



MILIS PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SEBELA WISATA

Diterima	12 JUL 2007
Inventarisasi	: 194/MTS/Hd. 7/2007
Klasifikasi	: RJ 624.068 Han 06
Subyek	: Construction - Maruag



TESIS

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
DIPERTIMBANGKAN KONSUMEN DALAM
PEMBELIAN PROPERTI DI YOGYAKARTA**



Oleh:

M. Handayani Butar Butar

No. Mhs: 04.987/PS/MT

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2006**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

PENGESAHAN TESIS

Nama : M. Handayani Butar Butar
No. Mahasiswa : 04.987/PS/MT – 04.975/PS/MM
Program Studi : Magister Teknik – Magister Manajemen
Judul Tesis : Analisis Faktor-faktor yang dipertimbangkan Konsumen
dalam Pembelian Properti di Yogyakarta

Nama Pembimbing
Budi Suprpto, MBA., Ph. D.
Ir. Eko Setyanto, MCM.

Tanggal
20/03-2006
17/03-2006

Tanda tangan

.....
.....



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

PENGESAHAN TESIS

Nama : M. Handayani Butar Butar
No. Mahasiswa : 04.987/PS/MT – 04.975/PS/MM
Program Studi : Magister Teknik – Magister Manajemen
Judul Tesis : Analisis Faktor-faktor yang dipertimbangkan Konsumen
dalam Pembelian Properti di Yogyakarta

	Nama Penguji	Tanggal	Tanda tangan
Ketua	: Budi Suprpto, MBA, Ph. D.	20/03 2006	
Anggota	: Ir. Eko Setyanto, MCM.	17/03 2006	
Anggota	: Drs. E. Kusumadmo, MM.	17/03 2006	
Anggota	: Ir. Peter F.K, M.Eng., Ph. D.	17/03 2006	



Ketua Program Studi,

PROGRAM
PASCASARJANA

(Dr. WI. Ervianto, MT.)

Nats Pembimbing :

*Tetapi jawab Tuhan kepadaku : “Cukuplah kasih karuniaKu bagimu, sebab justru dalam kelemahanlah kuasaKu menjadi sempurna.”
(II Korintus 12 : 9a)*

*“Mintalah, maka akan diberikan kepadamu ;
carilah, maka kamu akan mendapat ;
ketoklah, maka pintu akan dibukakan bagimu.
(Matius 7 : 7)*

*“Ia membuat segala sesuatu indah pada waktunya, bahkan Ia memberikan kekekalan dalam hati mereka. Tetapi manusia belum dapat menyelami pekerjaan yang dilakukan Allah dari awal sampai akhir.”
(Pengkothbah 3 : 11)*

AMIN

Tesis ini saya persembahkan untuk :
*Orangtua tercinta, dan
Keluarga besar Ompung B. Butar Butar.*

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan kutipan atau dari karya tulis yang telah ada sebelumnya. Semua yang tertulis baik berupa data, teks, tabel, gambar, analisis, kesimpulan dan saran, kecuali yang telah secara tertulis diacu dalam tesis ini adalah murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.

Yogyakarta, 28 Februari 2006

M. Handayani Butar Butar

Oleh : M. Handayani Butar Butar

Pembimbing :

1. Dr. Budi Suprpto, MBA.

2. Ir. Eko Setyanto, MCM.

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa pertimbangan konsumen dalam membeli rumah di perumahan berdasarkan atribut-atribut properti yang ada, yaitu antara konsumen perumahan sederhana dengan konsumen perumahan mewah, yang telah dibedakan berdasarkan harga jual rumahnya. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi ada tidaknya perbedaan pertimbangan konsumen terhadap faktor-faktor perumahan berdasarkan jenis kelamin dan pendidikan terakhir konsumen.

Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan total 176 kuisisioner. Dengan menggunakan analisa faktor pada atribut-atribut properti perumahan, dihasilkan 5 dimensi faktor yang terdiri dari lokasi, harga, developer, spesifikasi bangunan, dan fasilitas. Diperoleh juga bahwa yang merupakan pertimbangan utama konsumen pada perumahan sederhana adalah faktor harga, sedangkan pada perumahan mewah adalah faktor lokasi.

