

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Desain penelitian adalah cetak biru bagi peneliti atau bisa disebut sebagai panduan bagi peneliti dalam menjawab pertanyaan penelitian secara valid, objektif, dan akurat. Dalam penelitian ini, peneliti memakai desain penelitian kuantitatif yang digunakan untuk menghitung secara ilmiah. Dengan menggunakan sampelnya berasal dari orang-orang yang akan mengisi kuesioner dengan berbagai pernyataan mengenai survey yang dilakukan peneliti pada objek. Itu dapat menentukan berapa nilai persentase dari pendapat mereka (Sanusi, 2011: 13).

#### **3.2 Operasional Variabel**

##### **3.2.1 Variabel Independen**

Menurut (Sugiyono, 2012: 39) variabel independen atau sering disebut dengan variabel variabel bebas yaitu variabel yang mempengaruhi atau penyebab timbulnya variabel dependen. Pada penelitian ini, variabel independennya (X) adalah kebijakan bank (X1), lokasi (X2) dan fasilitas (X3).

### **3.2.1.1 Kebijakan Bank**

Menurut (Raharjo & Salamah, 2019: 40) kebijakan bank/pembiayaan adalah aktivitas bank dalam menyalurkan dana kepada pihak lain. Pada setiap pembiayaan dalam pembelian produk sudah diperhitungkan risiko pembiayaannya oleh bank. Dengan kata lain risiko pembiayaan dapat berpengaruh pada profitabilitas perusahaan yang menetapkan sistem pembiayaan yang akan digunakan.

Menurut (Widyastuti & Handayani, 2013) ada beberapa indikator dari kebijakan bank :

1. Kesesuaian dengan harga rumah
2. Tipe rumah dan luas tanah
3. Angsuran rumah yang harus dibayar sesuai dengan penghasilan konsumen.

### **3.2.1.2 Lokasi**

Lokasi adalah suatu tempat yang harus strategis dalam usaha yang dilihat dari segi jaraknya dan akses jalan transportasi. Ada beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam memilih lokasi yaitu : lokasi dekat dengan sasaran atau target yang dituju karena jika produk tiba ke pasar nya cepat, maka cepat juga pihak perusahaan untuk melayani konsumen (Suharjadi et al., 2017: 169).

Ada beberapa indikator lokasi yaitu sebagai berikut (Sugiarto, 2019: 74) :

1. Lokasi dekat dengan lokasi kerja
2. Lokasi dekat dengan jalan utama

3. Lokasi dekat dengan fasilitas perdagangan
4. Lokasi dekat dengan sarana pendidikan
5. Lokasi dekat dengan sarana pelayanan kesehatan/ rumah sakit.
6. Lokasi dekat dengan sarana layanan bank
7. Lokasi dekat dengan kantor pemerintahan
8. Lokasi dekat dengan tempat hiburan/ rekreasi
9. Lokasi dekat dengan tempat olahraga

### **3.2.1.3 Fasilitas**

Fasilitas adalah apapun yang telah disiapkan oleh para pihak penyedia jasa agar digunakan dan dinikmati pelanggan serta mendukung kenyamanan konsumen dalam meningkatkan kepercayaan konsumen dalam memilih rumah yang sesuai (Iskandarsyah & Utami, 2017: 132).

Menurut (Sugiarto, 2019: 74) ada beberapa indikator fasilitas :

1. Fasilitas peribadatan yang dapat dijangkau
2. Tersedianya sarana pendidikan.
3. Tersedianya taman

### **3.2.2 Variabel Dependen**

Menurut (Sugiyono, 2012: 39) variabel dependen adalah variabel akibat dari adanya variabel independen atau bebas. Dalam penelitian ini variabel terikat yaitu keputusan pembelian.

### 3.2.2.1 Keputusan Pembelian

Keputusan Pembelian adalah cara konsumen melalui 5 fase, yakni dimulai dari pengenalan masalah, mencari berbagai informasi, mengevaluasi jalan alternatifnya, memutuskan pembelian dan perilaku saat setelah proses pembelian (Suharjadi et al., 2017: 169).

Keputusan pembelian dalam memilih rumah dapat dipengaruhi oleh beberapa hal seperti lebar jalan dan kondisi jalan yang dekat dengan rumah, fasilitas keamanan lingkungan, fasilitas kemudahan seperti: pusat kebugaran, toko, tempat olahraga dan tempat rekreasi, fasilitas lain yang berasal dari rumah itu sendiri: jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur (Rafika *et al*, 2016: 80).

