

TESIS

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
MOTIVASI PARA INVESTOR PADA KEPUTUSAN  
PEMBELIAN RESIDENSIAL PROPERTI DI  
YOGYAKARTA**



IGNATIUS SATRIO PUTRO

NPM : 155002454

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2017





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : IGNATIUS SATRIO PUTRO  
Nomor Mahasiswa : 155002454/PS/MM  
Konsentrasi : Pemasaran  
Judul Tesis : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Motivasi Para Investor Pada Keputusan Pembelian Residensial Properti di Yogyakarta

Nama Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
Budi Suprpto, MBA., Ph.D.	22/06/2017	
Mahestu Noviandra Krisjanti M.Sc.IB,PhD.	22/06/2017	
Dr. J. Ellyawati, MM.	22/06/2017	

Ketua Program Studi

Mahestu Noviandra Krisjanti M.Sc.IB,PhD.

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa tesis dengan judul :

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MOTIVASI PARA  
INVESTOR PADA KEPUTUSAN PEMBELIAN RESIDENSIAL  
PROPERTI DI YOGYAKARTA**

benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan tertulis dalam tesis ini dalam catatan perut dan daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari tesis ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 16 Juni 2017  
yang menyatakan

Ignatius Satrio Putro

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas hikmat dan kasih karunia-Nya penulisan tesis yang berjudul **FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MOTIVASI PARA INVESTOR PADA KEPUTUSAN PEMBELIAN RESIDENSIAL PROPERTI DI YOGYAKARTA** dapat terselesaikan dengan baik dan telah memberikan banyak pengalaman serta pengetahuan mengenai ilmu manajemen.

Selesainya Tugas Akhir ini adalah bantuan, bimbingan dan pengalaman serta dukungan dari semua pihak berupa material, spiritual maupun informasi. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan banyak terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkati dan mendampingi saya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Dosen pembimbing saya yang sangat baik yaitu bapak Budi Suprpto, MBA., Ph.D. atas bimbingan dan arahnya, maka tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Kedua Orang Tua yang sangat saya cintai, Ignatius Sudjarmiko dan Fransiska Sri Lulut Lestari yang selalu memberikan semangat tiada henti supaya saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ibu Mahestu Noviandra Krisjanti M.Sc.IB,PhD selaku ketua program studi Magister Manajemen UAJY dan Ibu Dr. J. Ellyawati, MM. , dimana

keduanya menjadi dosen penguji proposal saya dengan sangat baik hati dan banyak memberikan arahan dalam penelitian ini.

5. Kakak yang sangat saya kasihi, Agnes Dhiany Indria Sari dan Theresia Dipta Paramitasari yang selalu memberi semangat untuk mengerjakan tesis ini hingga terselesaikannya dengan baik.
6. Maria Niken Setyarini yang saya sayangi, yang senantiasa memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dan sering saya repoti dalam penyelesaian tugas akhir ini.
7. Para dosen Magister Manajemen Universitas Atma Jaya, yang telah memberikan ilmu pengetahuan mengenai ekonomi & manajemen yang sangat membantu saya untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Bapak Bambang Dwi Hatmanto, Ibu Emilia Ana Setyowati, Mas Rangga dan Mba Puji yang selalu memberikan support untuk saya.
9. Seluruh teman – teman seperjuangan yang bersama-sama mengerjakan tesis dan turut mendukung tugas akhir saya termasuk orang yang sering saya repoti Hendra Pratama selain itu ada teman sekaligus atasan saya Bp. Christiono dan juga teman-teman lain seperti Angga, Iva, dan Helmi dan juga teman-teman S2 saya yang kuliah bersama-sama saya, selama 3 semester penuh dengan canda tawa dan kebahagiaan
10. Teman – teman kampus dan teman-teman bermain yang selalu memberikan hiburan pada saat galau mengerjakan tesis yang setiap hari mengajak bermain dan bercanda termasuk Jeffrey Agung, Immanuel Firman, dan Fridolin Gratio

11. Teman-teman dikantor saya yang selalu memberikan dukungan dan motivasi yaitu Mas Yhonas, Mbak Isti, teman-teman marketing dan teman departemen lain di CitraGrand Mutiara Yogyakarta.
12. Teman – teman bermain yang tidak bisa saya sebut satu per satu.Saya mengucapkan terima kasih untuk doa dan dukungannya.
13. Keponakan-keponakan saya Nares, Gendhis, Mahen, Galih, Damar, dan Arsen yang sangat lucu.
14. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sampaikan satu per satu yang telah banyak memberikan dorongan dan dukungan selama penyusunan tesis ini.

