

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MASYARAKAT MEMBELI RUMAH BERSUBSIDI DI KECAMATAN MEDAN MARELAN

Manda Dwipayani Bhastary
Dosen STIE TRICOM

ABSTRACT

Along with the increasingly difficult economic situation and the many demands need to be met by the community then purchase a house in cash more difficult, especially for people who are middle to lower economic level. Thus, the purchase of subsidized home loans among people becomes a very attractive option. Based on data collected by an increase in the demand for subsidized housing, especially in the district of Medan Marelan. It can be seen from the increasing property business. Private developers tend to be more interested in the property business (houses) in the district of Medan Marelan because the area is still beautiful and population growth rates are higher. The high level of competition among developers of property (housing), makes an analysis of the factors that influence the decision of the community in need of subsidized housing memebeli known. This study aimed to analyze and determine whether the factor of location, public revenues, ease of access to credit, and public facilities, the market price of the home as well as legislation affecting people's decision in the purchase of subsidized housing in the district of Medan Marelan.

The results showed that the location factor is the most dominant factor of the factors that influence the decision to buy subsidized housing communities in the district of Medan Marelan with a coefficient of determination of 42.1%.

Keywords: *Purchase Decision Factors*

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa. Pembelian rumah pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit. Semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik. Untuk itulah pemerintah dan pihak perbankan bekerjasama menyediakan fasilitas rumah bersubsidi untuk membantu masyarakat dalam mendapatkan rumah yang diinginkan. Rumah bersubsidi ini selain harganya relatif lebih murah

pembayarannya juga bisa dilakukan dengan cara kredit atau yang sering disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Berdasarkan data yang dihimpun terjadi peningkatan permintaan terhadap rumah bersubsidi. Khususnya di Kecamatan Medan Marelan. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya bisnis property. Para pengembang swasta cenderung lebih tertarik pada bisnis property (perumahan) di kecamatan Medan Marelan karena wilayahnya yang masih asri serta tingkat pertumbuhan penduduknya yang semakin tinggi. Pertumbuhan penduduknya terjadi secara alamiah dan juga melalui proses migrasi. seperti Maraknya pembangunan-pembangunan kompleks hunian di Medan marelan merupakan kesempatan bagi siapa saja, untuk memilih hunian yang terbaik. Pada pameran yang diadakan tersebut, pengunjung yang berminat mencari rumah tinggal atau sekaligus berinvestasi dapat memperoleh informasi yang diperlukan seputar properti bernilai tinggi, penawaran-penawaran yang menarik sekaligus dengan maket-maketnya. . Berdasarkan data dari Kantor Kecamatan Medan Marelan jumlah penduduk pada tahun 2008 sampai dengan 2012 adalah sebagai berikut :

Tabel 1.1.
Jumlah Penduduk di Kecamatan Medan Marelan Tahun 2008 - 2012

Tahun	Jumlah Penduduk	Kepadatan
2008	124.369 jiwa	5221 jiwa/km ²
2009	125.736 jiwa	5301 jiwa/km ²
2010	126.619 jiwa	5316 jiwa/km ²
2011	139.820 jiwa	5870 jiwa/km ²
2012	140.414 jiwa	5957 jiwa/km ²

Jumlah penduduk di Kecamatan Marelan pada tahun 2008 adalah 124.369 jiwa. Pada tahun 2009 jumlah penduduk di Kecamatan Medan Marelan meningkat menjadi 125.736 jiwa. Pada tahun 2010 meningkat menjadi 126.619 jiwa ,dan pada tahun 2011 dan 2012 meningkat secara signifikan menjadi 139.820 jiwa dan 140.414 jiwa .Dapat disimpulkan setiap tahunnya terjadi peningkatan jumlah penduduk. Terlebih dari tahun 2010 ke 2011 terjadi peningkatan jumlah penduduk yang sangat signifikan pertumbuhan penduduk yang signifikan ini mendorong pihak produsen dalam hal ini pengembang property swasta untuk berlomba-lomba melebarkan sayapnya di bidang perumahan. Berikut ini adalah sebagian besar daftar perumahan bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan.

