 dengan asumsi variabel independen lain nilainya tetap. Artinya semakin bagus fasilitas perumahan, maka akan semakin puas pula pemilik rumah.
4. Koefisien regresi variabel  $X_3$  (lokasi) sebesar 0,415; artinya jika nilai  $X_3$  mengalami kenaikan 1 satuan maka  $Y$  (kepuasan pemilik rumah) akan mengalami kenaikan sebesar 0,415 dengan asumsi variabel independen lain nilainya tetap. Artinya semakin bagus lokasi rumah, maka akan semakin puas pula pemilik rumah.
5. Koefisien regresi variabel  $X_4$  (harga) sebesar 0,168; artinya jika nilai  $X_4$  mengalami kenaikan 1 satuan maka  $Y$  (kepuasan pemilik rumah) akan mengalami kenaikan sebesar 0,168 dengan asumsi variabel independen lain nilainya tetap. Artinya semakin bagus persepsi terhadap harga rumah, maka akan semakin puas pula pemilik rumah.

Sedangkan angka koefisien korelasi dan koefisien determinasi dapat dilihat pada tabel *Model Summary* sebagai berikut:

Tabel 4. Koefisien Determinasi Model Regresi Linier Berganda

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.982 <sup>a</sup>	.965	.963	.578

a. Predictors: (Constant), Harga, Lokasi, Fasilitas, Kondisi Fisik

Sumber: Hasil Penelitian, data diolah 2021

Dari hasil olah data (output) diperoleh nilai Koefisien korelasi ( $R$ ) sebesar 0,982, maka dapat disimpulkan bahwa terjadi hubungan yang masuk kategori sangat kuat atau sangat tinggi antara kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga terhadap kepuasan pemilik rumah di Perumahan Permata Indah Sukarame Bandar Lampung. Kemudian dilihat dari nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) sebesar 0,965 atau 96,5% maka dapat dikatakan bahwa persentase sumbangan pengaruh variabel independen (kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga) terhadap variabel dependen (kepuasan pemilik rumah) sebesar 96,5% sedangkan sisanya sebesar 3,5% dipengaruhi atau dijelaskan oleh faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model ini.

### 3.3.2. Uji regresi Simultan dan Parsial

Berdasarkan output olah data diperoleh  $F$  hitung sebesar 489,812, dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%,  $\alpha = 5\%$  maka diperoleh  $F$  tabel untuk  $n=77$  sebesar 2,50 karena  $F$  hitung  $>$  dari  $F$  tabel maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima atau ada pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat. Sehingga berdasarkan uji  $F$  diatas dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh signifikan antara kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga secara bersama-sama terhadap kepuasan pemilik rumah di perumahan Permata Indah Sukarame Bandar Lampung.

Pengujian koefisien regresi parsial variabel pelatihan, kompetensi dan disiplin kerjadengan menggunakan tingkat signifikansi 0,05 karena uji dua sisi maka 2,5% dan  $n = 77$  diperoleh  $t$  tabel sebesar = 1,99346. Sedangkan  $t$  hitung dilihat dari output olah data adalah 3,623 untuk kondisi fisik, lalu 3,249 untuk fasilitas, dan 8,671 untuk lokasi, serta 3,541 untuk variabel harga ( $t$  hitung  $>$   $t$  tabel) maka berdasarkan uji  $t$  ini disimpulkan secara parsial kondisi fisik, fasilitas, lokasi dan harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah di perumahan Permata Indah Sukarame Bandar Lampung.



Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Widiani (2009) yang menyimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi harga rumah yaitu; faktor produk, faktor harga, faktor fasilitas, faktor promosi, faktor referensi, faktor discount, dan faktor kredit. Kemudian penelitian Lubis, *et. all* (2013) menyimpulkan bahwa kondisi fisik, fasilitas, lokasi, pelayanan, dan harga sangat mempengaruhi kepuasan konsumen pemilik rumah, dimana pengaruhnya sebesar 82,20%. Lalu hasil penelitian Edianti (2014) menyimpulkan bahwa secara parsial terdapat pengaruh antara harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan terhadap keputusan konsumen dalam pembelian rumah. Sedangkan hasil penelitian Sumarawu (2015) menyimpulkan bahwa konsumen properti memilih rumah berdasarkan faktor-faktor yaitu; fasilitas, harga, dan lokasi.

Berdasarkan hasil analisis terhadap keempat variabel independen diketahui bahwa lokasi merupakan variabel yang paling besar pengaruhnya terhadap kepuasan pemilik rumah, dan hal ini konsisten dengan temuan peneliti sebelumnya. Lalu variabel kondisi fisik menempati urutan kedua, baru kemudian diikuti variabel fasilitas pada urutan ketiga, serta pada urutan keempat adalah variabel harga. Untuk lokasi indikator akses menunjukkan skor tertinggi untuk itu hal ini perlu dipertahankan, sedangkan indikator dengan skor terendah adalah visibilitas sehingga perlu ditingkatkan. Kemudian pada variabel kondisi fisik ditemukan indikator tembok menunjukkan skor tertinggi, hal ini perlu dipertahankan, sedangkan variabel atap menunjukkan skor terendah maka perlu diperbaiki. Variabel selanjutnya adalah fasilitas, indikator tertinggi adalah listrik artinya sudah cukup memadai, sedangkan indikator terendah adalah tempat bermain, hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi pengembang perumahan untuk menyediakan sarana atau lahan untuk bermain. Sedangkan urutan terakhir adalah harga dengan indikator tertinggi kemudahan pembayaran dan indikator terendah persepsi terhadap uang muka.