Untuk mengetahui ada tidaknya perbedaan yang dipertimbangkan konsumen dalam membeli rumah di perumahan terhadap faktor-faktor perumahan, dilakukan analisa dengan uji ANOVA dan uji t. Hasilnya, tidak ada perbedaan pertimbangan konsumen berdasarkan jenis kelamin. Sedangkan berdasarkan pendidikan terakhir konsumen, pada perumahan sederhana tidak terdapat adanya perbedaan pertimbangan konsumen, tetapi pada perumahan mewah terdapat adanya perbedaan pertimbangan konsumen hanya pada satu faktor perumahan yaitu pada faktor spesifikasi bangunan.

Kata-kata kunci : perumahan sederhana, perumahan mewah, lokasi, harga, spesifikasi bangunan, developer, dan fasilitas.

By: M. Handayani Butar Butar

Supervisor:

- 1. Dr. Budi Suprpto, MBA.**
- 2. Ir. Eko Setyanto, MCM.**

ABSTRACT

This research aims to analyze any consumer's consideration in buying a house based some properties that available, they are between the simple housing consumers to the luxurious housing consumer that had been distinguished based to the selling price of the house. This research has another aim to identify whether any consideration of consumer to the housing factors based to gender and the last education of consumer.

The collecting data executed by spreading total 176 questionnaires. Using the analyzing of factors on the attributes of housing properties, it resulted 5 dimensional factors such as location, price, developer, building specification, and facilities. It results information that the main consideration of consumer of simple housing is the price factor, whereas the luxurious housing consumer is location factor.

To know if there is any differences of consumer consideration in buying a house in housing toward the housing factors, it done analysis by the ANOVA test and t-test. The result, there is no differences of consumer consideration based to gender. Whereas based to the last education of consumer, to the simple housing there is no differences in consumer consideration, but to the luxurious housing there is only one difference of consumer consideration to a factor of housing, that is the factor of building specification.

Keywords: *simple housing, luxurious housing, location, price, building specification, developer, and facilities.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun tesis ini berjudul : **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN KONSUMEN DALAM PEMBELIAN PROPERTI DI YOGYAKARTA”**, yang menjadi salah satu syarat akhir kelulusan bagi mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam kesempatan yang baik ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Budi Suprpto, MBA., Ph.D., selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan waktu disela kegiatannya yang padat, untuk selalu memberikan bimbingan dan dorongan.
2. Bapak Ir. Eko Setyanto, MCM., selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan waktu disela kegiatannya yang padat, untuk selalu memberikan bimbingan dan dorongan.
3. Bapak-bapak dan ibu-ibu dosen, admisi, dan penjaga perpustakaan pasca sarjana atas kerjasama, bantuan, dan bimbingannya.
4. Keluarga besar khususnya orang tua, yang selama ini telah memberikan dukungan dana, dorongan dan semangat.
5. Semua teman dekat, teman kos dan teman kuliah yang telah memberikan bantuan dalam pengerjaan tesis ini.

6. Serta semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari tesis yang dibuat ini jauh dari sempurna karena keterbatasan penulis dalam hal waktu dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan oleh penulis.

Akhir kata semoga tesis ini dapat berguna bagi para pembaca dalam memperluas wawasan dan pengetahuan dalam bidang properti khususnya pemasaran perumahan.

Yogyakarta, 28 Februari 2006

M. Handayani Butar Butar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
INTISARI	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Batasan Masalah	4
1.4. Keaslian Penulisan	5
1.5. Tujuan Penelitian	5
1.6. Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1. Pengertian Pemasaran	7

2.1.1. Pengertian Manajemen Pemasaran	8
2.1.2. Konsep Pemasaran	8
2.2. Pengertian Perilaku Konsumen	10
2.2.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi Perilaku Konsumen	11
2.2.2. Proses Pengambilan Keputusan	16
2.3. Properti Perumahan	19
2.3.1. Pengertian Perumahan	19
2.3.2. Atribut Fisik dan Nonfisik Properti	21
2.3.3. Karakteristik properti perumahan	23
2.3.4. Karakteristik pasar properti perumahan	24
2.3.5. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan properti perumahan	25

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian	27
3.2. Lokasi Penelitian	27
3.3. Populasi dan Sampel	29
3.3.1. Penentuan Populasi	29
3.3.2. Sampel	29
3.4. Pengukuran Instrumen Penelitian	30
3.5. Metode Pengumpulan Data	31
3.6. Metode Pengujian Instrumen	31
3.6.1. Uji Validitas	31

