

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN TANAH
DI KOTA BANDAR LAMPUNG
(STUDI KASUS PERUMAHAN VILLA CITRA)**

(Skripsi)

Oleh

Muhammad Yofi Herlambang



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN TANAH DI KOTA BANDAR LAMPUNG (Studi Kasus Perumahan Villa Citra)

Oleh

Muhammad Yofi Herlambang

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian tanah di Kota Bandar Lampung, studi kasus Perumahan Villa Citra. Penelitian ini menggunakan data *cross section* dengan data primer berdasarkan kuisisioner. Teknik pengambilan sampel menggunakan uji slovin. Untuk menganalisis faktor-faktor tersebut digunakan metode OLS dengan variabel independen yaitu pendapatan, lokasi, aksesibilitas, fasilitas dan variabel dependen yaitu keputusan pembelian tanah yang merupakan proksi dari harga tanah. Untuk memperoleh data dari variabel independen dan dependen tersebut menggunakan kuisisioner dengan skala likert.

Hasil uji slovin menunjukkan bahwa jumlah sampel adalah 280. Hasil analisis regresi OLS menunjukkan bahwa variabel lokasi dan aksesibilitas berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian tanah di perumahan Villa Citra. Sedangkan variabel pendapatan dan fasilitas berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap keputusan pembelian tanah di perumahan Villa Citra. Penelitian ini menyimpulkan bahwa lokasi yang strategis, kemudahan akses merupakan faktor utama yang mempengaruhi keputusan pembelian tanah dan fasilitas perlu ditingkatkan untuk mendorong permintaan jual tanah.

Kata Kunci : Aksesibilitas, Fasilitas, Keputusan Pembelian Tanah, Lokasi, Pendapatan

ABSTRACT

THE INFLUENCE FACTORS OF LAND PURCHASE DECISION IN BANDAR LAMPUNG CITY (Case Study of Villa Citra Housing)

By

Muhammad Yofi Herlambang

The purpose of this study is to analyze the factors that influence the land purchase decision in Bandar Lampung, case study of Villa Citra Housing. This study uses cross section data with primary data based on questionnaires. The sampling technique uses the Slovin test. To analyze these factors, OLS method is used with independent variables such as income, location, accessibility, facilities and the dependent variable such as land purchase decision which is a proxy of land sale value. To obtain data for the independent and dependent variables using a questionnaire with a Likert scale.

Slovin test results show that the number of samples was 280. The results of OLS regression analysis indicated that location and accessibility variables had a positive effect on the land purchase decision in Villa Citra housing. While the income and facilities variables had a positive but not significant effect on the land purchase decision in Villa Citra housing. This study concluded that a strategic location and ease of access were the main factor that increases the land purchase decision and facilities need to be increased to encourage the demand of land.

Keyword: Accessibility, Facilities, Income, Location, Land sale value.

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN TANAH
DI KOTA BANDAR LAMPUNG
(STUDI KASUS PERUMAHAN VILLA CITRA)**

Oleh
Muhammad Yofi Herlambang

Skripsi
Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA EKONOMI

Pada
Jurusan Ekonomi Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **AKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN PEMBELIAN TANAH DI KOTA
BANDAR LAMPUNG
(Studi Kasus Perumahan Villa Citra)**

Nama Mahasiswa : **Muhammad Yofi Herlambang**

No. Pokok Mahasiswa : **1311021061**

Jurusan : **Ekonomi Pembangunan**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



2. Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan

Dr. Nairobi, S.E., M.Si.
NIP 19660621 199003 1 003

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Nairobi, S.E., M.Si.**

Penguji I : **Dr. Heru Wahyudi, S.E., M.Si.**

Penguji II : **Dr. Arvina Ratih Y.T., S.E., M.M.**

2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis


Prof. Dr. H. Satria Bangsawan, S.E., M.Si.
NIP. 19610904 198703 1 011

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **19 Maret 2019**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah dibuat dengan sungguh-sungguh dan bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandarlampung, Juni 2019



Munanimad Yofi Herlambang

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Kota Bandar Lampung pada tanggal 10 April 1995, merupakan anak kedua dari dua bersaudara, anak dari pasangan Bapak Ahmad Teguh Maladi dengan Ibu Rini Andarningsih. Penulis bertempat tinggal di Jl. P. Antasari Gg. Mulyadadi No. 1 Kedamaian Bandarlampung.

Penulis mengawali pendidikan formal pada tahun 2000 di TK Pratama Bandarlampung yang diselesaikan pada tahun 2001. Tahun 2001 penulis bersekolah di SD Negeri 2 Rawalaut Teladan Bandarlampung yang diselesaikan pada tahun 2007. Tahun 2007 diterima di SMP Negeri 23 Bandarlampung yang diselesaikan pada tahun 2010. Pada tahun 2010 penulis diterima di SMA Negeri 10 Bandarlampung dan selesai pada tahun 2013.

Tahun 2013 penulis diterima di Universitas Lampung Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Ekonomi Pembangunan melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN). Pada tahun 2017, penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik di Desa Bandarsari Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.

MOTTO

Ketika dalam kesulitanmu orang-orang meninggalkanmu, itu bisa jadi karena ALLAH sendirilah yang akan mengurusmu

(Imam Syafi'i)

Bekerja keras dan bersikap baiklah,
Hal luar biasa akan terjadi.

(Conan O' Brien)

-What keeps you awake?
- dream
- make it happen!

(Yofi Herlambang)

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada

Kedua orang tua yang sangat saya sayangi, Ayah Ahmad Teguh Maladi, Bunda Rini Andarningsih, dan Ayah Sambung saya Zaidun A-Mu'arif, terimakasih kalian yang selalu mendo'akan, mencintai, menyayangi dan memberikan semangat serta bimbingan yang sangat tulus kepada saya. Terimakasih untuk semua perjuangan dan cinta kasih sayang yang Ayah dan Bunda berikan, untuk dukungan, kesabaran, pengertian, motivasi, nasehat dan kepercayaan yang begitu besar kepada saya.

Terimakasih juga kepada Almarhumah Kakak ku Reajeng Chacha Viatikara, yang telah memotivasi saya selama ini.

Almamater tercinta Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lampung.

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil'alamin, Puji dan Syukur Penulis ucapkan kepada Allah SWT, atas rahmat dan karunia – Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian tanah di Kota Bandarlampung (studi kasus Perumahan Villa Citra) ”**.

Adapun maksud dalam penulisan skripsi ini adalah guna melengkapi dan memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana (S1) Ekonomi, pada Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung. Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis mendapatkan arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehigga pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih setulus – tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hi. Satria Bangsawan, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si. dan Ibu Emi Maimunah, S.E., M.Si. sebagai Ketua dan Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si. selaku Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu, semangat, arahan, serta saran dalam penyusunan skripsi penulis.
4. Bapak Dr. Heru Wahyudi, S.E., M.Si. selaku Penguji Utama yang telah memberikan nasihat, ilmu serta semangat kepada saya selama peyusunan skripsi

5. Ibu Dr. Arivina Ratih, S.E., M.M selaku penguji kedua yang selalu memberikan semangat, arahan serta perhatian dan pengertiannya kepada saya selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Prof. S. Sahala Panjaitan, S.E., M.Sc., Ph.D selaku Pembimbing Akademik selama penulis menyelesaikan masa pendidikan.
7. Seluruh Bapak Ibu Dosen Fakultas ekonomi dan Bisnis yang telah membimbing dan memberikan ilmu yang ber manfaat bagi penulis selama proses perkuliahan hingga selesai.
8. Staf Ekonomi Pembangunan dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Orang tuaku tercinta, Ayah Ahmad Teguh Maladi, Bunda Rini Andarningsih, dan Ayah Sambung Zaidun Al-Mu'arif untuk semua do'a, cinta dan kasih sayang serta perjuangan yang selalu kalian persembahkan untukku.
10. Almarhumah Kakak ku tersayang, Reajeng Chacha Viatikara, beliaulah yang memotivasi saya selama ini.
11. Sahabat-sahabatku tersayang Muhammad Barnas Sahaja, Faisal Anwar Supriyatna, Gerialia Luna, Sarah Noviska yang selalu mendengarkan curhat, menasehati, menemani, memberikan semangat dan menghibur ku selama ini hingga menyelesaikan Skripsi.
12. Sahabat-sahabat baik di kampus Shelya Oktaviani, Tio Fanny Renaldo, Andan Daya, Mas Ahmad Mahardika, Dwi Surya Ananda, Ahmad Dwi Kurniawan, Untung Zenianto, Ardi Albrian, Ahmad Dhea Pratama, Yahya Putra, Heru Nurcahyadi, Adi Hermawan, Hevix Feranda, Elis, Fauziyyah, yang sudah memberikan masukan dan menemani dikampus.

