

Pengaruh Pendapatan dan Lokasi terhadap Pembelian Rumah Subsidi Perumahan Bumi Findaria Mas 2 di Kabupaten Maros

Yusra Ngingang¹, Adrianah², Asniwati³ Syahrir⁴

1,2,3,4 STIMI YAPMI Makassar

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Pendapatan dan Lokasi terhadap Pembelian Rumah Subsidi Perumahan Bumi Findaria Mas 2 di Kabupaten Maros baik secara parsial dan secara simultan. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga penghuni rumah subsidi Perumahan Bumi Findaria Mas 2 dan sampel yang diambil sebagai responden adalah sebanyak 100 orang dan pengambilan sampel dilakukan dengan metode random sampling. Pengumpulan data melalui teknik observasi, kuisioner dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis secara deskriptif, uji validitas, uji realibilitas, analisis regresi linier berganda, korelasi uji T dan uji F, serta uji asumsi klasik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan variabel bebas berpengaruh secara signifikan dan positif dengan nilai kontribusi sebesar 38,8 % dan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain. Secara parsial semua variabel berpengaruh secara signifikan dan positif.

Kata Kunci: Pendapatan, Lokasi, Pembelian Rumah Subsidi

Copyright (c) 2022 Yusra Ngingang

✉ Corresponding author :

Email Address : yusranginang90@gmail.com

PENDAHULUAN

Rumah adalah salah satu dari banyak kebutuhan manusia yang sangat mendasar yaitu sebagai tempat tinggal dan juga rumah bisa sebagai alat investasi, mengingat harga rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 1 butir 7 “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemilikinya”.

Salah satu program dan fasilitas yang diberikan pemerintah adalah perumahan subsidi bagi masyarakat yang sedang mencari hunian yang terjangkau. Perumahan subsidi menawarkan solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki hunian layak dengan harga terjangkau. Rumah yang dibangun ini merupakan kategori rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yaitu

biaya uang muka yang murah, bunga KPR yang rendah, serta tenor cicilan KPR yang lebih panjang. Dengan program perumahan subsidi, masyarakat bisa membeli hunian dengan harga terjangkau karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah.

Developer PT Mandiri Pratama Putra adalah penyedia rumah subsidi Perumahan Bumi Findaria Mas 2 yang terletak di Kabupaten Maros merupakan lokasi yang sangat strategis, dekat dengan jalan utama atau jalan poros, akses ke tempat public seperti sekolah dan pasar sangatlah dekat. Developer Perumahan Bumi Findaria Mas 2 mempunyai pertimbangan dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, serta fasilitas listrik dan air bersih yang disediakan, harga rumah dan kemudahan mendapatkan pinjaman. Dari berbagai macam tawaran tersebut masyarakat yang ingin memiliki rumah mempunyai pertimbangan dan kriteria masing-masing. Apakah mempertimbangkan lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan kesesuaian pendapatan untuk memiliki perumahan.

METODE

Jenis penelitian ini penelitian kuantitatif deskriptif. Penelitian ini menggambarkan hubungan variabel bebas dan variabel terikat. Lokasi penelitian merupakan tempat melakukan kegiatan penelitian untuk mendapatkan data dari responden. Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Bumi Findaria Mas 2, Mongcongloe Kabupaten Maros. Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, organisasi atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini menggunakan tiga variabel yaitu variabel pendapatan (X1), lokasi (X2) dan variabel bebas dan Pembelian (Y) sebagai variabel terikat. Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek atau subyek yang mempunyai kualitas ada karakteristik tertentu yang oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga penghuni rumah subsidi Perumahan Bumi Findaria Mas 2. Sampel penelitian adalah sebagian individu atau wakil polulasi yang diteliti. Pengambilan sampel penelitian dengan metode random sampling. Dimana sampel yang diambil sebanyak 100 orang yang dipilih secara acak yang tersebar dilokasi Perumahan Bumi Findaria Mas 2.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Uji Instrument

Dalam penelitian ini menggunakan dua uji instrument yaitu uji validitas dan uji reabilitas digunakan untuk menguji daftar pertanyaan atau kuisisioner yang diisi oleh responden layak atau belum pertanyaan-pertanyaan digunakan untuk mengambil data

a) Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengetahui kelayakan butir-butir mendefinisikan alam suatu daftar pernyataan dalam mendefinisikan suatu variabel. Keputusan pengujian diambil dengan membandingkan nilai r-hitung dengan nilai r-tabel. Item pertanyaan diputuskan valid, jika nilai r-hitung lebih besar dari nilai r-tabel. Demikian pula sebaliknya diputuskan tidak valid, jika nilai r-hitung lebih kecil dari nilai r-tabel.

