

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Defenisi Operasional**

Defenisi operasional merupakan konsep bagi langkah pelaksanaan penelitian dimana penelitian ini menekankan kepada variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) sebagai varaibel bebas (independen) mempengaruhi Pembelian Rumah (Y) di perumahan Balikpapan Regency Balikpapan sebagai variabel terikat (dependen).

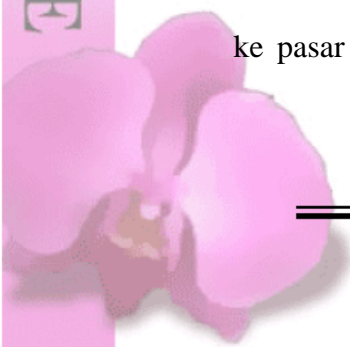
##### **1. Variabel Keputusan Konsumen Membeli (Y)**

Variabel ini menunjukkan Amirullah (2002:61) :“Bahwa yang dimaksud dengan pengambilan keputusan konsumen adalah suatu proses pengintegrasian yang mengkombinasikan pengetahuan untuk mengevaluasi dua atau lebih perilaku alternatif dan memilih salah satu diantaranya dan indikator variabel adalah :

- a. Kemampuan Finansial
- b. Pengetahuan
- c. Evaluasi
- d. Alternatif pilihan

##### **2. Variabel Produk (Product) (X<sub>1</sub>)**

Variabel produk (Product) adalah segala sesuatu yang dapat ditawarkan ke pasar untuk diperhatikan, diperoleh dan digunakan atau dikonsumsi untuk



dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan meliputi barang fisik, jasa, orang, tempat, organisasi, gagasan dan ide adapun indikatornya:

- a. Kondisi fisik bangunan Rumah.
- b. Desain Bangunan rumah.
- c. Kualitas Bangunan rumah
- d. Tipe rumah.

### 3. Variabel Harga ( Price) ( $X_2$ )

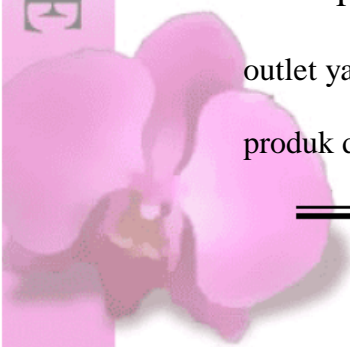
Variabel Harga Yaitu menunjukkan jumlah uang yang harus dibayar oleh konsumen untuk memperoleh produk atau jasa untuk memperoleh satu buah produk dan hendaknya harga akan dapat terjangkau oleh konsumen, indikatornya Variabel :

- a. Nilai rumah pada setiap Tipe
- b. Sistem pembayaran
- c. Nilai tanah Perumahan per meter persegi ( $m^2$ )
- d. Prospek nilai jual akan datang

### 4. Variabel Tempat ( Place) ( $X_3$ )

Variabel ini merupakan variabel yang dapat menggambarkan tempat atau juga saluran distribusi yaitu menunjukkan aktivitas perusahaan untuk menyalurkan produk atau jasa tersedia bagi konsumen. Serta merupakan keputusan distribusi menyangkut kemudahan akses terhadap jasa bagi para pelanggan.

Tempat dimana produk tersedia dalam sejumlah saluran distribusi dan outlet yang memungkinkan konsumen dapat dengan mudah memperoleh suatu produk dan Indikatornya:



- a. Letak strategis perumahan
- b. Akses dan fasilitas jalan di kompleks perumahan
- c. Fasilitas penunjang seperti ATM, Apotek, Rumah ibadah, Sekolah dan Water Treatment Process (WTP dan listrik, Keamanan (Security)
- d. Akses terhadap Pusat Kota dan pusat Bisnis

#### 5. Variabel Promosi ( Promotion) (X<sub>4</sub>)

Variabel Promosi menunjukkan suatu aktivitas yang meliputi berbagai metode, yaitu iklan, promosi penjualan, penjualan tatap muka dan hubungan masyarakat, mengkomunikasikan produk dan membujuk pelanggan, Menggambarkan berbagai macam cara yang ditempuh perusahaan dalam rangka menjual produk ke konsumen.

dengan Indikatornya :

- a. Sistem promosi yang digunakan
- b. Media Promosi yang digunakan
- c. Ketepatan waktu promosi dilakukan (Even Promosi Perumahan dilakukan seperti Pameran dan penyebaran Brosur)
- d. Tempat pelaksanaan promosi

### 3.2 Batasan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan khususnya terhadap variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) mempengaruhi Pembelian Rumah Di di perumahan Balikpapan Regency Balikpapan dengan jumlah responden adalah penghuni yang sudah membeli dan menempati rumah di perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan



yang berjumlah 3400 unit rumah yang diambil sebagai sampel sesuai rumus Slovin adalah 97 orang responden.