13. Teman – teman Ekonomi Pembangunan Angkatan Tahun 2013 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah menemani dan saling memberikan dukungan satu sama lain, terimakasih telah menjadi bagian dalam cerita suka dan duka selama perkuliahan ini.
14. Sahabat – sahabat Kuliah Kerja Nyata, Didi, Fathya, Esa, Nadia, dan Ridho terimakasih untuk kebersamaannya dalam menjalankan program kerja serta kegiatan lainnya selama 40 hari di Desa Bandar Sari, Padang Ratu Lampung Tengah
15. Semua pihak yang telah membantu demi terselesaikan skripsi ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga Allah SWT memberikan balasan terbaik atas segala bantuan yang telah diberikan kepada saya dan semoga penelitian ini bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung, 22 Mei 2019
Penulis,

Muhammad Yofi Herlambang

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
II. TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Teoritis	11
1. Teori Permintaan.....	11
2. Teori Lokasi	11
3. Hukum Preferensi	12
3.1 Aksioma Perbandingan	12
3.2 Aksioma Transivitas	12
4. Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Tanah.....	16
4.1 Nilai / Harga Properti.....	16
4.2 Pendapatan	18
4.3 Lokasi.....	19
4.4 Aksesibilitas	19
4.5 Fasilitas	20

B. Tinjauan Empiris	22
C. Kerangka Pemikiran	24
D. Hipotesis	25
III. METODE PENELITIAN.....	26
A. Jenis dan Sumber Data	26
B. Definisi Operasional Variabel	27
C. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel	29
D. Metode Analisis.....	30
1. Pengujian Kualitas Data	30
1.1 Uji Validitas	30
1.2 Uji Reabilitas	31
2. Analisis Regresi Berganda	32
2.1 Uji Asumsi Klasik	33
2.1.1 Uji Multikolinieritas	33
2.1.2 Uji Heterokedastisitas.....	33
2.1.3 Uji Autokorelasi	33
2.2 Pengujian Hipotesis	34
2.2.1 Uji Signifikansi Parameter Individu (Uji Statistik t)....	34
2.2.2 Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F).....	35
2.2.3 Uji Koefisien Determinasi	36
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	37
A. HASIL	37
1. Gambaran Umum Penelitian	37
1.1 Keadaan Perumahan Villa Citra	37
1.2 Gambaran Responden di Perumahan Villa Citra.....	37
1.2.1 Identitas Responden	38
2. Uji Kualitas Instrument Penelitian	40
2.1 Uji Validitas Kuisisioner	40
2.2 Uji Realibilitas Kuisisioner	41

3. Analisis Regresi.....	42
3.1 Pengujian Asumsi Klasik.....	42
3.2 Hasil Estimasi Regresi	45
3.3 Uji Hipotesis	46
3.3.1 Hasil Uji t	46
3.3.2 Hasil Uji F	48
3.3.3 Penafsiran Koefisien Determinasi	48
B. PEMBAHASAN	49
1. Pengaruh Pendapatan terhadap Keputusan Pembelian Tanah...	49
2. Pengaruh Lokasi terhadap Keputusan Pembelian Tanah	50
3. Pengaruh Aksesibilitas terhadap Keputusan Pembelian Tanah	52
4. Pengaruh Fasilitas terhadap Keputusan Pembelian Tanah	53
V. SIMPULAN DAN SARAN	55
A. SIMPULAN.....	55
B. SARAN	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. NJOP Villa Citra	5
2. Klarifikasi, Penggolongan, dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi	6
3. Tinjauan Empiris	22
4. Variabel Penelitian, Simbol, Satuan Pengukuran, Sumber Data	27
5. Responden berdasarkan usia	38
6. Responden berdasarkan jenis kelamin	39
7. Responden berdasarkan tingkat pendidikan	39
8. Responden berdasarkan pekerjaan	40
9. Hasil Uji Validitas	41
10. Hasil Uji Realibilitas	41
11. Hasil Uji Multikolinieritas	42
12. Hasil Uji Heterokedastisitas	43
13. Hasil Uji Autokorelasi	44
14. Hasil Perhitungan Regresi OLS	45
15. Hasil Uji t Metode OLS	46
16. Hasil Uji F	48
17. Data Pendapatan Responden	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Hubungan <i>Total Utility</i> dan <i>Marginal Utility</i>	13
2. Kurva Indiferen	14
3. Garis Anggaran	15
4. Kerangka Pemikiran.....	25

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Hasil Regresi OLS	L-1
2. Hasil Uji Asumsi Klasik	L-2
3. Hasil Uji Realibilitas	L-5
4. Hasil Uji Validitas	L-6
5. Data Kuisisioner	L-11

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu faktor produksi, mempunyai sifat yang unik dan posisinya sangat penting dalam kehidupan sosial, politik dan ekonomi. Arti penting dari posisi tersebut, disebabkan karena semua aktifitas kehidupan dan kebudayaan manusia serta institusinya terletak di atas tanah. Keunikan tanah adalah jika dilihat secara fisik, jumlah luasnya tetap dan tidak dapat diproduksi maupun direproduksi oleh manusia, sedangkan letak lokasinya tidak dapat dipindahkan selain itu tanah merupakan sumberdaya yang tidak produktif apabila tidak didukung faktor produksi lain.

Produktif atau tidaknya suatu tanah karena ada dukungan dari faktor produksi lain menentukan posisinya dalam aspek kehidupan sosial, politik atau ekonomi. Selanjutnya tanah sebagai suatu objek pajak ataupun pendorong ekonomi suatu wilayah diwujudkan dari keberadaan pembangunan. Keberadaan pembangunan yang berkelanjutan akan mendorong produktifitas tanah dalam satu wilayah. Pembangunan berkelanjutan tersebut dimulai dari pemukiman penduduk, kebutuhan industri, kebutuhan sarana publik seperti terminal, pasar, rumah sakit, sekolah dan lainnya. Proses pembangunan yang terus berkembang akan membuat satu wilayah bisa saja lebih unggul dibanding wilayah lain hingga terbentuk daerah berkembang yang disebut perkotaan.

Selain pembangunan yang terus berkembang, karakteristik perkotaan juga identik dengan aktifitas ekonomi yang lebih tinggi dibanding daerah pinggiran kota atau pedesaan. Lebih lanjut perkembangan perkotaan yang terus meningkat baik dari pembangunan atau aktifitas ekonomi membuat kepadatan penduduk terus meningkat. Hal ini membuat permintaan kebutuhan atas tanah meningkat karena banyaknya penduduk yang melakukan urbanisasi. Kebanyakan penduduk melakukan urbanisasi dengan alasan pekerjaannya di kota, oleh karena itu agar dapat menjangkau tempat kerja lebih mudah, masyarakat memilih untuk tinggal di kota. Kebutuhan atas tanah tersebut diperuntukan sebagai rumah tinggal sehingga lingkungan pemukiman merupakan ruang terluas yang digunakan dalam sebuah kota.

Pada awalnya ketika kota mulai tumbuh di sekitar pusat kegiatan kota (CBD=*Central Business Distric*), maka pemukiman penduduk juga terlihat pada kawasan kegiatan kota tersebut sebagaimana dalam (Yunus, 2000), oleh karena adanya perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota, meningkatnya standar hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat pusat kota dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan pemukiman di sana memperkuat dorongan penduduk untuk pindah ke daerah-daerah pinggiran kota yang mempunyai kualitas lingkungan pemukiman yang lebih baik.

Kawasan pemukiman baru, yang kebanyakan terletak jauh dari pusat kegiatan kota yang sudah ada, tidak lagi sekedar merupakan suatu kumpulan rumah tinggal atau sekedar suatu kompleks perumahan tetapi sudah merupakan suatu kota. Di mana sebagian besar kegiatan para penghuni, kecuali mungkin mencari nafkah, diharapkan

bisa dilakukan di kawasan hunian tersebut, seperti melakukan berbagai macam olahraga, belanja kebutuhan sehari-hari sampai ke sekolah dan kemudian setelah kawasan hunian tersebut matang, biasanya baru dibangun kawasan bisnis. (Endaryono, 2005)

Di sisi lain kepadatan penduduk yang mendorong permintaan pemukiman yang dapat pula disebut permintaan atas tanah menyebabkan nilai jual tanah di perkotaan terus meningkat. Dinyatakan dalam Kurniawati (2004) bahwa perubahan nilai jual tanah di pusat kota dipengaruhi oleh tingginya kesempatan kerja dan aktifitas ekonomi perkotaan (sekitar 85%) yang mendorong para pekerja untuk tinggal dan menetap di perkotaan.

Lebih lanjut, nilai jual tanah juga diatur oleh pemerintah di masing-masing daerah. Nilai tersebut ditaksir dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP setiap daerah akan berbeda sesuai dengan keadaan di daerah tersebut. Salah satunya di Bandar Lampung, berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 120/2011, Pemerintah Kota Bandar Lampung menetapkan 100 kelas nilai harga jual tanah. Nilai jual objek pajak merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli dan apabila tidak ada transaksi maka nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

Nilai jual objek pajak diperoleh dengan 3 cara pendekatan yaitu (1) Pendekatan Data Pasar, pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain. (2) Pendekatan Biaya, pendekatan ini dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan. (3)

Pendekatan Pendapatan, pendekatan ini dilakukan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dari objek tersebut dikurangi dengan biaya operasi. (Peraturan walikota no.120 tahun 2011)

Menurut Ian Levy dalam Kurniwati (2004), variabel utama yang menentukan nilai jual tanah pemukiman adalah lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak yang mudah menuju pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (*Central Business District*). Selanjutnya dalam teori bid rent menyatakan bahwa nilai jual tanah dipengaruhi oleh jarak terhadap pusat kota. Semakin dekat lokasi tanah dan bangunan dari pusat kota. Maka nilai jual tanah semakin tinggi dan begitu pula sebaliknya.