Tabel hasil uji validitas untuk variabel pendapatan (X1) di bawah ini:

		Correlations			
		Item_X1.1	Item_X1.2	Item_X1.3	Total_X1
Item_X1.1	Pearson Correlation	1	.005	.098	.491**
	Sig. (2-tailed)		.959	.330	.000
	N	100	100	100	100
Item_X1.2	Pearson Correlation	.005	1	.369**	.765**
	Sig. (2-tailed)	.959		.000	.000
	N	100	100	100	100
Item_X1.3	Pearson Correlation	.098	.369**	1	.719**
	Sig. (2-tailed)	.330	.000		.000
	N	100	100	100	100
Total_X1	Pearson Correlation	.491**	.765**	.719**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	
	N	100	100	100	100

****.** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Tabel hasil uji validitas untuk variabel lokasi (X2) di bawah ini:

		Correlations			
		Item_X2.1	Item_X2.2	Item_X2.3	Total_X2
Item_X2.1	Pearson Correlation	1	-.010	.412**	.627**
	Sig. (2-tailed)		.922	.000	.000
	N	100	100	100	100
Item_X2.2	Pearson Correlation	-.010	1	.207*	.617**
	Sig. (2-tailed)	.922		.039	.000
	N	100	100	100	100
Item_X2.3	Pearson Correlation	.412**	.207*	1	.805**
	Sig. (2-tailed)	.000	.039		.000
	N	100	100	100	100
Total_X2	Pearson Correlation	.627**	.617**	.805**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	

N	100	100	100	100
** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).				
* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).				

Tabel hasil uji validitas untuk variabel pembelian (Y) di bawah ini:

Correlations					
		Item_Y1	Item_Y2	Item_Y3	Total_Y
Item_Y1	Pearson Correlation	1	.062	.144	.545**
	Sig. (2-tailed)		.542	.154	.000
	N	100	100	100	100
Item_Y2	Pearson Correlation	.062	1	.322**	.735**
	Sig. (2-tailed)	.542		.001	.000
	N	100	100	100	100
Item_Y3	Pearson Correlation	.144	.322**	1	.729**
	Sig. (2-tailed)	.154	.001		.000
	N	100	100	100	100
Total_Y	Pearson Correlation	.545**	.735**	.729**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	
	N	100	100	100	100

**** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).**

Tabel Kesimpulan uji validitas variabel pendapatan (X₁), lokasi (X₂) dan pembelian (Y) di bawah ini:

Variabel	R-hitung	R-tabel	Keterangan
Item_X1.1	0.491	0.196	Valid
Item_X1.2	0.765	0.196	Valid
Item_X1.3	0.719	0.196	Valid
Item_X2.1	0.627	0.196	Valid
Item_X2.2	0.617	0.196	Valid
Item_X2.3	0.805	0.196	Valid
Item_Y.1	0.545	0.196	Valid
Item_Y.2	0.735	0.196	Valid
Item_Y.3	0.729	0.196	Valid

Dari tabel hasil uji validitas di atas dapat kita lihat bahwa semua item pertanyaan variabel pendapatan (X1), lokasi (X2) dan pembelian (Y) semuanya valid, bias dilihat dari r-hitung lebih besar daripada r-tabel. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa instrument yang digunakan dalam penelitian ini layak untuk digunakan untuk menjaring data yang sesuai dengan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

b) Uji Reabilitas

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.689	9

Nilai Cronbach's Alpha 0,689 menunjukkan tingkat realinilitas yang layak, sehingga dapat dikemukakan bahwa instrument yang digunakan dalam penelitian ini memiliki tingkat konsistensi jawaban responden yang reliabel. Menurut beberapa ahli berpendapat bahwa hasil pengukuran realibilitas instrument di atas 0,60 dapat dikatakan istrumen penelitian tersebut reliabel. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa instrument yang diguakan dalam penelitian ini memiliki tingkat konsistensi jawaban responden yang layak atau reliabel.

c) Uji Normalitas Data

Uji Kolmogorov Smirnov merupakan pengujian normalitas yang banyak dipakai. Kelebihan dari uji ini adalah sangat sederhana dan tidak menimbulkan perbedaan persepsi seperti yang sering terjadi pada uji normalitas yang menggunakan grafik. Konsep dasar dari uji normalitas Kolmogorov Smirnov yaitu: membandingkan distribusi data yang diuji dengan kontribusi normal baku. Atau dengan kata lain uji Kolmogorov Smirnov bertujuan untuk mengetahui uji beda antara data yang diuji normalitasnya dengan data normal baku. Jika hasil yang diperoleh menunjukkan nilai signifikansi di bawah 0,05 berarti terdapat perbedaan yang signifikan antara data yang diuji dengan data normal baku, sehingga dapat disimpulkan bahwa data yang diuji tidak normal. Sebaliknya jika nilai signifikansi di atas 0,05 berarti tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara data yang diuji dengan data normal baku dan dapat dinyatakan bahwa data yang diuji berdistribusi normal.