### 3.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan mengumpulkan data adalah :

#### 1. *Library Research (Penelitian Pustaka)*

Yaitu pengumpulan data melalui literatur yang berhubungan dengan teori-teori yang dibutuhkan dalam penelitian ini selain itu bahan-bahan yang ada kaitannya dengan penelitian ini seperti tabloit, tulisan tulisan atau hasil-hasil penelitian terdahulu.

#### 2. *Field Research (Penelitian Lapangan)*

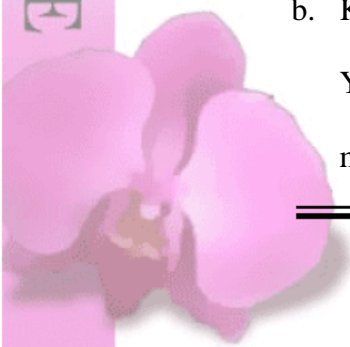
Penelitian langsung dilaksanakan terhadap obyek penelitian maka pengumpulan data melalui 3 tahap yaitu :

- a. Observasi yaitu pengamatan awal terhadap obyek data untuk memahami gambaran awal tentang obyek penelitian.

Dalam penelitian ini Observasi dilakukan untuk mengetahui gambaran tentang obyek penelitian yaitu perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan baik gambaran lokasi, gambaran tentang tipe dan bentuk rumah serta harga masing unit sesuai tipe bangunan serta gambaran tentang fasilitas yang dimiliki perumahan tersebut.

- b. Kuesioner (Questionnaire)

Yaitu mengedarkan daftar pertanyaan terhadap obyek data guna memperoleh data secara terperinci.



Daftar pertanyaan (Kuesioner) dapat berbentuk tertutup dimana jawaban sudah disediakan ataupun dapat berbentuk terbuka dimana jawaban tidak disediakan dan diberi kebebasan kepada obyek data untuk menjawab.

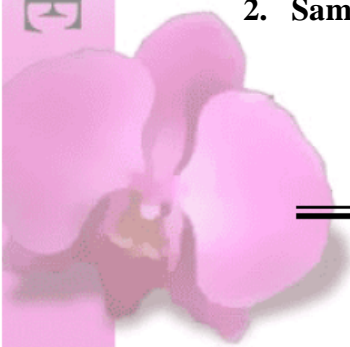
Adapun data yang diperoleh dari pengedaran daftar pertanyaan (Kuesioner) adalah untuk memperoleh data tanggapan responden terhadap setiap item pertanyaan sehingga data tersebut akan digunakan untuk menganalisis dan menguji hipotesis yang telah di kemukakan pada Bab II dan dalam menganalisis data dengan bantuan SPSS versi 20.

### **3.4 Populasi dan Sampel**

#### **1. Populasi**

Sugiyono (2004:55) mengemukakan Populasi adalah menunjukkan wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang di tetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian di tarik kesimpulanya. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Konsumen memilih membeli rumah di Perumahan Balikpapan Regency jumlah populasi 3400 Rumah tangga yang sudah menepati rumah di Perumahan Balikpapan Regency, adapun Tipe Rumah yang dipasarkan adalah Tipe 40, Tipe 50 Tipe 68 merupakan bangunan tidak bertingkat tipe 90, tipe 100 dan 120 dengan bangunan dalam bentuk bertingkat.

#### **2. Sampel**



Sugiyono (2004:56) mengemukakan Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang di miliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, Misalnya karena keterbatasan dana, tenaga, dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sample di ambil dari populasi itu.

Penentuan sampling tersebut , berdasarkan pendapat yang di kemukakan Suparmoko (2006:42), mengatakan bahwa :

Besarnya sampel dapat di tentukan dengan persentase tertentu misalnya 5%, 10%, atau 50%. Beberapa hal yang dapat di pakai sebagai petunjuk untuk menentukan besarnya persentase tersebut yaitu: (1) bila populasi besar persentase yang kecil saja sudah dapat memenuhi syarat, (2) besarnya sampel hendaknya juga kurang dari 30, (3) sampel seyogyanya sebesar mungkin selama dana dan waktu dapat di jangkau.