Lebih lanjut daya tarik lokasi pemukiman juga merupakan karakteristik yang unik di mana karakteristik ini sama sekali tidak dibentuk oleh penghuni rumah tinggal perseorangan secara individu, tetapi disebabkan oleh faktor eksternal dari lingkungan pemukiman di daerah tersebut. Pada umumnya orang yang akan membeli rumah akan selalu rmemulai dengan pertanyaan tentang lokasi dan tanah atau rumah tersebut. Berdasarkan uraian tersebut, maka harga properti menjadi sangat dipengaruhi oleh lokasi di samping kualitas lingkungan dan fasilitas pemukiman yang dimilikinya.

Bandar Lampung merupakan daerah perkotaan yang mulai mengalami kepadatan penduduk dengan adanya aktifitas ekonomi yang tinggi sehingga banyak pemukiman telah berdiri mulai dari beberapa puluh tahun yang lalu hingga yang baru dibangun beberapa tahun belakangan. Pemukiman tersebut menawarkan jenis yang berbeda kepada masyarakat. Mulai dari perbedaan fasilitas di dalam pemukiman, perbedaan akses mobilisasi yang relatif lebih mudah, dan perbedaan harga yang sesuai dengan

pendapatan masyarakat. Beberapa pemukiman diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah dengan fasilitas biasa dan beberapa diperuntukkan untuk masyarakat menengah ke atas dengan tawaran fasilitas yang lebih memadai.

Tawaran yang berbeda tersebut mendorong penentuan nilai jual tanah dan pemukiman yang dikarenakan terdapatnya perbedaan biaya dalam membangun objek bangunan tersebut sebagaimana yang dijelaskan pada pendekatan biaya dalam pengenaan nilai objek pajak. Selanjutnya nilai jual tanah tersebut akan menjadi acuan bagi seseorang untuk mengambil keputusan apakah akan membeli tanah beserta rumah tersebut atau tidak. Salah satu pemukiman di Bandar Lampung yang memiliki beberapa fasilitas yang diinginkan oleh masyarakat adalah Villa Citra.

Pemukiman Villa Citra ini terletak di Kecamatan Sukarame dan telah berdiri selama beberapa puluh tahun. Pemukiman ini diperuntukkan bagi masyarakat menengah keatas dengan dilengkapi fasilitas memadai. Nilai jual objek pajak pemukiman Villa Citra mengalami kenaikan beberapa tahun terakhir sebagaimana ditunjukkan pada tabel 1.

Tabel 1. NJOP Villa Citra Tahun 2011 - 2017

Tahun	NJOP
2011	1.274.000
2012	1.722.000
2013	1.862.000
2014	1.862.000
2015	1.862.000
2016	1.862.000
2017	1.862.000

Sumber. Peraturan Walikota Nomor 120 tahun 2011.

Berdasarkan data pada tabel 1, terlihat bahwa nilai jual objek pajak pemukiman Villa Citra mengalami kenaikan di tahun 2011 sampai tahun 2012. Kemudian mulai tahun

2013 sampai tahun 2017 tidak mengalami kenaikan. NJOP yang diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Walikota Nomor 120 tahun 2011 membagi besaran NJOP menjadi 100 kelas. Pemukiman Villa Citra masuk ke dalam kelas 63 mulai tahun 2013. Klasifikasi kelas NJOP tersebut ditunjukkan pada tabel 2.

Tabel 2. Klasifikasi, Penggolongan, dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi Tahun 2011

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
59	1.789.000 – 1.934.000	1.862.000
60	1.655.000 – 1.789.000	1.722.000
61	1.490.000 – 1.655.000	1.573.000
62	1.341.000 – 1.490.000	1.416.000
63	1.207.000 – 1.341.000	1.274.000

Sumber. Peraturan Walikota Nomor 120 tahun 2011

Dalam kurun waktu tujuh tahun terakhir mengindikasikan bahwa NJOP Villa Citra mengalami kenaikan. Angka tersebut merupakan nilai yang cukup tinggi di wilayah Bandar Lampung. Walaupun nilai tanah cukup tinggi namun jumlah penduduk di pemukiman Villa Citra cukup banyak sehingga menjadi hal penting untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian di pemukiman Villa Citra.

Penelitian mengenai faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen beberapa kali dilakukan. Rahma (2010) menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe cluster (studi kasus perumahan taman sari di Kota Semarang). Dalam penelitiannya disimpulkan bahwa variabel fasilitas, lokasi, lingkungan, harga substitusi berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah.

Arrywibowo (2015) menganalisis pengaruh harga, lokasi, bangunan dan lingkungan terhadap keputusan konsumen membeli rumah. Dalam penelitiannya disimpulkan bahwa faktor lokasi berpengaruh terhadap keputusan membeli rumah.

Primanigtyas (2012) menganalisis pengaruh aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik terhadap kepuasan bermukim (studi kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang). Dalam penelitiannya disimpulkan bahwa variabel aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik berpengaruh terhadap kepuasan bermukim. Syah (2015) menganalisis pengaruh produk, harga, dan lokasi terhadap keputusan pembelian perumahan di kota Padang dengan keluarga sebagai variabel moderasi. Dalam penelitiannya disimpulkan bahwa harga dan lokasi memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

Mengacu pada penelitian sebelumnya bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian yaitu lokasi, aksesibilitas dan fasilitas. Oleh karena dalam menganalisis faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah perumahan Villa Citra akan digunakan faktor tersebut. Perumahan Villa Citra berlokasi wilayah yang strategis untuk menuju daerah perkotaan dan juga kawasan pantai di Bandar Lampung. Hal ini menjadi nilai tersendiri karena kebutuhan akan pekerjaan dan juga hiburan dapat terpenuhi. Selain itu, perumahan Villa Citra memiliki jalan *flyover* sehingga akses menuju *Central Business Distric* dan pusat kota menjadi lebih mudah dan cepat. Serta dibangunnya jalan tol trans Sumatra menjadi faktor penunjang lainnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Selain itu, aksesibilitas dari perumahan Villa Citra cukup baik. Kawasan Villa Citra dilengkapi dengan transportasi umum yang dapat digunakan untuk menuju pusat kota. Angkutan umum tersebut lewat tepat di depan pintu masuk kawasan perumahan. Aksesibilitas ini juga tercermin dari keadaan jalan yang cukup memadai, mulai dari jalan raya yang cukup lebar dan jalan yang layak pakai di dalam kompleks perumahan. Selain

itu kemudahan untuk memberikan informasi mengenai letak perumahan menjadi nilai tersendiri dari aksesibilitas yang baik.

Lebih lanjut, perumahan Villa Citra memiliki fasilitas yang memadai baik dari aspek internal maupun aspek eksternal perumahan tersebut. Dari aspek internal pemukiman ini menawarkan keamanan yang sangat baik dimana seseorang yang bukan penduduk pemukiman diwajibkan menitipkan KTP selama berkunjung ke pemukiman tersebut kepada satpam. Dari aspek eksternal, perumahan Villa Citra terletak di kawasan yang memiliki fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan fasilitas pemenuhan kebutuhan sehari-hari yaitu swalayan dan pasar.

Dengan kehadiran lokasi, aksesibilitas dan fasilitas yang baik menjadikan pemukiman ini memiliki harga yang cukup mahal dibandingkan pemukiman di tempat lain. Selain itu lamanya pemukiman ini berdiri menjadikan harga setiap rumah terus meningkat sehingga apabila dijual pada pasar sekunder akan menjadi lebih mahal.

Berdasarkan teori motif ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dan kebutuhan akan pemukiman merupakan kebutuhan primer, maka menjadi menarik untuk mengetahui apa faktor utama yang mempengaruhi keputusan pembelian tanah di Villa Citra. Pemukiman Villa Citra dipilih dikarenakan kondisi pemukiman memiliki fasilitas yang lengkap. Selain itu dilihat dari kepadatan penduduknya walaupun pemukiman ini menawarkan nilai transaksi yang tinggi. Lebih lanjut pemukiman Villa Citra dijadikan objek penelitian dikarenakan perumahan ini sudah cukup lama berdiri.

Oleh karena itu dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan faktor pendapatan, lokasi, aksesibilitas, fasilitas untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keputusan

pembelian tanah di Villa Citra. Dalam hal ini, penulis menarik judul penelitian “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Tanah di Kota Bandar Lampung, Studi Kasus Villa Citra”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah penelitian adalah sebagai berikut :

- 1) Apakah pendapatan berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung?
- 2) Apakah lokasi berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung?
- 3) Apakah aksesibilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung?
- 4) Apakah fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian, maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui pengaruh pendapatan terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung ?
- 2) Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung ?