3.6.2. Uji Reliabilitas	32
3.6.3. Analisis Faktor	33
3.6.4. Uji t	33
3.6.5. ANOVA	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Deskripsi Umum Penelitian	34
4.2. Analisis Karakteristik Responden	35
4.2.1. Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	35
4.2.2. Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	36
4.2.3. Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	37
4.2.4. Jumlah Responden Berdasarkan Pendapatan	38
4.3. Analisis Faktor	39
4.3.1. <i>Kaiser-Meyer-Olkin and Barlett's Test</i>	40
4.3.2. Komunalitas	41
4.3.3. <i>Total Variance Explained</i>	43
4.3.4. Matriks Komponen	47
4.3.5. Rotasi Faktor	49
4.3.6. Pengujian Validitas	53
4.3.7. Pengujian Reliabilitas	54
4.4. Uji Beda Variabel Faktor Berdasarkan Jenis Kelamin Konsumen ...	54
4.5. Uji Beda Variabel Faktor Berdasarkan Pendidikan terakhir Konsumen	56

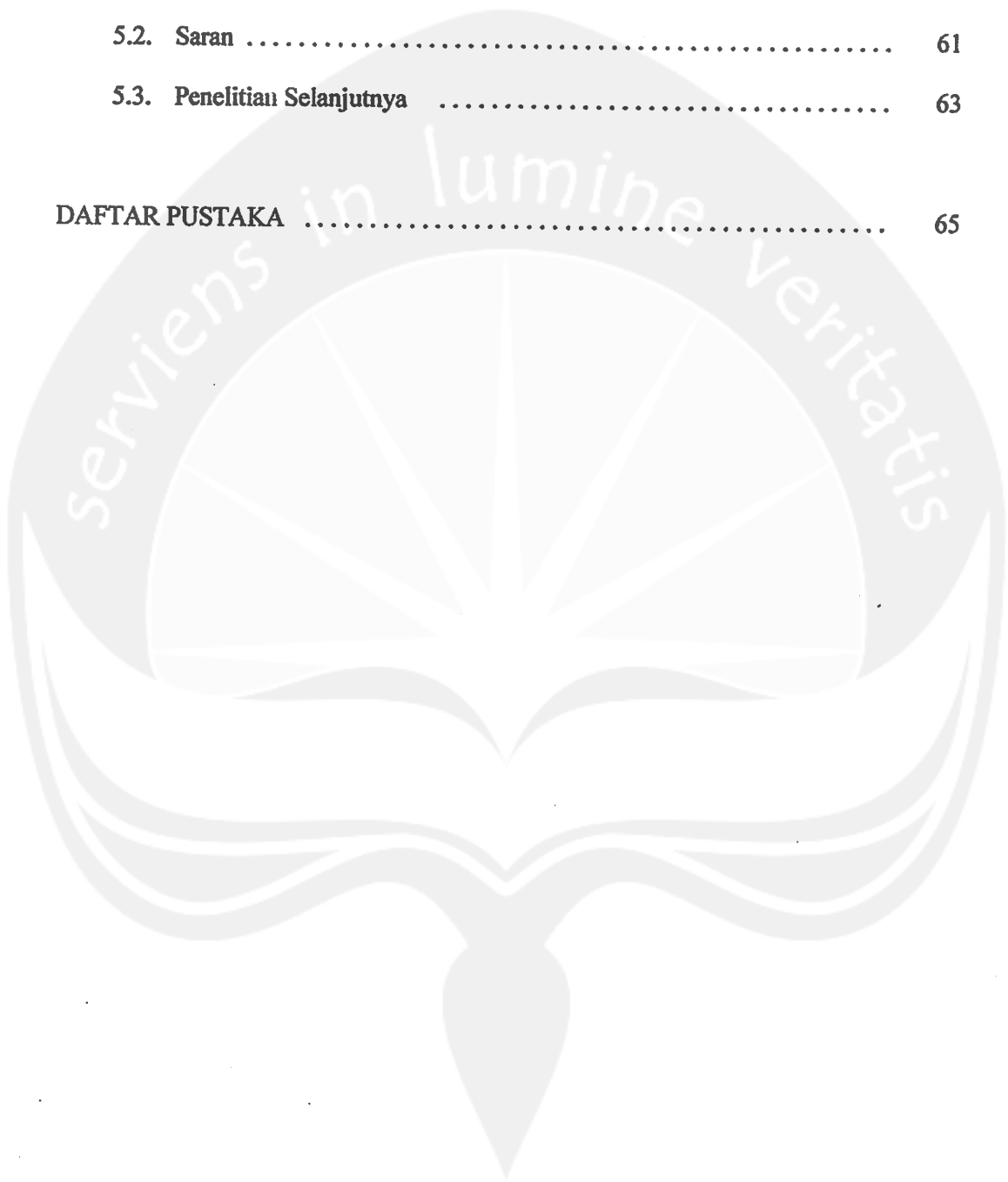
BAB V KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan 59