Metode penetapan jumlah sampel yang digunakan adalah berdasarkan pendapat Slovin yang rumusnya dikemukakan oleh Widayat (2004:5) yaitu :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \quad \text{Dimana :}$$

n = Jumlah sampel

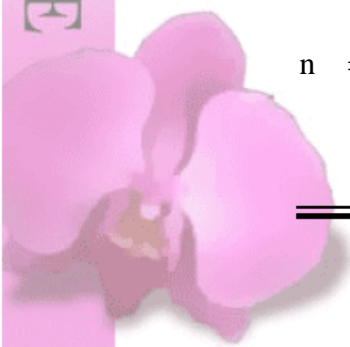
N = Populasi 3400 Rumah yang sudah dihuni/ditempati.

1 = Angka konstan

e = Estimasi ditetapkan 10%

$$n = \frac{3400}{1 + 3400 (0,10)^2}$$

$$n = \frac{3400}{1 + 3400 (0,01)}$$



$$n = \frac{3400}{1+34} = \frac{3400}{35} = 97,14 = 97 \text{ yang berarti } 97 \text{ orang responden}$$

Penentuan responden bersifat Accidental (Kebetulan) Penetapan jumlah sampel berdasarkan kuesioner yang diedarkan kepada pelanggan, Adapun jumlah sampel berdasarkan ketentuan diatas maka sampel ditetapkan sebanyak 97orang. Kemudian untuk mengukur atau memberi nilai atau bobot setiap jawaban dari daftar pertanyaan yaitu :

Adapun Bobot jawaban pilihan adalah

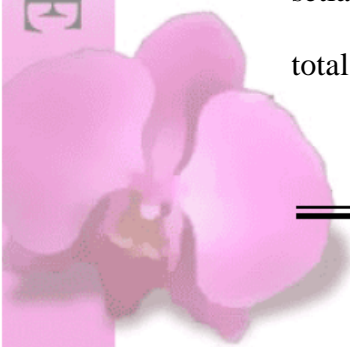
- a. Sangat puas (SP) dengan skor 5
- b. Puas (P) dengan skor 4
- c. Cukup Puas (CP dengan skor 3
- d. Kurang Puas (KP) dengan skor 2
- e. Tidak Puas (TP) dengan skor 1

### 3.5 Metode Analisis

#### 1. Pengujian Instrumen Penelitian

Pengujian Instrumen penelitian adalah pengujian terhadap item kuesioner dilakukan dengan cara:

- a. Uji Validitas Menurut Sugiyono (2004:138) Uji validitas ini dilakukan untuk mengetahui apakah item-item yang tersaji dalam kuesioner benar-benar mampu mengungkapkan dengan pasti apa yang akan diteliti dimana setiap nilai yang ada pada setiap butir pertanyaan dikorelasikan dengan total nilai seluruh butir pertanyaan untuk suatu variabel dengan



menggunakan rumus korelasi *product moment*". Syarat minimum untuk dianggap valid adalah nilai  $r$  hitung  $>$  dari nilai  $r$  tabel.

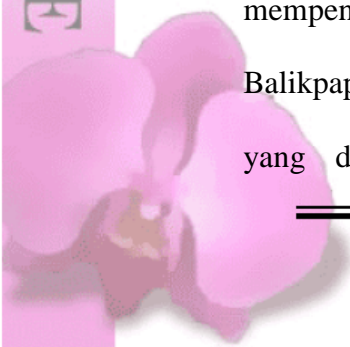
Adapun perhitungan korelasi program SPSS formula *Pearson product moment* dengan hasil dibandingkan dengan *Pearson product moment* tabel dengan

sampel 30 pada  $\alpha$  5% ( 0,05) diketahui nilai *Pearson product moment* Tabel adalah 0,361 maka apabila : nilai  $r$  hitung  $>$  0,361 dinyatakan Valid dan apabila nilai  $r$  hitung  $<$  0,361 dinyatakan tidak valid.