Demikian pengantar dari saya selaku penulis, saya berharap dengan adanya penulisan tesis ini, dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Namun, semua yang saya kerjakan ini tidaklah sempurna.

Mohon maaf apabila terdapat salah penulisan maupun kata – kata yang kurang berkenan. Kritik dan saran dari pembaca yang bermanfaat dan membangun bagi pemahaman lebih lanjut mengenai tugas ini tentulah sangat saya perlukan agar saya dapat melangkah lebih baik di masa depan nanti.

Akhir kata atas perhatian Bapak, Ibu, Saudara sekalian saya ucapkan terima kasih, Tuhan memberkati kita semua sampai selama – lamanya. Amin.

Yogyakarta, 16 Juni 2017

Penulis

(Ignatius Satrio Putro)

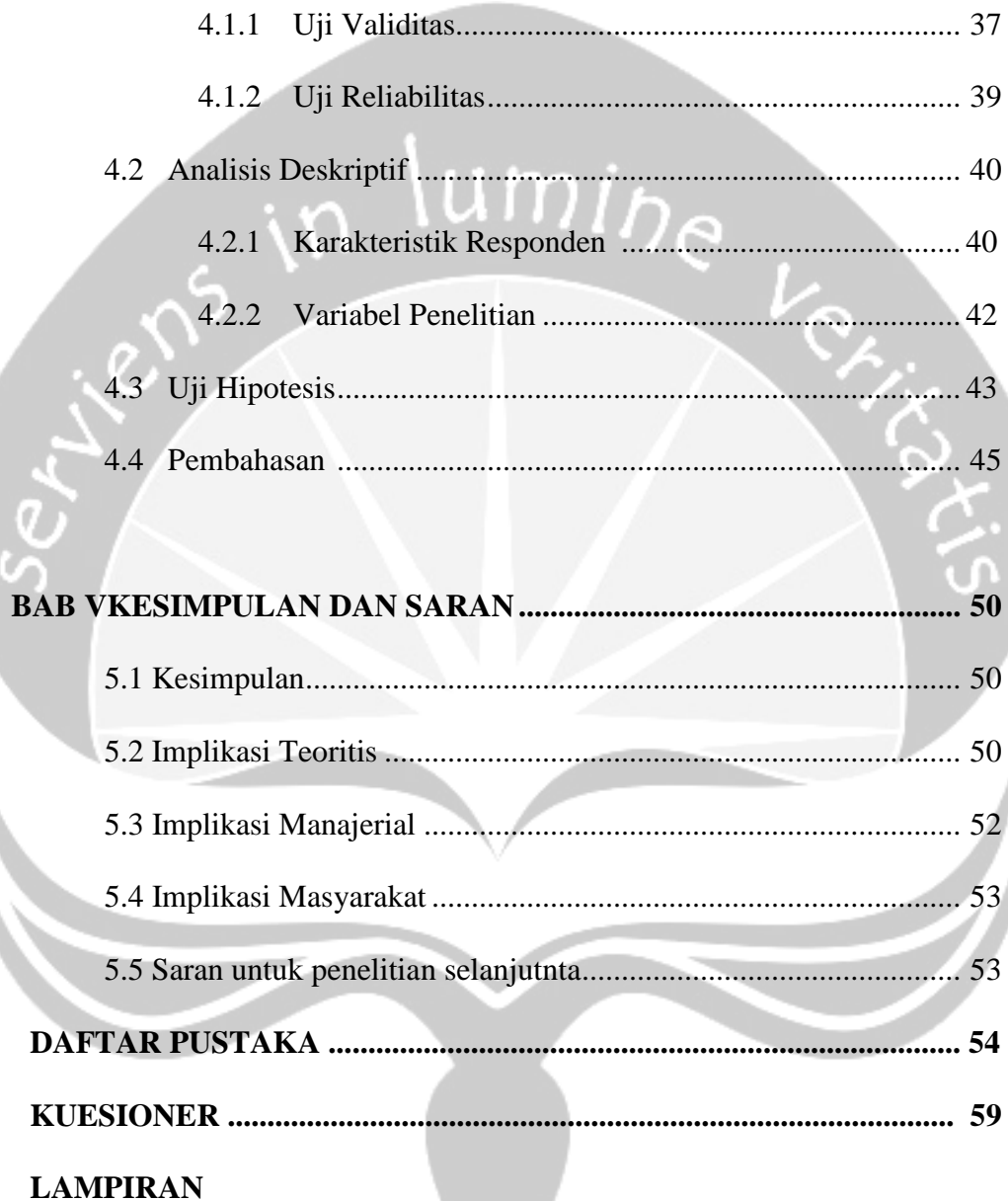




## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN INTISARI (ABSTRACT)</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB IPENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Batasan Masalah.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL</b> .....	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	9
2.2 Landasan Teori.....	13
2.2.1 Pengertian Investasi .....	13
2.2.2 Motivasi Konsumen .....	14

2.2.3	Pengertian Residensial Properti .....	16
2.2.4	Definisi Investor Properti.....	19
2.2.5	Faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian properti.	20
2.3	Model Penelitian .....	24
2.4	Hipotesis.....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>28</b>
3.1	Lokasi Penelitian .....	28
3.2	Data dan Sumber Data.....	28
3.3	Populasi dan Sampel Data.....	28
3.4	Pengumpulan Data .....	29
3.5	Definisi Operasional.....	30
3.6	Metode Pengukuran data .....	33
3.7	Metode Uji Instrumen .....	34
3.7.1	Uji Validitas.....	34
3.7.2	Uji Reliabilitas .....	34
3.8	Metode Analisis Data .....	35
3.8.1	Analisis Statistika Deskriptif .....	35
3.8.2	Analisis Regresi Berganda .....	35



<b>BAB IV ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Ujianalisis validitas dan reabilitas.....	37
4.1.1 Uji Validitas.....	37
4.1.2 Uji Reliabilitas.....	39
4.2 Analisis Deskriptif .....	40
4.2.1 Karakteristik Responden .....	40
4.2.2 Variabel Penelitian .....	42
4.3 Uji Hipotesis.....	43
4.4 Pembahasan .....	45
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>50</b>
5.1 Kesimpulan.....	50