Adapun data yang digunakan dalam analisis ini menggunakan data unstandardized residual semua data yang akan diuji untuk menentukan hasil uji beda

dengan data normal baku. Unstandardized residual merupakan selisih yang tidak distandarisasikan, sehingga semakin besar nilai residu yang tidak distrasisasikan, maka peluang nilai residu yang distrandarisasikan semakin mendekati data normal baku atau semakin kecil perbedaannya yang berarti data yang diuji berdistribusi normal. Berikut tabel hasil uji normalitas dengan Kolmogorov Smirnov:

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0E-7
	Std. Deviation	1.28600801
Most Extreme Differences	Absolute	.115
	Positive	.072
	Negative	-.115
Kolmogorov-Smirnov Z		1.150
Asymp. Sig. (2-tailed)		.142
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		

Berdasarkan uji normalitas dengan Kolmogorov Smirnov Test diperoleh nilai Asymp.sig (2-tailed) sebesar 0,142 lebih besar dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa data yang diuji tidak berbeda dengan data normal baku, sehingga dapat dikatakan bahwa data yang diuji adalah berdistribusi normal.

d) Uji Hipotesis

1) Uji Parsial

Dalam pengujian ini menggunakan tingkat probabiliti kesalahan sebesar $\alpha = 0,05$ dengan derajat kebebasan atau degree of freedom (df) sebesar 100 maka diperoleh nilai T-tabel sebesar 0,196.

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardize d Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4.603	1.069		4.306	.000
	PENDAPAT AN	.319	.081	.328	3.941	.000
	LOKASI	.379	.071	.444	5.331	.000
a. Dependent Variable: PEMBELIAN						

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

$$Y = 4,603 + 0,319X_1 + 0,379X_2 + e$$

Pada tabel uji-t atau uji parsial di atas dapat dilihat bahwa setiap variabel X memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel keputusan pembelian, ini dapat dilihat dalam kolom t-hitung dimana variabel pendapatan (X_1) sebesar 3,941 dan variabel lokasi (X_2) sebesar 5.331 jika dibandingkan dengan t-tabel sebesar 0,196 lebih

dari keseluruhan hasil t-hitung dan nilai signifikansi pada kolom sig lebih kecil dari 0,05 ini artinya bahwa secara parsial semua variabel berpengaruh signifikan dan hubungannya bernilai positif terhadap pembelian.

2) Uji Simultan

Uji simultan yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi mengenai besarnya tingkat pengaruh variabel bebas dalam hal ini secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Dengan menggunakan $\alpha = 0,05$ dengan *dof numeratol* atau *residual* sebesar 97 dan *dof denominator* sebesar 99 maka ditemukan nilai F-tabel sebesar . Berikut tabel uji simultan di bawah ini:

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regressi on	109.262	2	54.631	32.366	.000 ^b
	Residual	163.728	97	1.688		
	Total	272.990	99			

a. Dependent Variable: PEMBELIAN

b. Predictors: (Constant), LOKASI, PENDAPATAN

Tabel di atas menunjukkan nilai F-hitung sebesar 32,366 lebih besar dari nilai F-tabel sebesar 2,696. Selain itu besarnya nilai pada kolom sig. sebesar 0.000 lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ dengan demikian dapat dikemukakan bahwa variabel lokasi dan pendapatan secara simultan memiliki tingkat signifikansi pengaruh yang tinggi terhadap pendapatan dan bernilai positif atau searah dengan keputusan pembelian.

3) Uji Determinasi

Uji determinasi memberikan informasi mengenai besaran kontribusi pengaruh variabel bebas secara simultan terhadap variabel terikat. Sebelumnya hasil uji simultan diperoleh informasi terdapat pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian yang ditunjukkan dengan nilai F-hitung lebih besar dari nilai F-tabel, maka dengan hasil uji determinasi ini akan memberikan kejelasan mengenai besaran nilai kontribusi pengaruh variabel pendapatan dan lokasi secara simultan terhadap pembelian. Berikut ini tabel hasil uji determinasi:

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.633 ^a	.400	.388	1.299

a. Predictors: (Constant), LOKASI, PENDAPATAN

b. Dependent Variable: PEMBELIAN

Dari tabel uji determinasi di atas menjelaskan nilai R adjusted R Square merupakan besaran nilai kontribusi pengaruh secara simultan pendapatan dan lokasi terhadap keputusan pembelian sebesar 0,388 atau 38,8%. Berarti bahwa pendapatan dan lokasi memiliki pengaruh yang sedang terhadap keputusan pembelian dan

sisanya sebesar 61,2% merupakan nilai kontribusi pengaruh yang berasal dari variabel lainnya yang tidak dikaji dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini mengkaji seberapa besar pengaruh pendapatan dan lokasi terhadap pembelian. Peneliti melihat dari hasil penelitian kedua variabel, variabel pendapatan dan lokasi memiliki pengaruh yang signifikan baik secara uji parsial maupun uji simultan. Namun kedua variabel X tersebut variabel lokasi yang paling besar pengaruhnya yaitu sebesar 5,331.