Tabel 1.2
Daftar Perumahan bersubsidi yang ada di Kawasan Kecamatan Medan Marelan

No	Nama Perumahan	Bank yang bekerjasama	Pengembang
1	Griya Persada	BTN	CV.Mandiri
2	Tut Wuri Handayani	BNI	PT.Kembar Kencana Mandiri
3	Griya Sakinah Asri	BTN	PT.Berkah Ananda Samira
4	Griya Sapta Marga	BTN	PT.Vito Andolini
5	Mediterrania Marelan	BTN	PT.Anugrah Cipta Lamganda
6	Griya Lotus	BTN	Khalisah Property
7	Griya Dena Asri 1	BTN	CV.Rizki Nabila Syifa
8	Griya Dena Asri 2	BNI	CV.Rizki Nabila Syifa
9	Dena Khatulistiwa	BNI	CV.Rizki Nabila Syifa
10	Marelan Asri	BTN	Dream House Property
11	Marelan Residence	BNI	Royal Property
12	Mutiara Residence	BTN	Barus Property
13	Emerald Residence	BTN	PT.Tatar Sunda Sejahtera
14	Pesona Minimalis	BTN	CV. Mawar Sharon Realty
15	Griya Kammilah Indah	BTN	PT.Bayu Aji Jaya Group
16	Bumi Marelan Permai	BTN	Wira Land Property
17	Griya Terjun Asri	BTN	KPUM Property
18	Griya Minimalis	BTN	Platinum Property

Sumber : survey peneliti di Kawasan Kecamatan Medan Marelan, 2014

Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan.

- 1) Apakah faktor lokasi, pendapatan masyarakat, kemudahan mendapat pinjaman, fasilitas dan sarana umum ,harga pasar rumah serta peraturan perundangan mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan?

Faktor apakah yang paling dominan mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Menurut Sugiyono (2008:13) pendekatan kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara *random*, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/*statistic* dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan sifat penelitian yaitu *explanatory*. Menurut Arikunto (2007:50) sifat penelitian *explanatory* yaitu bertujuan menjelaskan kedudukan variabel yang teliti serta hubungan antara variabel dengan variabel yang lain.

Variabel penelitian ini terdiri dari variabel bebas yaitu faktor lokasi (X₁), Pendapatan masyarakat (X₂), Kemudahan mendapat pinjaman (X₃), Fasilitas (X₄), Harga rumah (X₅), serta Peraturan perundangan (X₆) dan variabel terikat dalam penelitian ini adalah Keputusan Pembelian (Y). Variabel-variabel penelitian ini akan diturunkan menjadi indikator untuk dapat merancang instrumen penelitian yaitu pertanyaan-pertanyaan dalam kuesioner. Kuesioner yang dirancang menggunakan skala pengukuran dengan metode skala Likert, dengan opsi jawaban sebanyak 5 pilihan (5,4,3,2,1).

Tabel.3.1. Indikator-Indikator Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Jumlah Pertanyaan	Skala Pengukuran
Lokasi (X ₁)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak rumah dengan tempat kerja 2. Jarak rumah dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, pasar, sekolah dan tempat hiburan 	2 2	Likert
Pendapatan masyarakat (X ₂)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kesesuaian harga rumah, type rumah, dan luas tanah dengan angsuran yang harus dibayar sesuai dengan pendapatan masyarakat. 2. Adanya pekerjaan yang tetap dengan pendapatan tetap setiap bulan sehingga dapat membayar angsuran rumah bersubsidi. 	2 2	Likert
Kemudahan mendapat pinjaman (X ₃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fasilitas kredit pinjaman 2. penurunan tingkat suku bunga pinjaman 3. Jangka waktu peminjaman 	2 2 2	Likert
Harga Rumah(X ₄)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keterjangkauan harga oleh segmentasi yang dituju 2. Kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima 3. Kesesuaian harga dengan kualitas rumah yang diinginkan. 4. Kesesuaian harga dengan luas tanah dan bangunan yang diperoleh. 	2 2 2 2	Likert Likert
Fasilitas(X ₅)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tersedianya jalan dan parit sebagai saluran pembuangan. 2. Tersedianya fasilitas beribadah 3. Tersedianya fasilitas pembuangan sampah. 4. Tersedianya fasilitas lapangan olahraga 	2 2 2 2	Likert