5.2 Implikasi Teoritis .....	50
5.3 Implikasi Manajerial .....	52
5.4 Implikasi Masyarakat .....	53
5.5 Saran untuk penelitian selanjutnta.....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>54</b>
<b>KUESIONER .....</b>	<b>59</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

2.1 Penelitian Terdahulu .....	9
4.1 Distribusi Pernyataan Berdasarkan Variabel .....	37
4.2 Hasil Uji Validitas.....	38
4.3 Hasil Uji Reliabilitas .....	39
4.4 Karakteristik Responden .....	40
4.5 Analisis Deskriptif Variabel Penelitian .....	42
4.6 Hasil Analisis Regresi Berganda.....	43
4.7 Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Sekarang .....	48

## INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh faktor lokasi, keuangan, fitur rumah, lingkungan sekitar terhadap motivasi konsumen terhadap pembelian residensial properti di Yogyakarta.

Teori yang digunakan pada penelitian ini adalah teori investasi dari Sharpe et al 2006, teori motivasi konsumen dari buku Kotler 2016 dan teori pendukung lainnya. Pada penelitian ini disebarakan sebanyak 150 kuesioner. Penelitian ini menggunakan alat analisis regresi linear berganda dengan program SPSS 19 *for windows*.

Hasil penelitian ini didapatkan faktor lokasi, keuangan, fitur rumah, lingkungan sekitar berpengaruh positif terhadap motivasi konsumen terhadap pembelian residensial properti di Yogyakarta.

Kata Kunci : Lokasi, keuangan, fitur rumah, lingkungan sekitar, residensial

## **ABSTRACT**

This study was conducted to determine the effect of locational factors, neighborhood factors, structural attributes of housing, and financial factors on purchasing residential properties in Yogyakarta.

The theory used in this research is investment theory from Sharpe et al 2006, consumer motivation theory from Kotler 2016 and other supporting theory. In this study, as many as 150 questionnaires distributed. This research use multiple linear regression analysis tools with SPSS 19 for windows program.

The results of this study, locational factors, neighborhood factors, structural attributes of housing, and financial factors positively effect on in purchasing residential properties in Yogyakarta.

Keywords : locational factors, neighborhood factors, structural attributes of housing, financial factors, residential