- 3) Untuk mengetahui pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung ?
- 4) Untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung ?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari Penelitian ini yaitu :

- 1) Memberikan kontribusi bagi pengembangan teori baru tentang faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian tanah di perkotaan.
- 2) Memberikan tambahan informasi atau referensi bagi pembaca, peneliti selanjutnya dan yang berkepentingan terhadap penelitian di bidang yang sejenis.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Teoritis

1. Teori Permintaan

Berdasarkan Sadono Sukirno (2005) permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Permintaan suatu barang ditentukan oleh beberapa faktor yaitu harga komoditas itu sendiri, harga komoditas lain yang berkaitan erat dengan komoditas tersebut, pendapatan rumah tangga, selera masyarakat, ramalan mengenai keadaan di masa yang mendatang.

2. Teori Lokasi

Teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (spatial order) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun social.

Teori lokasi adalah suatu penjelasan teoretis yang dikaitkan dengan tata ruang dari kegiatan ekonomi. Hal ini selalu dikaitkan pula dengan alokasi geografis dari sumber daya yang terbatas yang pada gilirannya akan berpengaruh dan berdampak terhadap lokasi berbagai aktivitas baik ekonomi maupun social.

3. Hukum Preferensi

Analisis ilmiah selalu menggunakan teori-teori (ataupun model) sebagai gambaran sederhana dan sebuah pernyataan. Detail-detail yang tidak sesuai (tidak perlu) selalu diabaikan/ dibuang agar analisis dapat terkonsentrasi pada pokok permasalahan. Sementara itu para ahli ekonomi menyederhanakan teori preferensi didasarkan pada dua aksioma (Hirshleifer & Glazer, 1992:56-75)

3.1 Aksioma perbandingan

setiap dua barang yang berbeda (misalnya A dan B) dapat dibandingkan menjadi preferensi oleh individu, yang mana setiap perbandingan pasti mengarah pada salah satu diantara ketiga hal yaitu barang A lebih disukai daripada barang B, barang B lebih disukai daripada barang A dan barang A dan B adalah sama.

3.2 Aksioma transitivitas

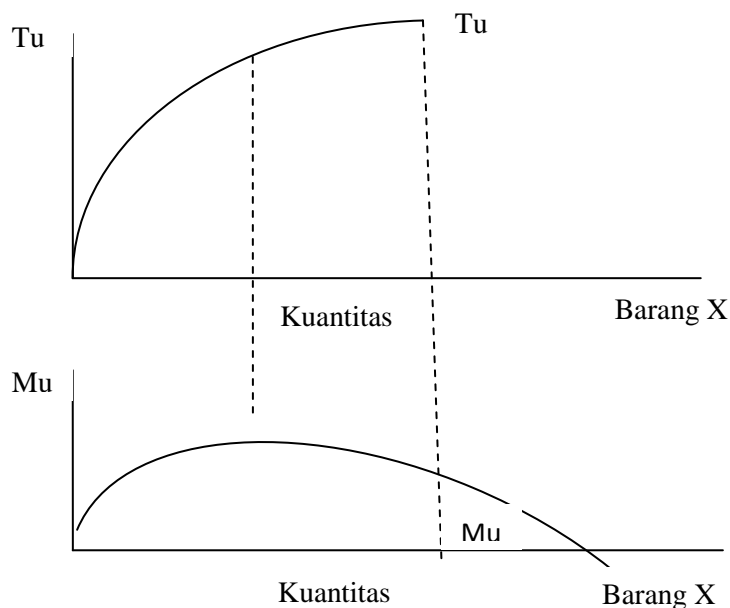
apabila ada tiga barang A, B dan C, maka jika barang A lebih disukai daripada B dan barang B lebih disukai daripada C, maka tentu barang A lebih disukai daripada C dari dua aksioma tersebut dapat disusun urutan preferensi atau fungsi preferensinya yaitu :

3.2.1 Teori Guna Batas (*Utility approach*)

Benthan (1823) yang ditulis kembali oleh Hirshleifer dan Glazer (1992:57) mengemukakan teori guna batas (*utility approach*). *Total utility* merupakan fungsi dari barang yang dikonsumsi baik jumlah maupun macamnya dan tambahan kepuasan yang diperoleh karena tambahan barang yang dikonsumsi menurun (*the*

law of deminishing marginal utility) yang dikenal sebagai hukum Gossen I .

Hubungan antara *total utility* dengan *marginal utility* digambarkan pada Gambar 1



Gambar 1. Hubungan *Total Utility* dan *Marginal Utility*

Keterangan :

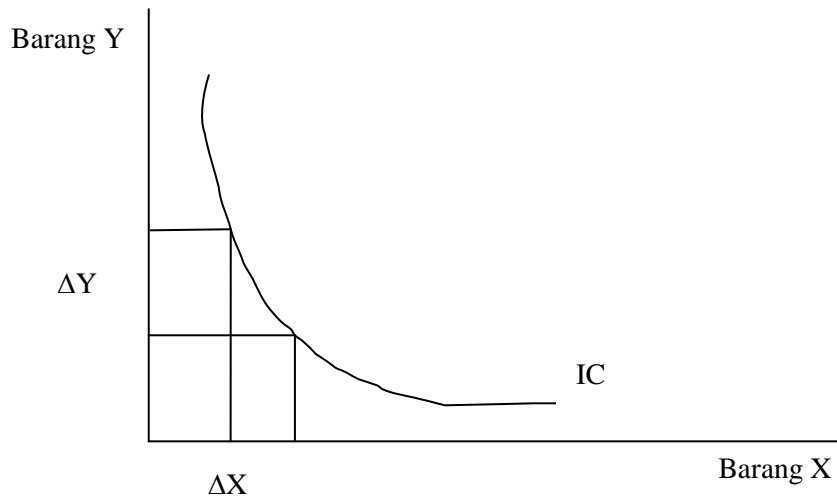
TU : *Total Utility*

MU : *Marginal Utility*

X : Kuantitas barang

3.2.2 Teori Kurva Indiferen

Pareto (1906) yang ditulis kembali oleh Samuelson (1993: 25) mengemukakan kurve indeferen (*Indifference Curve Approach*). Kurve indeferen adalah kurve yang menunjukkan kombinasi konsumsi yang menghasilkan tingkat kepuasan yang sama dan digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. Kurva Indiferen

Keterangan :

ΔY : Perubahan jumlah barang Y yang dikonsumsi

ΔX : Perubahan jumlah barang X yang dikonsumsi

IC : Kurva Indiferen

Beberapa sifat kurva indiferen antara lain

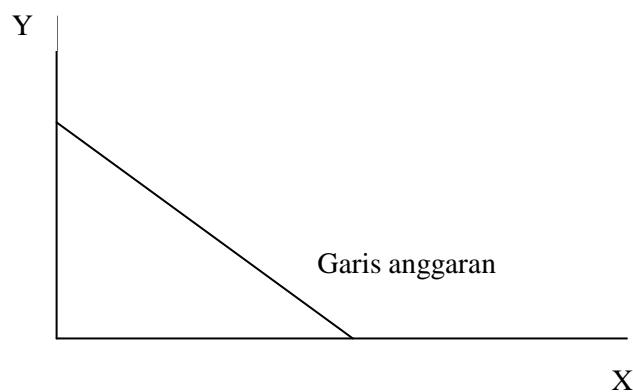
- 1) Kurva indiferen memiliki kemiringan yang negatif
- 2) Kurva indiferen tidak saling berpotongan
- 3) Kurva indiferen melalui setiap titik dalam ruang (kurve indiferen melingkupi ruang tersebut). Hal ini berarti diantara 2 (dua) buah kurve indiferen dapat dibuat kurve indiferen yang lain. Sifat melingkupi (*coverage property*) ini secara tidak langsung dinyatakan oleh hukum pertama dari preferensi yaitu aksioma perbandingan.

4) Kurva indeferen cembung terhadap titik awal

3.2.3 Garis anggaran (*Budget Line*)

Salah satu pembatas konsumsi konsumen adalah pendapatan, sedangkan harga barang merupakan pembatas lainnya. Apabila I merupakan pendapatan, P_x adalah harga barang X dan P_y adalah harga barang Y , serta seluruh pendapatan dihabiskan untuk konsumsi barang X dan barang X dan barang Y maka didapat persamaan garis anggaran

$$I = P_x \cdot X + P_y \cdot Y$$



Gambar 3. Garis anggaran

3.2.4 Teori Pendekatan Atribut

Landcaster (1966) ditulis kembali oleh Utama (2005: 4) mengemukakan teori pendekatan atribut. mendasarkan pada asumsi :

1. Perhatian konsumen bukan pada produknya, melainkan lebih pada atribut barang yang bersangkutan

2. Rumah tangga konsumen telah membagi anggaran untuk tiap kelompok kebutuhan

Persoalan pendekatan ini adalah bagaimana jatah anggaran suatu jenis kebutuhan dilaksanakan. Seorang konsumen mengkonsumsikan anggaran untuk membeli rumah misalnya. Apabila atribut rumah ada 2 macam, yaitu arsitektur bangunan dan kenyamanan lingkungan, maka dengan, anggaran tertentu garis kombinasi atribut dan garis depan efisiensi (*efficiency frontier*)

Kurva indeferen untuk pendekatan atribut menunjukkan berbagai kemungkinan kombinasi 2 atribut atau lebih yang memberikan kepuasan yang sama bagi konsumen. Kepuasan maksimum konsumen dicapai pada titik singgung antara garis depan efisiensi dengan kurva indeferen konsumen.

4. Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Tanah

4.1 Nilai Jual Tanah (Harga Properti)

Nilai jual tanah akan dijadikan proyeksi atas variabel keputusan pembelian tanah. Nilai tanah dalam konsep pasar properti merupakan nilai pasar wajar yang ditentukan dan disepakati antara pembeli dan penjual. Dalam melakukan transaksi, pembeli dan penjual memiliki tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak atas kepentingan sendiri. (Sutawijaya, 2004)

Menurut SPI (Standar Penilaian Indonesia, 2002), biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut. Sebagai contoh untuk mewujudkan sebuah rumah, sejumlah uang perlu dikeluarkan untuk membeli tanah, membeli

material bangunan, membayar upah buruh/pekerja, pengurusan ijin bangunan dan lain sebagainya.

Sedangkan harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Harga merupakan fakta historis, baik yang diumumkan secara terbuka ataupun dirahasiakan. Karena kemampuan finansial, motivasi, atau kepentingan khusus dari seorang penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan atas suatu barang atau jasa dapat berhubungan atau tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa yang bersangkutan. Meskipun demikian, dengan harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relative dari barang atau jasa oleh pembeli tertentu dan penjual tertentu dalam kondisi yang tertentu pula.

Harga suatu properti jenis penggunaan perumahan menurut Sullivan (2000: 50), dapat didekati berdasarkan teori harga kenikmatan materi (*hedonic price*) yang didasarkan pada pemikiran bahwa perumahan terdiri dari atas kelompok komponen karakteristik kualitatif dari perumahan terutama yang menyangkut kenyamanan lingkungan atau kualitas hidup dan karakteristik kuantitatif dari perumahan yang membentuk harga implisit dari suatu rumah.

Harga pasar suatu rumah dapat ditafsirkan sebagai suatu penjumlahan dari harga masing-masing komponen tersebut. Untuk menjelaskan pendekatan *hedonic* ini, misalnya harga pasar rumah dibedakan menjadi lima cara, yaitu didasarkan pada jarak dengan tempat kerja pada pusat kota, jumlah kamar tidur, umur rumah, polusi udara, dan kualitas ke tempat pelayanan umum, seperti rumah sakit dan sekolah.

Menurut Wahyu dan Harijanto (2003: 29) mendefinisikan harga sebagai sejumlah uang yang dibayarkan dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari sesuatu benda. Dalam hal ini harga merupakan fakta yang dibayar oleh pembeli kepada penjual atas suatu barang atau jasa yang disetujui oleh pembeli dengan harga tertentu dan penjual menyetujui untuk menjualnya dengan persyaratan jual beli yang disetujui kedua belah pihak.

4.2 Pendapatan

Berdasarkan Sugiarto (2010) Pendapatan merupakan faktor yang sangat penting dalam menentukan pola permintaan atas berbagai jenis barang. Seseorang akan melakukan transaksi atas kebutuhan hidupnya terutama tanah dan pemukiman sesuai dengan pendapatan yang dimilikinya.

Wolcott dalam Sutawijaya (2004) mengemukakan empat faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan yaitu faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah dan faktor fisik. Faktor ekonomi ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variabel permintaan meliputi tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga, biaya transaksi, tingkat upah.

4.3 Lokasi

Lokasi merupakan faktor yang sangat penting dalam menentukan nilai. Lokasi tidak hanya diakui sebagai faktor utama, namun juga merupakan faktor penentu terutama bagi properti penggunaan komersial. Faktor lokasi sendiri pada hakikatnya terdiri dari dua faktor penentu yaitu aksesibilitas dan eksternalitas (Mindra, 2000: 23).

Pertimbangan utama dalam memilih properti tanah sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha adalah lokasi yang strategis, kelengkapan fasilitas infrastruktur dan transportasi yang mudah dari dan ke pusat aktifitas kota. Daya tarik lokasi properti merupakan karakteristik yang unik dan karakteristik ini sama sekali tidak dibentuk oleh penghuni rumah tinggal secara perorangan tetapi disebabkan oleh eksternalitas positif dari lingkungan daerah tersebut.

Para ahli ekonomi perkotaan dan penilai berpendapat bahwa untuk menguji dan membuktikan bahwa suatu bidang tanah dan bangunan dinilai tinggi pada dasarnya ditekankan pada faktor lokasi. Pilihan lokasi untuk tanah perumahan menggambarkan suatu usaha dari individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang bertentangan, yaitu kemudahan ke pusat kota dengan luas tanah yang bisa diperoleh.

4.4 Aksesibilitas

Dalam Tamin (2000), aksesibilitas merupakan ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan dalam hal berinteraksi antara satu dengan yang lainnya. Selain itu ukuran tingkat kemudahan dan kesulitan dalam mencapai lokasi lain dengan menggunakan sarana transportasi. Dalam Setyo (2014), aksesibilitas merupakan

kemudahan yang dapat memberikan kenyamanan beraktivitas, dalam hal lingkungan perumahan merupakan kemudahan mendapatkan layanan fasilitas sosial yang ada di dalam lingkungan perumahan yang dapat diukur dari radius pelayanan fasilitas sosial, tingkat pencapaian dan intensitas penggunaan.

Aksesibilitas merupakan hal yang menentukan nilai suatu properti karena semakin dekat suatu properti dengan daerah *CBD* maka biaya yang dikeluarkan seseorang menuju suatu tempat kegiatan (daerah *CBD*) akan semakin kecil pula di mana apabila semakin kecil biaya aksesibilitas semakin meningkatkan keuntungan sehingga hal ini akan menyebabkan nilai properti yang terletak pada daerah *CBD* bernilai tinggi karena biaya aksesibilitasnya relatif kecil dibandingkan daerah yang jauh dari daerah *CBD*.

Aksesibilitas adalah bagaimana dapat mencapai suatu tempat yang diinginkan dari satu lokasi rumah, hal ini berkaitan dengan ketersediaan angkutan umum, kondisi jalan serta jarak ke suatu tempat, misalkan ke tempat pendidikan, tempat rekreasi, pasar, sarana kesehatan dan lain-lainnya. Aksesibilitas yang berkaitan dengan jarak dari rumah kos ke kampus, ketersediaan angkutan umum, kondisi jalan, lebar jalan merupakan faktor fundamental yang mempunyai pengaruh terhadap nilai suatu rumah kos dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya.

4.5 Fasilitas

Fasilitas adalah segala sesuatu yang disediakan untuk menunjang dalam penyampaian jasa yang tidak boleh dilupakan dalam desain jasa serta penyediaan perlengkapan-perengkapan fisik untuk memberikan kemudahan kepada konsumen

untuk melaksanakan aktivitas sehingga kebutuhan konsumen dapat dipenuhi (Tjiptono, 1996: 122). Dalam fasilitas jasa ada beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- a) Kelengkapan, kebersihan dan kerapian fasilitas yang ditawarkan
- b) Kondisi fungsi fasilitas yang ditawarkan
- c) Kemudahan penggunaan fasilitas yang ditawarkan
- d) Kelengkapan alat yang digunakan

Fasilitas dalam properti adalah segala sesuatu yang disediakan oleh pengembang dalam menunjang kenyamanan penggunaannya, berupa penyediaan perlengkapan-pelengkapan fisik untuk memberikan kemudahan kepada konsumen untuk melaksanakan aktivitas sehingga kebutuhan pembeli dapat dipenuhi

Dengan adanya fasilitas yang baik dan memadai maka akan memberikan nilai positif bagi konsumen apabila terjadi kekurangan pada bagian yang lain. Melalui penyediaan fasilitas yang memadai karena akan menambah kenyamanan dan kepuasan bagi para pemakai jasa kos. Dengan semakin lengkapnya fasilitas yang ditawarkan maka akan semakin mahal nilai properti tersebut. Fasilitas yang disediakan oleh pengembang sangat mempengaruhi kepuasan pembeli, karena erat kaitannya dengan pembentukan persepsi pembeli. (Sutiono, 2000: 23) menyatakan Fasilitas yang disediakan hendaknya lebih menarik dan berbeda dibandingkan pengembang yang lain agar dapat menjadi keunggulan tersendiri bagi pengembang tersebut.