#### **4. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis koefisien regresi secara parsial, maka kondisi fisik berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah, oleh karena itu untuk meningkatkan kepuasan pemilik rumah dapat dilakukan dengan meningkatkan kondisi fisik rumah.
2. Berdasarkan hasil analisis koefisien regresi secara parsial, maka fasilitas perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah, oleh karena itu untuk meningkatkan kepuasan pemilik rumah dapat dilakukan dengan meningkatkan fasilitas perumahan.
3. Berdasarkan hasil analisis koefisien regresi secara parsial, maka lokasi perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah, oleh karena itu untuk meningkatkan kepuasan pemilik rumah dapat dilakukan dengan mencari lokasi yang strategis bagi calon pembeli rumah.
4. Berdasarkan hasil analisis koefisien regresi secara parsial, maka harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepuasan pemilik rumah, oleh karena itu untuk meningkatkan kepuasan pemilik rumah dapat dilakukan dengan menentukan harga yang tidak terlalu tinggi dan cara pembayaran yang tidak terlalu memberatkan.

##### **4.2 Saran**

1. Berdasarkan kesimpulan kondisi fisik berpengaruh signifikan dan positif terhadap kepuasan pemilik rumah, maka dilihat dari jawaban responden perlu diperbaiki terutama terhadap pernyataan yang memiliki skor terendah yaitu; atap rumah, hal ini dapat ditindak lanjuti dengan adanya peningkatan kualitas terhadap atap rumah agar tidak mudah bocor.

2. Berdasarkan kesimpulan fasilitas berpengaruh signifikan dan positif terhadap kepuasan pemilik rumah, maka dilihat dari jawaban responden perlu diperbaiki terutama terhadap pernyataan yang memiliki skor terendah yaitu; keberadaan tempat bermain, hal ini dapat ditindak lanjuti dengan adanya pengadaan tempat bermain.
3. Berdasarkan kesimpulan lokasi berpengaruh signifikan dan positif terhadap kepuasan pemilik rumah, maka dilihat dari jawaban responden perlu diperbaiki terutama terhadap pernyataan yang memiliki skor terendah yaitu; visibilitas, hal ini dapat ditindak lanjuti dengan adanya peningkatan visibilitas rumah.
4. Berdasarkan kesimpulan harga berpengaruh signifikan dan positif terhadap kepuasan pemilik rumah, maka dilihat dari jawaban responden perlu diperbaiki terutama terhadap pernyataan yang memiliki skor terendah yaitu; atap rumah, hal ini dapat ditindak lanjuti dengan adanya pertimbangan dalam menetapkan uang muka pembayaran rumah.

### DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ediati, Tuti. 2014. Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Perumahan di Surakarta. *Jurnal: Widya Ganeswara*, Vol.24 No. 1
- Kotler, Philip., Keller, Kevin L. 2013. *Manajemen Pemasaran, Jilid Kedua*, Jakarta: Erlangga
- Lubis, Ahmad Iqbal. 2013. Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepuasan Konsumen Membeli Rumah Pada PT. Tunas Sentosa Manunggal Pekanbaru. *Jurnal: Pendidikan Ekonomi, Univ. Riau*.
- Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin. 2007. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Type 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Ekonomi Bisnis. Yogyakarta: UGM*
- Peter, J Paul and Jerry C Olson. 2013. *Perilaku Konsumen dan Strategi Pemasaran* Terjemahan oleh Diah Tantri Dwiandani Edisi Kesembilan Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- Peter, J Paul and Jerry C Olson. 2013. *Perilaku Konsumen dan Strategi Pemasaran* Terjemahan oleh Diah Tantri Dwiandani Edisi Kesembilan Jilid 2. Jakarta: Erlangga
- Soeharto, Iman. 2006. *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*, Jilid 3. Jakarta: Erlangga
- Sudharto P. Hadi. 2007. *Perilaku Konsumen*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Sumarauw, Jacky S. B. 2015. Analisis Faktor-faktor Pembelian Properti di Kota Manado. *Jurnal: EMBA Vol.3 No.4*
- Surowiyono, Tutu Tw. 2007. *Dasar-dasar Perencanaan Rumah Tinggal*. Jakarta: Sinar Harapan
- Undang-undang No. 4 Tahun 1992. Tentang Perumahan dan Pemukiman
- Utami, Anisa, Budi; Fortuna, Hamid dan Mawarta. 2015. Pengaruh Harga, Pendapatan, dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah di D'Kranji Residence Tahap II Bekasi Barat. *Jurnal Epigram Vol.2 No.2*
- Widiana, M. Erma. 2009. Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Membeli Rumah (Studi Kasus Perumahan Viharta PT.MBP-Gresik). *Jurnal: Majalah Ekonomi Tahun XIX No.3*.