Hasil analisis menunjukkan tingkat pengaruh masing-masing variabel sangat signifikan, demikian halnya secara simultan dan ditunjukkan dengan besaran kontribusi pengaruh melalui nilai determinan R square. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semua hipotesis uji diterima.

1) Pembahasan Pendapatan

Pendapatan merupakan salah satu factor yang berpengaruh terhadap pembelian, yang dalam penelitian ini adalah pembelian rumah subsidi. Menurut Niswonger (2006 : 56) pendapatan merupakan kenaikan kotor (gross) dalam modal pemilik yang dihasilkan dari penjualan barang dagang, pelaksanaan jasa, menyewa harta, pinjaman uang dan semua kegiatan usaha profesi yang bertujuan untuk memperoleh penghasilan. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2019 : 22) mengungkapkan dalam Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) mendefinisikan pendapatan adalah penghasilan yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas entitas yang biasa dan dikenal dengan sebutan berbeda seperti penjualan, imbalan, bunga dividen, royalty dan sewa. Dalam kamus manajemen pendapatan adalah uang yang diterima oleh perorangan, perusahaan dan organisasi lain dalam bentuk upah, gaji, sewa, bunga, komisi, ongkos dan laba. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah jumlah uang yang diterima oleh setiap orang di masyarakat setelah melakukan pekerjaan, bisa berupa gaji atau upah harian, mingguan atau bulanan maupun berupa dari hasil usaha yang ditekuninya. Dan dari teori-teori di atas sesuai dengan hasil penelitian dimana variabel X_1 (pendapatan) memiliki pengaruh yang signifikan dan positif terhadap pembelian rumah subsidi.

2) Pembahasan Lokasi

Lokasi merupakan salah satu faktor yang situasional yang berpengaruh terhadap pembelian, yang dalam penelitian ini pembelian rumah subsidi. Menurut Kotler (2008 : 51) Salah satu kunci menuju sukses adalah lokasi, lokasi dimulai dengan memilih komunitas. Menurut Fandy Tjiptono (2014 : 92) lokasi adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya. Menurut Kasmir (2009 : 129) lokasi adalah tempat melayani konsumen. Dari penjelasan di atas, lokasi merupakan aspek penting dalam pembelian rumah subsidi, dengan lokasi yang strategis dapat memberikan kesempatan kepada konsumen mengeluarkan biaya yang sedikit. Berdasarkan hasil penelitian dikaitkan dengan teori-teori yang telah dijelaskan variabel X_2 (lokasi) memiliki pengaruh yang signifikan dan positif terhadap pembelian rumah subsidi.

SIMPULAN

Dalam penelitian ini terdapat dua variabel bebas yaitu X_1 pendapatan dan X_2 lokasi serta variabel Y adalah pembelian. Hasil penelitian menunjukkan secara parsial dan secara simultan semuanya berpengaruh secara signifikan dan positif. Secara parsial variabel yang paling berpengaruh adalah lokasi yaitu sebesar 5,331 sedangkan variabel pendapatan hanya sebesar 3,941. Secara simultan pengaruh variabel pendapatan dan lokasi secara bersama-sama berpengaruh signifikan dan positif sebesar 32,366 dan tingkat signifikansinya sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05.

Referensi

- BN. Marbun. 2003. Kamus Manajemen. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2019
- Kasmir. 2009. Manajemen Perbankan. Jakarta: Rajawali
- Kolter, Philip. 2008. Manajemen Pemasaran. Jilid 1 (Edisi Keseblasan). Jakarta: Penerbit Indeks
- Kusuma, Triyani Setiadi. 2018. Analisis Keputusan Masyarakat terhadap Pembelian Rumah Subsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari Kabupaten Sumedang. Universitas Pasundan Bandung
- Niswonger. 2006. Prinsip-prinsip Akuntansi. Edisi Kesembilanbelas. Diterjemahkan oleh Alfonsus Sirait. Helda Gunawan. Jakarta: Erlangga
- Sugiono. 2016. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi (Mix Methods). Bandung: Alfabeta
- Sujarwa, Wiratna. 2014. SPSS untuk Penelitian. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Baru Pers
- Tjiptono, Fandy. 2014. Strategi Pemasaran Kedua. Yogyakarta: Gramedia Pustaka Umum
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1
- Zahra, Finirika. 2019. Pengaruh Lokasi, Harga dan Promosi terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Pembiayaan Pemilikan Rumah. Medan. Universitas Negeri Sumatera Utara.