B. Tinjauan Empiris

Tabel 3. Tinjauan Empiris

No	Peneliti/ Judul Penelitian	Alat Analisis/Variabel	Hasil
1	<p>Intan Sari Zaitun Rahma (2010)</p> <p>Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)</p>	<p><i>OLS</i></p> <p>Variabel :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga 2. Fasilitas 3. Lingkungan 4. Lokasi 5. Pendapatan 6. Harga substitusi 	<p>Hasil analisis menunjukkan bahwa harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 68.6% dari variasi yang terjadi di dalam variabel keputusan pembelian secara bersama-sama dipengaruhi oleh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi sedangkan sisanya sebesar 31.4% dipengaruhi oleh faktor lai. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam pembelian rumah</p>
2	<p>C. Prihandoyo, Imam Arrywibowo, dan Ayu Awaliyah (2015)</p> <p>Analisis Pengaruh Harga, Lokasi, Bangunan Dan Lingkungan Terhadap Keputusan Konsumen Membeli Rumah</p>	<p><i>OLS</i></p> <p>Variabel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga. 2. Lokasi. 3. Bangunan. 4. Lingkungan 	<p>Hasil analisis menyatakan Keputusan Konsumen membeli rumah di Perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan terbukti kebenarannya dan diterima. Hasil pengujian secara Parsial diketahui bahwa variabel Lokasi (X2) yang dominan mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli (Y) rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.</p>
3	<p>Metta Primanigtiyas (2012)</p> <p>Pengaruh Aksesibilitas, Atribut Fisik, Kesehatan Lingkungan Dan Fasilitas Publik Terhadap Kepuasan Bermukim</p>	<p><i>OLS</i></p> <p>Variabel :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aksesibilitas 2. atribut fisik 3. kesehatan lingkungan 4. fasilitas public 	<p>berdasarkan hasil penelitian ini juga ditemukan secara empiris bahwa faktor aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik merupakan faktor yang mempengaruhi kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang</p>

No	Peneliti/ Judul Penelitian	Alat Analisis/Variabel	Hasil
4	<p>Yulya Citra Sutra Syah, Zaitul, Irda (2015)</p> <p>Pengaruh Produk, Harga dan Lokasi terhadap Keputusan Pembelian Perumahan di Kota Padang dengan Keluarga sebagai Variabel Pemoderasi</p>	<p><i>OLS</i></p> <p>Variabel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Produk 2. Harga 3. Lokasi 4. Keluarga sebagai variabel moderasi 	<p>Hasil analisis menunjukkan bahwa produk, harga dan lokasi mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan membeli rumah di PT Hati Prima Griya Elok.</p>
5	<p>Anissa Budi Utami, Fortuna Zain Hamid, Mawarta O.S</p> <p>Pengaruh Harga, Pendapatan, dan Lokasi terhadap Keputusan Pembelian Rumah di D’Kranji Residence Tahap II Bekasi Barat.</p>	<p><i>OLS</i></p> <p>Variabel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga 2. Pendapatan 3. Lokasi 	<p>Hasil analisis menyatakan bahwa terdapat hubungan positif antara harga, pendapatan dan lokasi terhadap keputusan pembelian rumah.</p>
6	<p>Andika Presley Bintang Tri Oldy Rotinsulu Daisy s.M. Engka</p> <p>Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Manado</p>	<p><i>OLS</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Luas tanah 2. Topografi tanah 3. Jarak tanah ke CBD 4. Jarak tanah ke jalan utama 	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas tanah dan jarak tanah ke CBD serta jalan utama berpengaruh negatif terhadap nilai tanah. Lebar jalan berpengaruh positif terhadap nilai tanah. Topografi tanah yang datar memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan dengan topografi tanah tidak datar.</p>

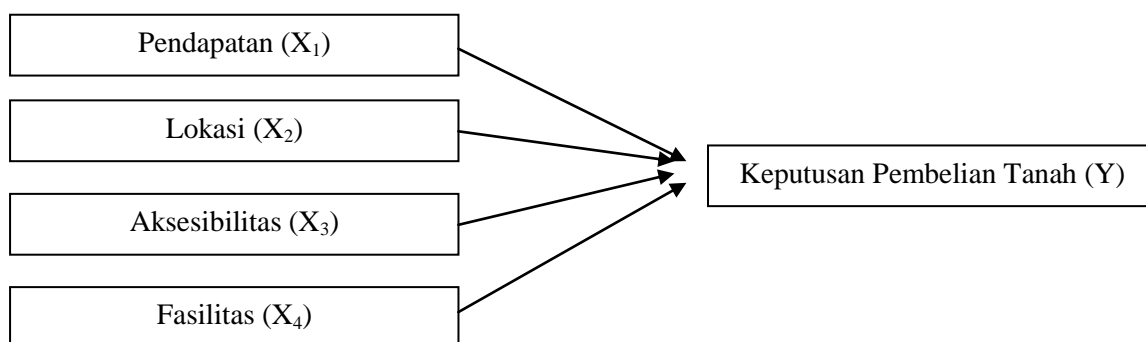
No	Peneliti/ Judul Penelitian	Alat Analisis/Variabel	Hasil
7	Anandista Tursilo K Yuniaristanto Wahyudi Sutopo (2016) Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah di Kabupaten Sukoharjo dan Karanganyar	<i>OLS</i> 1. Luas Tanah 2. Tipe rumah 3. Jumlah kamar 4. Jarak ke pusat kota 5. Fasilitas pendukung 6. Kemudahan transportasi	Hasil analisis menyatakan bahwa luas tanah, jumlah kamar, fasilitas pendukung dan tipe rumah memberikan pengaruh positif terhadap harga jual rumah.

C. Kerangka Pemikiran

Seiring pertumbuhan kota dengan aktifitas ekonomi yang tinggi akan memicu perpindahan masyarakat ke kota dikarenakan pekerjaan dan ingin tinggal di tempat yang lebih lengkap fasilitasnya. Perpindahan tersebut memicu permintaan tanah untuk pemukiman. Semakin meningkatnya permintaan rumah maka masyarakat akan memutuskan tanah seperti apa yang akan dibeli berdasarkan kelengkapan fasilitas dan aksesibilitas.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Midran (2002) Sutawijaya (2004); Adrian (2004); dan Veronika (2005) menyebutkan bahwa pertimbangan utama dalam memilih properti rumah sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha adalah lokasi yang strategis, kelengkapan fasilitas infrastruktur dan transportasi yang mudah dari dan ke pusat aktifitas kota. Daya tarik lokasi properti merupakan karakteristik yang unik dan karakteristik ini sama sekali tidak dibentuk oleh penghuni rumah tinggal secara perorangan tetapi disebabkan oleh eksternalitas positif dari lingkungan daerah tersebut. Oleh karena itu dalam penelitian ini akan menguji faktor yang mempengaruhi

keputusan pembelian tanah di Villa Citra akan diuji faktor pendapatan, lokasi, aksesibilitas dan fasilitas. Keputusan pembelian sebagai variabel dependen akan diproyeksi oleh variabel harga tanah dan variabel independen yaitu pendapatan, lokasi, aksesibilitas dan fasilitas. Dengan demikian dapat dirumuskan dalam kerangka pikir penelitian sebagai berikut:



Gambar 4. Kerangka Pemikiran

D. Hipotesis

Berdasarkan telah pustaka dan justifikasi penelitian terdahulu, maka dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

1. Diduga pendapatan berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar lampung
2. Diduga lokasi berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar lampung
3. Diduga aksesibilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar lampung.
4. Diduga fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di pemukiman Villa Citra Bandar lampung

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dalam bentuk kuisisioner. Data primer yang digunakan adalah *cross section*. Sumber data berasal dari kuisisioner yang dikumpulkan dari tiap responden yang masuk dalam sampel. Responden merupakan masyarakat yang tinggal di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung.

B. Definisi Operasional Variabel

Variabel-variabel dalam penelitian ini meliputi variabel terikat nilai jual tanah di perumahan Villa Citra dan variabel bebas yaitu pendapatan, lokasi, aksesibilitas dan fasilitas. Variabel tersebut menggunakan skala likert. Skala likert digunakan karena dapat memberikan keterangan lebih jelas dan nyata tentang pendapat atau sikap responden tentang isu yang dipertanyakan karena jangka responsi yang lebih besar. Untuk memperjelas pemahaman terhadap variabel yang akan dianalisis maka perlu dirumuskan sebagai berikut.

Tabel 4. Variabel Penelitian, Simbol, Satuan Pengukuran, Sumber Data.

Variabel	Simbol	Satuan Pengukuran	Sumber Data
Keputusan Pembelian Tanah	KPT	Skala Interval	Kuisisioner responden
Pendapatan	PE	Skala Interval	Kuisisioner responden
Aksesibilitas	AK	Skala Interval	Kuisisioner responden
Lokasi	LO	Skala Interval	Kuisisioner responden
Fasilitas	FA	Skala Interval	Kuisisioner responden

Batasan atau definisi variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Keputusan pembelian tanah akan diproyeksi oleh nilai tanah. Nilai tanah dalam konsep pasar properti merupakan nilai pasar wajar yang ditentukan dan disepakati antara pembeli dan penjual. Dalam melakukan transaksi, pembeli dan penjual memiliki tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak atas kepentingan sendiri (Sutawijaya, 2004). Untuk mengukur jawaban responden, variabel nilai jual tanah akan dikelompokkan mulai dari yang paling rendah hingga paling tinggi dengan menggunakan skala likert (Sugiyono, 2004). Responden akan diminta untuk memilih apakah nilai jual tanah ST (Sangat tinggi), T (Tinggi), CT (Cukup Tinggi), TT (Tidak Tinggi), STT (Sangat Tidak Tinggi). Nilai 5 diberikan bila responden memilih jawaban “ST”, 4 apabila “T”, 3 apabila “CT”, 2 apabila “TT” dan 1 apabila “STT”.
2. Berbagai jenis barang dapat digolongkan menjadi empat golongan yaitu barang inferior, barang esensial, barang normal, dan barang mewah. Untuk variabel pendapatan, mengukur jawaban dalam kuisisioner digunakan skala likert (Sugiyono,

2004). Jawaban ini akan mencerminkan apakah nilai jual tanah cukup terjangkau berdasarkan pendapatan yang dimiliki. Pada skala keputusan ini responden diminta untuk memilih jawaban ST (Sangat Terjangkau), T (Terjangkau), CT (Cukup Terjangkau), TT (Tidak Terjangkau), dan STT (Sangat Tidak Terjangkau) terhadap pertanyaan. Nilai 5 diberikan bila responden memilih jawaban “ST”, 4 apabila “T”, 3 apabila “CT”, 2 apabila “TT” dan 1 apabila “STT”.