Peraturan Perundangan(X ₆)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan perpajakan (PBB) 2. Adanya kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), 3. Adanya kejelasan hak kepemilikan rumah. 4. Adanya perjanjian yang jelas dengan pengembang 	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	Likert
Keputusan Pembelian(Y)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keputusan pembelian rumah bersubsidi karena lokasi yang strategis.. 2. Keputusan pembelian rumah bersubsidi karena sesuai dengan pendapatan konsumen 3. Keputusan pembelian rumah bersubsidi karena kemudahan mendapat pinjaman 4. Keputusan pembelian rumah bersubsidi karena harga rumah yang murah. 5. Keputusan pembelian rumah bersubsidi karena tersedianya fasilitas dan sarana umum 	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	Likert

Sumber : Data penelitian, diolah 2014

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat atau konsumen yang membeli dan tinggal diperumahan bersubsidi di seluruh wilayah Kecamatan Medan Marelan yang berjumlah 1179 Kepala Keluarga (KK). Bila populasi besar, dan penelitian tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka penelitian dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu. Apa yang dipelajari dari sampel itu, kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif (mewakili). Bila sampel tidak representative, maka kesimpulan yang dipakai salah (Arikunto, 2007). Untuk itu penulis menggunakan rumus slovin dalam penarikan sampel sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = persen kelonggaran ketidak telitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir(5%).

$$n = \frac{1179}{(1 + 1179 \times 0,05^2)} = 298,67$$

Hasil perhitungan sampel tersebut diperoleh sampel 298,67 digenapkan menjadi 299 KK (Kepala Keluarga).

Pengambilan sampel dengan metode teknik acak berlapis dilakukan dengan cara proporsional, dan jumlah sampel pada masing-masing satuan kerja ditentukan melalui rumus:

$$s\text{ampel}_1 = \frac{\text{populasi}_1}{\text{Total populasi}_1} \times \text{Total Sampel}$$

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

Nilai korelasi yang diperoleh setiap butir instrumen pernyataan harus positif dan kemudian dibandingkan dengan nilai r_{tabel} dengan kriteria apabila $r_{\text{hitung}} \geq r_{\text{tabel}}$ maka butir instrument pernyataan tersebut adalah valid. Apabila nilai $r_{\text{hitung}} < r_{\text{tabel}}$ maka butir instrument pernyataan tersebut adalah tidak valid sehingga tidak layak untuk dijadikan butir didalam instrument pernyataan penelitian. Berdasarkan r_{tabel} maka untuk responden berjumlah 30 (tiga puluh) orang dan nilai taraf signifikansi 5% maka diperoleh nilai $r_{\text{tabel}} = 0,361$. Hasil pengujian setiap butir instrumen pernyataan untuk setiap variabel penelitian valid dan reliable.

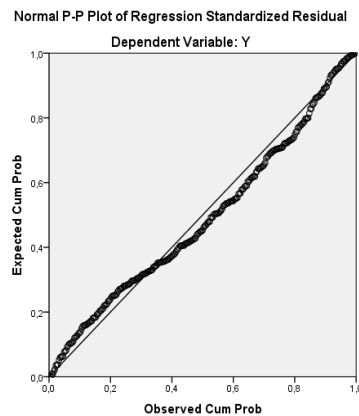
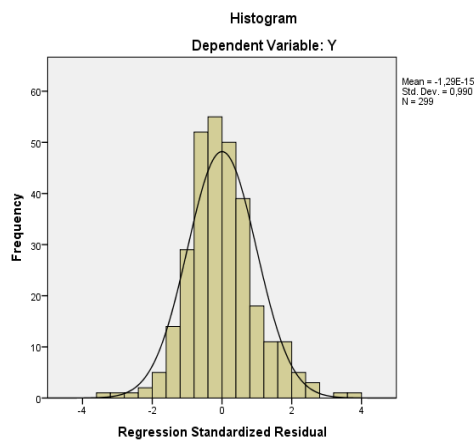
Tabel.4.1. Hasil Uji Reliabilitas Variabel Penelitian

No	Nama Variabel	Nilai Cronbach's Alpha	Jumlah Pernyataan	Ket
1	Variabel Lokasi (X ₁)	0,728	4	Reliabel
2	Variabel Pendapatan Masyarakat (X ₂)	0,643	4	Reliabel
3	Variabel Kemudahan mendapat pinjaman (X ₃)	0,618	6	Reliabel
4	Variabel Harga (X ₄)	0,810	8	Reliabel
5	Variabel Fasilitas (X ₅)	0,810	8	Reliabel
6	Variabel Peraturan perundang-undangan(X ₆)	0,770	8	
7	Variabel Keputusan Pembelian(Y)	0,892	12	Reliabel

Penelitian selanjutnya akan menyebarkan kuesioner kepada 299 responden penelitian untuk mendapatkan persepsi masyarakat di kawasan Medan Marelan tentang factor factor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi .

2. Pengujian Asumsi Klasik

Kuesioner yang telah diisi oleh pelanggan pembelian perumahan bersubsidi kemudian di input keseluruhan data untuk dilanjutkan pengujian asumsi klasik dan analisis regresi berganda. Pengujian asumsi klasik dilakukan dengan penggunaan software SPSS. Hasil pengujian asumsi klasik data sampel penelitian sebagai berikut :



Gambar . Hasil uji Normalitas

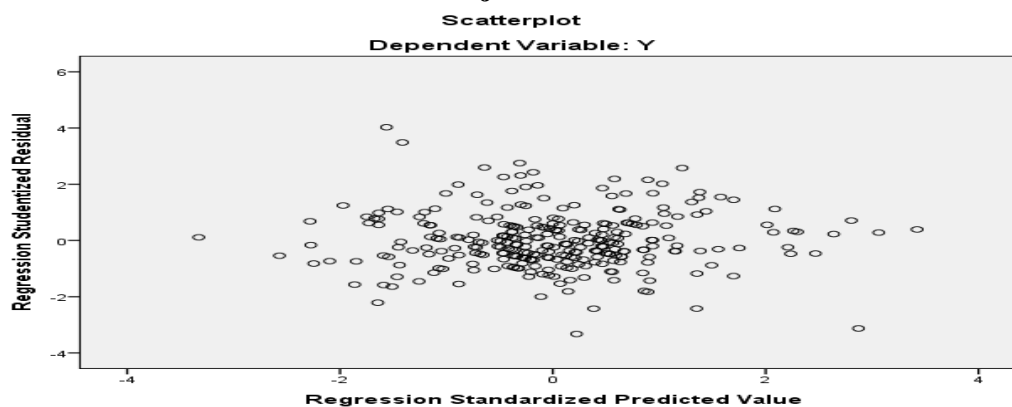
Tabel.4.2. Hasil Uji Multikolinearitas Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta	Tolerance	VIF
1 const	12,781	3,354			
X1	,480	,120	,327	,299	3,348
X2	,118	,089	,080	,542	1,846
X3	,331	,168	,237	,137	7,302
X4	,168	,075	,124	,643	1,554
X5	,229	,117	,102	,726	1,377
X6	-,010	,172	-,009	,087	11,444

a. Dependent Variable: Y

Berdasarkan hasil pengujian diatas dapat dilihat bahwa nilai *tolerance* setiap variabel bebas lebih besar dari 0,10 dan niai VIF setiap variabel bebas lebih kecil dari 10 maka dapat disimpulkan bawa model regresi analisis penelitian terbebas dari multikolinearitas.

Hasil Uji Heterokedastisitas



Gambar. Hasil Uji Heterokedastisitas

Berdasarkan hasil uji heterokedastisitas pada gambar scatter plot terlihat data menyebar tetapi masih menumpuk disatu area sehingga untuk memastikan data telah terbebas dari heterokedastisitas maka dilakukan uji statistik dengan uji park maka diperoleh nilai signifikansi setiap variabel bebas adalah lebih besar dari 0.05 sehingga data model regresi analisis penelitian telah terbebas dari heterokedastisitas.

3. Pengujian Analisis Regresi Berganda

Tabel.4.3. Hasil Uji Analisis Regresi Berganda Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	12,781	3,354		3,811	,000		
X1	,480	,120	,327	4,011	,000	,299	3,348
X2	,118	,089	,080	1,326	,186	,542	1,846
X3	,331	,168	,237	1,973	,049	,137	7,302
X4	,168	,075	,124	2,242	,026	,643	1,554
X5	,229	,117	,102	1,958	,051	,726	1,377
X6	-,010	,172	-,009	-,057	,954	,087	11,444

a. Dependent Variable: Y

Sumber : Data Penelitian diolah, 2014

Berdasarkan hasil pengujian regresi berganda tersebut maka model penelitian ini diperoleh sebagai berikut :

$$Y = 12,781 + 0,480X_1 + 0,118X_2 + 0,331X_3 + 0,168X_4 + 0,229X_5 + -0,10X_6$$

Model persamaan regresi diatas dapat diinterpretasikan bahwa konstanta sebesar 12,781 memiliki makna bahwa jika nilai variabel bebas yaitu lokasi, pendapatan masyarakat, kemudahan mendapat pinjaman, fasilitas, sarana umum dan harga rumah adalah nol atau dianggap tidak ada maka nilai keputusan masyarakat membeli rumah bersubsidi adalah sebesar 12,781 satuan.