- b. Uji Reliability menurut Arikunto (2008:145) dimaksudkan “untuk mengetahui adanya konsistensi alat ukur dalam penggunaannya, atau dengan kata lain alat ukur tersebut mempunyai hasil yang konsisten apabila digunakan berkali-kali pada waktu yang berbeda”. dan “Untuk uji reliabilitas digunakan Teknik Alpha Cronbach, yaitu dengan membandingkan nilai  $r$  Alpha Cronbach dengan  $r$  Alpha Cronbach tabel dimana suatu instrumen dapat dikatakan handal (reliabel) bila memiliki koefisien keandalan atau alpha sebesar 0,60 atau lebih” dan jika nilai  $r$  Alpha Cronbach  $<$  0,60 dinyatakan tidak reliabel .

## 2. Regresi Linear Berganda

Analisis ditujukan untuk menjelaskan pengaruh variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) mempengaruhi Pembelian Rumah Di di perumahan Balikpapan Regency Balikpapan. Sedangkan analisis juga dilaksanakan untuk mengkaji hipotesis yang diajukan dalam penelitian dan menganalisis data secara keseluruhan





dengan metode statistik menggunakan program komputer statistik SPSS, Perhitungan persamaan regresi berganda (Multiple Regression) menurut J. Supranto dalam buku Ekonometrika (2004:18) Persamaan Regresi linear berganda untuk variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) mempengaruhi

Pembelian Rumah di perumahan Balikpapan Regency Balikpapan :

$$Y_1 = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + e_1$$

$Y_1$  = Variabel Keputusan Membeli

$X_1$  = Variabel Produk

$X_2$  = Variabel Harga

$X_3$  = Variabel Tempat

$X_4$  = Variabel Promosi

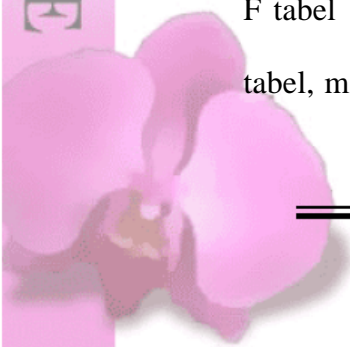
$b_0$  = Koefisien konstanta

$b_1, b_2, b_3, b_4$  = Koefesien Regresi

$e_1$  = Koefisien Error.

- a. Pengujian secara Simultan dilakukan dengan menggunakan uji F (*Fisher test*) pada tingkat keyakinan 95 % dan  $\alpha = 0,05$  degree of Freedom (df)  $n-k-1$  dan  $k-1$  Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah seluruh variable bebas secara serempak atau secara bersama-sama untuk mengetahui seberapa besar pengaruhnya yang nyata atau tidak terhadap variable tidak bebasnya.

Dalam pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel pada derajat tingkat kesalahan 5% apabila F hitung > dari nilai F tabel, maka berarti variable bebasnya secara serempak memberikan pengaruh



yang bermakna terhadap variable tergantungnya atau hipotesis pertama diterima.

$$H_0 : b_1 : b_2 : b_3 : b_4 = 0$$

$$H_a : b_1 : b_2 : b_3 : b_4 \neq 0$$

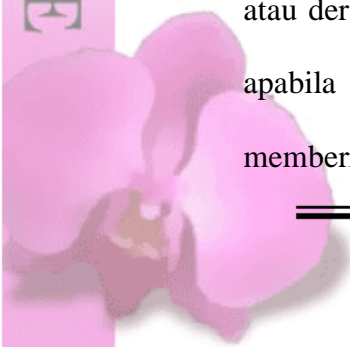
Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak  $H_a$  diterima hal ini menunjukkan bahwa ada pengaruh secara bersama-sama variabel bebas terhadap variabel terikat. jika  $F_{hitung} < F_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak hal ini menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh secara bersama-sama variabel bebas terhadap variabel terikat.

Untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat maka dengan analisis koefisien Korelasi Simultan (R) dan koefisien Determinasi Simultan (R Square atau  $R^2$ ) untuk mengetahui besarnya kontribusi variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat.

- b. Pengujian secara parsial dilakukan dengan pengujian t test dengan model dua sisi pada tingkat keyakinan 95% dan  $\alpha = 0,05$ . degree of Freedom (df)  $n-k-1$  dan  $k - 1$

Uji ini untuk mengetahui apakah ada pengaruh terhadap masing-masing variable bebas terhadap variabel yang tergantungnya bermakna atau tidak.

Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan antara nilai t hitung dengan masing – masing variable bebas dengan ttabel pada derajat signifikan atau derajat kesalahan 5% atau dengan tingkat probabilitas kesalahannya 5% apabila nilai t hitung lebih besar dari nilai t tabel, maka variabel bebas memberikan pengaruh yang bermakna terhadap variable tergantung.



$H_0 : b_j = 0$

$H_a : b_j \neq 0$

Jika  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel maka  $H_0$  ditolak,  $H_0$  diterima hal ini menunjukkan adanya terjadinya hubungan maupun pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

Jika  $t$  hitung  $<$   $t$  tabel maka  $H_a$  ditolak hal ini menunjukkan tidak terjadinya hubungan maupun pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

Untuk mengetahui variabel yang dominan adalah dengan melihat nilai koefisien korelasi parsial ( $r$ ) yang paling besar dari variabel bebas.

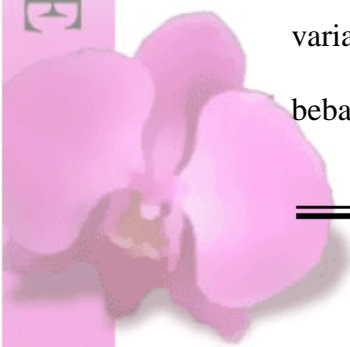
### 3. Pengujian Penyimpangan Klasik

Model regresi linear berganda akan lebih tepat di gunakan, jika memenuhi asumsi klasik berikut ini :

#### a. Multikolinieritas

Husein Umar (2001: 204) mengatakan bahwa salah satu asumsi Model regresi linier adalah tidak terdapat korelasi yang sempurna atau atau korelasi tidak sempurna. Multikolinieritas merupakan pengujian untuk mengetahui apakah variabel indeviden dalam persamaan regresi tersebut tidak saling berkorelasi. Mendeteksi adanya Multikolinieritas di lakukan dengan melihat VIF (Variance Inflation Factor).

Ukuran ini menunjukkan setiap variabel bebas manakah yang di jelaskan oleh variabel bebas lainnya. Dalam pengertian sederhana setiap variabel bebas menjadi variabel terikat dan diregres terhadap variabel bebas lainnya. Bila nilai



VIF  $>$  5 berarti terjadi multikolinieritas, dan sebaliknya bila nilai VIF  $<$  5 berarti tidak terjadi multikolinieritas.

**b. Heteroskedastisitas**

Asumsi klasik mengatakan bahwa tidak boleh terjadi heteroskedastisitas. Gejala heteroskedastisitas terjadi sebagai akibat dari adanya ketidak samaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians residualnya berbeda maka terjadi heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas. Cara untuk mendeteksi kemungkinan terjadinya gejala tersebut adalah dengan melihat pada grafik di mana sumbu X dan sumbu Y yang telah di prediksi, dan sumbu X adalah residual yang telah di standardized. Jika ada pola tertentu seperti titik – titik (point – point) yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit) maka telah terjadi heteroskedastisitas. Atau dideteksi dengan metode Park. Dari hasil pengujian Park tersebut dapat di ketahui apabila  $\beta$  ternyata secara statistic signifikan, maka hal ini menunjukkan kehadiran situasi heteroskedastisitas dalam data yang di gunakan.

**c. Autokorelasi**

Husein Umar (2001:206) autokorelasi ialah korelasi antara sesame urutan pengamatan dari waktu ke waktu. Hal ini mempunyai arti bahwa suatu tahun tertentu dipengaruhi oleh tahun berikutnya atau pada data Cross Sectional terjadi bahwa data di suatu tempat akan di pengaruhi atau di



pengaruhi di tempat yang lain. Terjadinya korelasi antara data time series dan cross sectional menyebabkan uji F dan uji t menjadi tidak akurat.

Untuk mendeteksi adanya atau tidaknya autokorelasi ini dapat dilakukan

dengan menggunakan uji Durbin Waston (DW). Dengan demikian oleh Algifari (1997:102) bila angka DW kurang dari 1,65 telah terjadi autokorelasi.

Bila DW 1,65 -1,69 di katakan tidak ada kesimpulan. Bila DW 1,69 sampai dengan 2,31 dinyatakan tidak terjadi Autokorelasi. Sedangkan 2,31 sampai dengan 2,39 dinyatakan tidak ada kesimpulan dan lebih 2,39 ada Autokorelasi.