3. Lokasi adalah letak dari kawasan apakah cukup strategis dan dekat dengan pusat kota. Untuk mengukur jawaban responden dalam kuisisioner, digunakan skala likert (Sugiyono, 2004). Pada skala keputusan ini responden diminta untuk memilih jawaban SB (Sangat Baik), B (Baik), CB (Cukup Baik), TT (Tidak Baik), dan STT (Sangat Tidak Baik) terhadap pertanyaan. Nilai 5 diberikan bila responden memilih jawaban “SB”, 4 apabila “B”, 3 apabila “CB”, 2 apabila “TB” dan 1 apabila “STB”.
4. Aksesibilitas merupakan kemudahan yang diberikan di lingkungan perumahan tersebut mulai dari kemudahan akses menuju pusat kota dengan menggunakan transportasi umum. Keadaan jalan yang baik dan kemudahan dalam memberikan informasi mengenai kawasan perumahan tersebut. Untuk mengukur jawaban responden dalam kuisisioner, digunakan skala likert (Sugiyono, 2004). Pada skala keputusan ini responden diminta untuk memilih jawaban SB (Sangat Baik), B (Baik), CB (Cukup Baik), TT (Tidak Baik), dan STT (Sangat Tidak Baik) terhadap pertanyaan. Nilai 5 diberikan bila responden memilih jawaban “SB”, 4 apabila “B”, 3 apabila “CB”, 2 apabila “TB” dan 1 apabila “STB”.

5. Fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat mempermudah upaya dan memperlancar kerja dalam rangka mencapai tujuan sehari-hari (arianto, 2008). Fasilitas diukur dengan :

- Ketersediaan air bersih adalah ketersediaan air bersih yang diukur dengan ada atau tidaknya air bersih.
- Daya listrik adalah ketersediaan daya listrik yang mencukupi untuk kebutuhan penyewa kamar kos yang diukur dengan satuan watt.
- Fasilitas umum adalah adanya sarana umum yang diukur dengan tersedianya taman parkir, tempat ibadah, kolam berenang, lapangan tenis, lapangan basket, dan pendidikan anak.

Untuk mengukur jawaban responden dalam kuisisioner, digunakan skala likert (Sugiyono, 2004). Pada skala keputusan ini responden diminta untuk memilih jawaban SB (Sangat Baik), T (Baik), CT (Cukup Baik), TT (Tidak Baik), dan STT (Sangat Tidak Baik) terhadap pertanyaan. Nilai 5 diberikan bila responden memilih jawaban “SB”, 4 apabila “B”, 3 apabila “CB”, 2 apabila “TB” dan 1 apabila “STB”.

C. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari satuan-satuan individu yang karakteristiknya akan diteliti. Sampel merupakan sebagian dari populasi yang karakteristiknya akan diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah 935 kepala keluarga. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan uji Slovin.

D. Metode Analisis

Penelitian ini merupakan analisis asosiatif untuk melihat hubungan antara variabel bebas yaitu pendapatan, lokasi, aksesibilitas dan fasilitas terhadap nilai jual tanah di pemukiman Villa Citra Bandar Lampung. Untuk melakukan analisis asosiatif tersebut, digunakan analisis linier berganda dengan metode OLS. Penelitian ini menggunakan analisis berupa *software computer Eviews*.

1. Pengujian Kualitas Data

1.1 Uji Validitas

Uji Validitas mengukur apakah data yang diperoleh dari pengumpulan data melalui kuisisioner dapat dipercaya atau tidak serta apakah dapat mewakili apa yang hendak diteliti. Suatu kuisisioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuisisioner mampu mengungkapkan sesuatu yang diukur oleh kuisisioner tersebut. Menurut Imam Ghazali (2006: 45) beberapa cara untuk mengukur validitas antara lain :

1. Melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor variabel.

Hipotesisnya adalah :

H_0 : Skor butir pertanyaan berkorelasi positif dengan total skor konstruk

H_a : Skor butir pertanyaan tidak berkorelasi positif dengan total skor konstruk

Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai r hitung dengan r tabel.

Jika r hitung lebih besar dibandingkan r tabel dan nilai positif maka butir pertanyaan atau indikator tersebut valid. Selain itu dengan membandingkan t hitung dengan t tabel. Jika t hitung lebih besar daripada t tabel, maka r memang memiliki korelasi positif.

2. Melakukan korelasi *bivariate* antara masing-masing skor indikator dengan total skor konstruk. Jika korelasi antara masing-masing indikator terhadap total skor konstruk menunjukkan hasil signifikan, maka dapat disimpulkan bahwa masing-masing indikator adalah valid.

1.2 Uji Reabilitas

Uji reabilitas mengukur tingkat kestablan suatu alat pengukur dalam mengukur suatu gejala atau kejadian. Semakin tinggi reabilitas suatu alat pengukur, semakin stabil pula alat pengukur tersebut untuk mengukur suatu gejala dan sebaliknya jika reabilitas rendah maka alat tersebut tidak stabil dalam mengukur suatu gejala. Suatu alat ukur dikatakan memiliki reabilitas tinggi atau dapat dipercaya apabila alat ukur tersebut stabil sehingga dapat diandalkan dan dapat digunakan untuk meramalkan.

Uji reabilitas dapat dilakukan dengan dua cara:

1. Pengukuran ulang yaitu kepada responden diberikan pertanyaan sama namun pada waktu berbeda. Darinya akan dilihat apakah jawaban yang diberikan konsumen konsisten atau tidak
2. Pengukuran sekali yaitu dilakukan hanya sekali kemudian hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan lain atau dilakukan dengan mengukur korelasi antar jawaban variabel. Uji ini dapat dilakukan dengan uji statistik Cronbach Alpha. Suatu variabel dikatakan reliabel jika nilai Cronbach Alpha lebih besar dari 0.60.

2. Analisis Regresi Berganda

Regresi berganda menggunakan OLS digunakan untuk melihat hubungan antara variabel independen yaitu harga, pendapatan, lokasi dan fasilitas terhadap variabel dependen yaitu keputusan pembelian rumah. Sebelum melakukan uji regresi berganda terlebih dahulu model regresi perlu diuji normalitas data dan uji asumsi klasik.

Ghozali (2001: 80) menyebutkan model regresi yang baik harus tidak terjadi multikolinieritas, autokorelasi dan heteroskedastisitas. Uji asumsi klasik dalam penelitian ini terdiri dari, uji multikolinieritas dan uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

Pemodelan regresi berganda adalah sebagai berikut :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \varepsilon$$

Keterangan :

Y : Keputusan pembelian tanah

β_0 : Konstanta

$\beta_1 \beta_2 \beta_3$: Parameter

X_1 : Pendapatan

X_2 : Lokasi

X_3 : Aksesibilitas

X_4 : Fasilitas

i : 1,2, n menunjukkan jumlah lintas individu (cross section)

ε : *error term*

2.1 Uji Asumsi Klasik

2.1.1 Uji Multikolinieritas

uji ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditentukan adanya korelasi antar variabel bebas. Untuk mendeteksi adanya multikolinieritas dengan melihat VIF (*Variance Inflation Factor*). Jika VIF lebih dari 10 maka terjadi multikolinieritas.

2.1.2 Uji Heteroskedastisitas

uji ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Untuk mendeteksi adanya heteroskedastisitas dilakukan dengan uji Glejser yaitu meregresikan nilai absolut residual terhadap variabel bebas (Gujarati, 1995; Imam Ghozali, 2001: 99). Apabila hasil regresi menunjukkan tidak adanya satupun variabel bebas yang signifikan terhadap absolut U_t , maka dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas.

2.1.3 Uji Autokorelasi

Dalam Widarjono (2013) salah satu asumsi penting dalam metode OLS berkaitan dengan variabel gangguan adalah tidak adanya hubungan antara variabel gangguan satu dengan variabel gangguan lain. Sedangkan autokorelasi merupakan adanya korelasi antara anggota observasi satu dengan observasi lain yang berlainan waktu. Dalam kaitannya dengan metode OLS, autokorelasi merupakan korelasi antar satu variabel gangguan dengan variabel gangguan yang lain. Jadi dengan adanya autokorelasi, estimator OLS tidak menghasilkan estimator yang *Best Linear*

Unbiased Estimator (BLUE) hanya *Linear Unbiased Estimator* (LUE). Terdapat beberapa metode yang digunakan untuk mendeteksi masalah autokorelasi yaitu melalui metode *Durbin-Watson*, Metode *Breusch-Godfrey*.