Lokasi (X₁) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,480 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel realibilitas maka akan meningkatkan keputusan pembelian sebesar 0,480 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa lokasi merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

Pendapatan masyarakat (X₂) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,192 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel pendapatan masyarakat maka akan meningkatkan keputusan pembelian masyarakat sebesar 0,118 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa pendapatan

masyarakat merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

Kemudahan mendapat pinjaman (X_3) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,331 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel kemudahan mendapat pinjaman maka akan meningkatkan keputusan pembelian masyarakat sebesar 0,331 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa Kemudahan mendapat pinjaman merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

Harga (X_4) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,168 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel fasilitas maka akan meningkatkan keputusan pembelian pelanggan sebesar 0,168 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa fasilitas merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

Fasilitas (X_5) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,229 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel fasilitas maka akan meningkatkan keputusan pembelian pelanggan sebesar 0,229 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa sarana umum merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

Peraturan perundang-undangan (X_6) mempunyai koefisien regresi sebesar -0,10 dan bernilai positif, hal ini berarti setiap kenaikan satu satuan variabel harga pasar rumah maka akan meningkatkan keputusan pembelian masyarakat sebesar -0,10 satuan jika variabel lain diasumsikan konstan. Hal ini memberikan penjelasan bahwa harga pasar rumah merupakan bagian yang perubahannya searah dengan keputusan pembelian masyarakat.

4. Koefisien Determinasi

Tabel.4.4. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,649 ^a	,421	,409	4,856	1,924

Berdasarkan hasil pengujian diatas dapat dilihat bahwa nilai R^2 sebesar 0,421 dan nilai Adjusted R^2 sebesar 0,409. Koefisien determinasi dalam penelitian ini dilihat berdasarkan nilai R Square sebesar 0,409 yang memiliki arti bahwa variasi variabel lokasi, pendapatan masyarakat, kemudahan mendapat pinjaman, harga, fasilitas, peraturan perundang-undangan mampu menjelaskan 40,9% variasi variabel Keputusan Pembelian masyarakat sedangkan sisanya sebesar 59,1% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

5. Hasil Uji F (Simultan)

Tabel.4.5. Hasil Uji F Model Summary^b

Model	Change Statistics				
	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,421	35,396	6	292	,000

a. Predictors: (Constant), X6, X5, X4, X2, X1, X3

Pengujian secara simultan atau uji F bertujuan untuk melihat bagaimana pengaruh kualitas layanan terhadap kepuasan berkomunikasi masyarakat dikota Medan. Berdasarkan hasil uji diatas maka diperoleh nilai F_{hitung} sebesar 35,396 dan nilai signifikansi sebesar 0,000. Nilai F_{hitung} akan dibandingkan dengan nilai F_{tabel} yaitu sebesar 2,14 (diperoleh melihat F_{tabel} dengan kriteria $df1 = 5$ dan $df2 =$ lebih besar dari 200), maka hasil yang diperoleh adalah $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($35,396 > 2,14$) serta nilai signifikansi $0,000 < 0,005$ sehingga dapat disimpulkan bahwa seluruh faktor-faktor tersebut mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan

Peneliti akan melanjutkan untuk menguji dari keenam faktor tersebut agar diketahui faktor mana merupakan faktor dominan yang mempengaruhi keputusan masyarakat membeli rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan.