5.2. Saran 61

5.3. Penelitian Selanjutnya 63

DAFTAR PUSTAKA 65



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen	11
Gambar 2.2.	Tipe-tipe Proses Pengambilan Keputusan Konsumen	18
Gambar 4.1.	<i>Scree Plot</i> Perumahan Sederhana	45
Gambar 4.2.	<i>Scree Plot</i> Perumahan Mewah	47

serviens in lumine veritatis

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Sampel dan Tingkat Pengembalian	34
Tabel 4.2.	Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	36
Tabel 4.3.	Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	37
Tabel 4.4.	Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	38
Tabel 4.5.	Jumlah Responden Berdasarkan Pendapatan	39
Tabel 4.6.	<i>KMO and Bartlett's Test</i> Perumahan Sederhana	40
Tabel 4.7.	<i>KMO and Bartlett's Test</i> Perumahan Mewah	40
Tabel 4.8.	<i>Communalities</i> Perumahan Sederhana	42
Tabel 4.9.	<i>Communalities</i> Perumahan Mewah	43
Tabel 4.10.	<i>Total Variance Explained</i> Perumahan Sederhana	44
Tabel 4.11.	<i>Total Variance Explained</i> Perumahan Mewah	46
Tabel 4.12.	<i>Component Matrix (a)</i> Perumahan Sederhana	48
Tabel 4.13.	<i>Component Matrix (a)</i> Perumahan Mewah	49
Tabel 4.14.	<i>Rotated Component Matrix</i> Perumahan Sederhana	50
Tabel 4.15.	<i>Rotated Component Matrix</i> Perumahan Mewah	51
Tabel 4.16.	Hasil Pengujian Reliabilitas Kuesioner	54
Tabel 4.17.	Hasil Uji-t Antar Faktor pada Perumahan Sederhana Berdasarkan Jenis Kelamin	55
Tabel 4.18.	Hasil Uji-t Antar Faktor pada Perumahan Mewah Berdasarkan Jenis Kelamin	55
Tabel 4.19.	Hasil Uji ANOVA Antar Faktor pada Perumahan Sederhana	

Berdasarkan Pendidikan Terakhir 57

Tabel 4.20. Hasil Uji ANOVA Antar Faktor pada Perumahan Mewah

Berdasarkan Pendidikan Terakhir 57



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Kuisisioner	67
Lampiran II	Daftar lokasi perumahan-perumahan dengan nilai nominal rumah antara Rp. 100 juta sampai Rp. 400 juta	71
Lampiran III	Daftar lokasi perumahan-perumahan dengan nilai nominal di atas Rp. 400 juta	73
Lampiran IV	Jumlah responden pada perumahan dengan nilai nominal rumah antara Rp. 100 juta sampai Rp. 400 juta	74
Lampiran V	Jumlah responden pada perumahan dengan nilai nominal rumah di atas Rp. 400 juta	75
Lampiran VI	Data hasil penyebaran kuesioner	76
Lampiran VII	Uji Faktor Analisis Perumahan Sederhana	101
Lampiran VIII	Uji Faktor Analisis Perumahan Mewah	108
Lampiran IX	Uji Reliabilitas Perumahan Sederhana	115
Lampiran X	Uji Reliabilitas Perumahan Mewah	117
Lampiran XI	Uji-t Berdasarkan Jenis Kelamin pada Perumahan Sederhana	119
Lampiran XII	Uji-t Berdasarkan Jenis Kelamin pada Perumahan Mewah	121
Lampiran XIII	Hasil Uji ANOVA Berdasarkan Pendidikan Terakhir pada Perumahan Sederhana	123
Lampiran XIV	Hasil Uji ANOVA Berdasarkan Pendidikan Terakhir pada Perumahan Mewah	125