2.2 Pengujian Hipotesis

Uji ini merupakan uji statistik yang dimaksudkan untuk menguji apakah hasil yang dicapai sudah sesuai dengan metode-metode statistik yang ada. Pada prinsipnya, penggunaan uji ini dalam pengujian hipotesis adalah untuk memutuskan signifikansi secara statistik (*statistically significant*) pengaruh variabel bebas terhadap variabel tak bebas baik secara individu maupun secara serempak atau simultan. Taraf signifikansi untuk menolak hipotesis dalam penelitian ini adalah sebesar 5%.

2.2.1 Uji Signifikansi Parameter Individu (Uji Statistik t)

Uji t merupakan metode pengujian secara parsial terhadap hipotesis yang diajukan. Uji t menguji tingkat signifikansi masing-masing parameter dari variabel yang diukur terhadap variabel terikat, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan antara t hitung dengan t tabel atau membandingkan signifikansi t dengan toleransi kesalahan 5% (Gujarati, 1995).

Uji t dilakukan pada selang kepercayaan 95% ($\alpha = 0,05$) dengan ketentuan:

- H_0 diterima dan H_a ditolak apabila memenuhi syarat $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$.
- H_0 ditolak dan H_a diterima apabila memenuhi syarat $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$.

- H_0 diterima dan H_a ditolak apabila memenuhi syarat t-hitung berada diantara t-tabel positif dan t-tabel negatif.
- H_0 ditolak dan H_a diterima apabila memenuhi syarat t-hitung $>$ t-tabel baik t-tabel positif atau negatif.

Hipotesis yang diajukan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Jika t- hitung $>$ t -tabel atau signifikansi t lebih kecil dari 0.05, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, berarti bahwa secara parsial variabel X_i (pendapatan, lokasi, fasilitas) berpengaruh positif terhadap variabel Y (Keputusan Pembelian Tanah).

Jika t- hitung $<$ t -tabel atau signifikansi t lebih besar dari 0.05, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, berarti bahwa secara parsial variabel X_i (pendapatan, lokasi, fasilitas) tidak berpengaruh terhadap variabel Y (Keputusan Pembelian Tanah).

2.2.2 Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F)

F test uji ini menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Gujarati, 1995). Hipotesis yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Jika F- hitung $>$ F-tabel atau signifikansi F lebih kecil dari 0.05, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, berarti bahwa secara bersama-sama variabel X_i (pendapatan, lokasi, fasilitas) berpengaruh terhadap variabel Y (Keputusan Pembelian tanah).

Jika $F\text{-hitung} < F\text{-tabel}$ atau signifikansi F lebih besar dari 0.05, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, berarti bahwa secara bersama-sama variabel X_i (pendapatan, lokasi, fasilitas) tidak berpengaruh terhadap variabel Y (Keputusan Pembelian Tanah).

2.2.3 Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variabel dependen (Gujarati, 1995). Nilai koefisien determinasi adalah di antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen.

V. SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

Berdasarkan tujuan dan rumusan masalah pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil perhitungan regresi menggunakan metode OLS, dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan tidak berpengaruh terhadap keputusan pembelian tanah di kawasan perumahan Villa Citra. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat tidak dipengaruhi oleh jumlah pendapatannya saat melakukan transaksi. Selain itu ditunjukkan oleh 63,21 responden menjawab bahwa pada saat pembelian, nilai jual tanah sangat terjangkau.
2. Berdasarkan hasil perhitungan regresi menggunakan metode OLS, dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian tanah di kawasan perumahan Villa Citra. Hal ini menunjukkan bahwa lokasi yang dinilai sangat strategis oleh 30,18 persen responden membuat permintaan tanah di kawasan Villa Citra meningkat.
3. Berdasarkan hasil perhitungan regresi menggunakan metode OLS, dapat disimpulkan bahwa variabel aksesibilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian tanah di kawasan perumahan Villa Citra. Hal ini menunjukkan bahwa kemudahan akses pada kawasan Villa Citra yang dinilai sangat baik oleh

20,60 persen responden membuat permintaan di kawasan Villa Citra terus meningkat.

4. Berdasarkan hasil perhitungan regresi menggunakan metode OLS, dapat disimpulkan bahwa variabel fasilitas tidak berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian tanah di kawasan perumahan Villa Citra. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan fasilitas di dalam lingkungan pemukiman Villa Citra bukan menjadi faktor utama yang menyebabkan permintaan tanah meningkat.

SARAN

Berdasarkan analisis dan kesimpulan dalam penelitian ini, maka saran yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Variabel pendapatan memiliki tanda positif tetapi tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian tanah. Oleh karena itu saat melakukan transaksi khususnya pada kawasan perumahan Villa Citra, dapat ditunjukkan beberapa keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh kawasan ini. Karena hasil penelitian menunjukkan responden tidak memiliki masalah atas pendapatannya.
2. Variabel lokasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian tanah yang berarti semakin baik atau semakin strategis suatu lokasi kawasan maka keputusan pembelian tanah akan naik. Oleh karena itu keadaan lokasi seperti jarak dan keberadaan flyover dapat dimanfaatkan dengan baik dan terus dikembangkan agar permintaan tinggi.
3. Variabel aksesibilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian tanah yang berarti semakin mudah akses yang diberikan dari suatu kawasan maka keputusan pembelian tanah akan naik. Oleh karena itu kemudahan akses seperti transportasi umum dan jalan raya harus terus dijaga dengan memastikan transportasi umum yang dan aman jalan raya tidak rusak.
4. Variabel fasilitas bertanda positif tetapi tidak signifikan terhadap keputusan pembelian tanah. Hal ini dikarenakan keberadaan fasilitas yang keberadaannya di luar kawasan. Oleh karena itu fasilitas bisa lebih dikembangkan

DAFTAR PUSTAKA

- Bintang Presley Andika; Tri Oldy Rotinsulu; Daisy S.M. Engka. “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado*”.
- C. Prihandoyo, Imam Arrywibowo, dan Ayu Awaliyah .2015. “*Analisis Pengaruh Harga, Lokasi, Bangunan Dan Lingkungan Terhadap Keputusan Konsumen Membeli Rumah*”
- Citra, Yulya (2015) “*Pengaruh Produk, Harga dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan di Kota Padang dengan Keluarga sebagai Variabel Pemoderasi (Studi Kasus PT Hati Prima Griya Elok)*”.
- Erwanto, Zulkifli Alamsyah, Emilia .2013. “*Analisis Nilai Jual Tanah Untuk Perumahan di Kabupaten Tebo (Studi Kasus Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah)*”.
- F fahirah , Basong A, dan Hermansah H .2010.”*Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*”Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4. November 2010
- Gujarati. Damodar. 1995. *Ekonometrika Dasar*. Erlangga. Jakarta. Terjemahan : Sumarno Zain
- Ikhsan, M Setiawan. 2006. “*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya)*”. Neutron, Vol. 6, No.2, Agustus 2016; 137—154.
- Imam Ghozali.2005.*Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Edisi 3.Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang
- Imam, Muchamad Bintoro. 2015. “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta*”.
- Kurniawan Tursilo A; Yuniaristanto; Wahyudi Sutopo. “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah di Kabupaten Sukoharjo dan Karanganyar. Universitas Sebelas Maret*”.
- Kurniwati, Triana; Bagio Mudakir. “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah untuk Penggunaan Perumahan (Studi Kasus Kecamatan Banyumanik)*”. Jurnal Ekonomi Pembangunan. Vol 5, No.1, Juni 2004.

- Mawad S Basoeki. 2005. *“Pengaruh Elemen Lokasi, Pendapatan dan Atribut Fisik Terhadap Nilai Jual Objek Pajak Properti Apartemen Di Wilayah Jakarta”*. Jurnal Survey dan Penilaian Properti Vol. September 2005. Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan
- Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 120 Tahun 2011 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung.
- Primangtiyas, M. .2012. *“Pengaruh Aksesibilitas, Atribut Fisik, Kesehatan Lingkungan Dan Fasilitas Publik Terhadap Kepuasan Bermukim (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang)”*.
- Romdhon, dan Sukiyono .2005. *“Estimasi Permintaan dan Penawaran Tanah di Provinsi Sumatera Utara”*
- Rusdi M .2013. *“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga”*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol. 9 (3)
- Sari, Intan .2010. *“Analisis Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)”*.
- Setiawan M .2006. *“Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya)”* NEUTRON, Vol.6, No.2, Agustus 2006
- Setyo, Eko Widyanarso; Nany Yuliasuti. 2014. *“Tingkat Aksesibilitas Fasilitas Sosial Berdasarkan Konsep Unit Lingkungan di Perumahan Banyumanik Kota Semarang”*. Jurnal Ruang Volume 2 Nomor 4 Tahun 2014.
- Sutawijaya A .2004. *“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang”* Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004
- Sukirno, Sadono. 2003. *“Pengantar Teori Mikroekonomi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.*
- Tamin, Ofyar Z. 2000. *“Penataan Ruang Berkelanjutan Berbasis Perumahan/Pemukiman”*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, 26 – 32.
- Wiris Sutiono. 2000. *“Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Produk TV Warna Digitec Di Kotamadya Semarang”*. Jurnal Ekonomi & Bisnis. Vol 1. No. 1