Tabel.4.6. Hasil Uji t Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	12,781	3,354		3,811	,000
X1	,480	,120	,327	4,011	,000
X2	,118	,089	,080	1,326	,186
X3	,331	,168	,237	1,973	,049
X4	,168	,075	,124	2,242	,026
X5	,229	,117	,102	1,958	,051
X6	-,010	,172	-,009	-,057	,954

a. Dependent Variable: Y

Hasil pengujian yang dilakukan dengan uji t maka dapat diketahui faktor mana yang paling dominan mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi, yaitu variabel lokasi (X_1) dengan nilai t_{hitung} 4.011 . Variabel lokasi yang tercermin dari dua indikator yaitu Jarak rumah dengan tempat kerja dan Jarak rumah dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, pasar, sekolah dan tempat hiburan . Kedua indikator ini kemudian dipecah menjadi 4 (empat) pernyataan dalam kuesioner penelitian yaitu :

1. Lokasi rumah penting sekali dekat dengan tempat kerja
2. Lokasi rumah penting sekali berada di pusat kota
3. Lokasi rumah penting dekat dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, pasar, sekolah dan tempat hiburan
4. Lokasi rumah sebaiknya jauh dari hingar bingar kota (tempat hiburan)

Dengan demikian terlihat jelas bahwa keputusan masyarakat dalam melakukan pembelian yang tertinggi terletak pada variabel lokasi sehingga perusahaan property harus dengan lebih teliti dalam memilih lokasi pembangunan perumahan bersubsidi sehingga mendapatkan peningkatan penjualan perumahan bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan.

Pembahasan

Hasil penelitian telah menunjukkan bahwa Faktor-faktor yang telah disebutkan berpengaruh terhadap keputusan masyarakat membeli perumahan bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan, dengan demikian seluruh variabel yang ada yaitu lokasi, pendapatan masyarakat, kemudahan mendapat pinjaman, harga, fasilitas, peraturan perundang-undangan merupakan bagian yang harus terus diperhatikan dan dikembangkan untuk semakin lebih baik sehingga dapat memberikan peningkatan penjualan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Medan Marelan

D. KESIMPULAN

Kesimpulan

- Terdapat enam faktor pertimbangan yang mempengaruhi masyarakat dalam memutuskan melakukan pembelian rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan.
- Faktor yang paling dominan mempengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan adalah faktor lokasi.

Saran

- Masyarakat sebaiknya melakukan pertimbangan terlebih dahulu sebelum memutuskan melakukan pembelian rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan
- Perusahaan property perumahan sebaik memperhatikan lokasi pembangunan perumahan agar dekat dengan fasilitas umum dan selayaknya membangun rumah dengan kualitas yang baik agar masyarakat nyaman dan puas dengan fasilitas, harga maupun ketentuan dari pihak property

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- [1] Arikunto, Suharsimi. 2007. **Manajemen Penelitian**. Rineka Cipta. Jakarta.
- [2] Hasan, Ali. 2013. **Marketing dan Kasus-kasus Pilihan**, Cetakan 1, CAPS (Center for Academic Publishing Service), Yogyakarta.
- [3] Kotler dan Amstrong. 2004. **Prinsip-prinsip Marketing**, Edisi Ketujuh, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- [4] Sumarwan, Ujang. 2003. **Perilaku Konsumen, Teori dan Penerapannya Dalam Pemasaran**. Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta
- [5] Suharno dan Sutarno, Yudi. 2010. *Marketing In Practice*. Penerbit Graha Ilmu. Yogyakarta
- [6] Sutisna, 2003. **Perilaku Konsumen & Komunikasi Pemasaran**. Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung

Jurnal

- [1] Djaja, Sutrisno., Suman, Agus., Yuniarto, Agung. 2010. “**Analisis Pengaruh perilaku Konsumen Dalam Pengambilan Keputusan , Studi pembelian rumah sangat sederhana tipe 36 melalui KPR – BTN di kota Administrasi Jember**”. Brawijaya Journal of Management, vol 13 , no 9, tahun 2010. **ISSN. 1411-0199**.
- [2] Firdaos, Awang. 2005. “**Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Property Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta**”, *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol .001, Jakarta
- [3] Ismail, 2004. “**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Jumlah Rumah Yang Diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta**”, *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol.028, Jakarta.
- [4] Primananda, agustinus. 2010. “**Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Membeli Rumah**. Skripsi Program Studi Ekonomi, Universitas Dinoponogoro, Semarang.
- [5] Widiastuti dan Handayani.2013. “**Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi dengan Menggunakan Analisis Regresi**”. *Jurnal Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro* ISBN: 978-602-14387-0-1
- [6] Mulyana, Slamet. 2009. *Perilaku Konsumen*, <URL:<http://www.google.com/perilakukonsumen/slametmulyana.htm>>