Menurut Senggetang et al., (2019:883) ada beberapa indikator keputusan pembelian :

1. Kemantapan pada sebuah produk
2. Budaya/kebiasaan dalam membeli produk
3. Memberikan rekomendasi pada orang lain
4. Melakukan pembelian ulang

**Tabel 3 1** Operasional Variabel Penelitian

<b>Variabel</b>	<b>Definisi</b>	<b>Indikator</b>	<b>Skala</b>
Kebijakan Bank (X1)	Sistem pembiayaan yang dikeluarkan pemerintah untuk membantu masyarakat melakukan pembelian rumah baik secara kredit maupun cash.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kesesuaian dengan harga rumah.</li> <li>2. Tipe rumah dan luas tanah</li> <li>3. Angsuran rumah yang dibayar sesuai penghasilan konsumen</li> </ol>	<i>Likert</i>
Lokasi (X2)	Lokasi merupakan letak suatu produk yang akan ditawarkan kepada konsumen dengan kesesuaian permintaan pelanggan. Lokasi juga tempat dimana suatu usaha maupun aktivitas usaha yang dilakukan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi dekat dengan lokasi kerja</li> <li>2. Lokasi dekat dengan jalan utama</li> <li>3. Lokasi dekat dengan fasilitas perdagangan</li> <li>4. Lokasi dekat dengan sarana pendidikan</li> <li>5. Lokasi dekat dengan sarana pelayanan kesehatan/ rumah sakit.</li> <li>6. Lokasi dekat dengan sarana layanan bank</li> <li>7. Lokasi dekat dengan kantor pemerintahan</li> <li>8. Lokasi dekat dengan tempat hiburan/ rekreasi</li> <li>9. Lokasi dekat dengan tempat olahraga</li> </ol>	<i>Likert</i>

**Tabel 3.1** Operasional Variabel Penelitian (Lanjutan)

<b>Variabel</b>	<b>Definisi</b>	<b>Indikator</b>	<b>Skala</b>
Fasilitas	Fasilitas yang disediakan pihak perusahaan untuk memenuhi kebutuhan konsumen terhadap fungsi rumah yang lengkap.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tempat Ibadah</li> <li>2. Sarana pendidikan</li> <li>3. Taman</li> <li>4. Sarana Olahraga</li> <li>5. Pos jaga/Siskamling</li> </ol>	<i>Likert</i>
Keputusan Pembelian (Y)	Keputusan pembelian adalah proses dimana pembeli mengenal semua masalah produk yang akan dibeli, mencari informasi mengenai produk dan merk nya sehingga pembeli memiliki pertimbangan untuk memecahkan masalahnya, apakah produk tersebut layak digunakan pembeli dan sesuaikah harga nya.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemantapan pada sebuah produk</li> <li>2. Kebiasaan dalam membeli produk</li> <li>3. Memberikan rekomendasi pada orang lain</li> <li>4. Melakukan pembelian ulang</li> </ol>	<i>Likert</i>

**Sumber:** Peneliti, 2019

### 3.3 Populasi dan Sampel

#### 3.3.1 Populasi

Menurut (Sugiyono, 2012: 80) populasi adalah keseluruhan elemen dari daerah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang mempunyai mutu dan ciri-ciri tertentu yang ditentukan oleh peneliti agar diolah dan diambil kesimpulannya.

Pada penelitian ini peneliti mengambil populasinya yaitu konsumen yang membeli dan tinggal di Perumahan Rexvin Green Park yang berjumlah 215 orang selama 5 tahun terakhir.

#### 3.3.2 Sampel

Menurut (Sugiyono, 2012: 81) sampel adalah elemen dari total dan ciri-ciri yang dipunya oleh populasi itu. Pada penelitian ini, peneliti memakai teknik pengambilan sampel yaitu teknik simple random sampling. Simple random sampling yaitu teknik pengambilan sampel dengan cara acak tanpa memperhatikan tingkatan yang terdapat pada populasi itu.

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

**Rumus 3 1 Slovin**

**Sumber:** (Sanusi, 2011: 101).

Keterangan :

n = ukuran sampel

$N$  = ukuran populasi

$e$  = persen tarif kesalahan 5% atau 0,05

Berdasarkan rumus slovin dengan menggunakan total ukuran sampel dalam penelitian ini yaitu :

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

$$n = \frac{215}{1 + 215 \times 0.05^2}$$

$$n = \frac{215}{1 + 215 \times 0.0025}$$

$$n = \frac{215}{1,5375}$$

$$n = 139,8$$

$$n = 140$$

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan rumus slovin diperoleh sampel sebanyak 140 responden.

### **3.4 Teknik Pengambilan Data**

#### **3.4.1 Teknik Pengambilan Data**

Menurut (Herman & Yusran, 2017: 115) dimana teknik pengambilan data merupakan awal utama dari strategi penelitian untuk mendapatkan data. Pengumpulan data terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Data primer merupakan data yang dapat kita dapat secara langsung dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan pada penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode pengumpulan data, bisa melalui wawancara, pengamatan dan penyebaran kuesioner kepada semua sampel yang disasarkan untuk mewakili seluruh populasi dalam penelitian yaitu konsumen di Perumahan Rexvin Green Park.

##### **a. Survei**

Survei memiliki 4 metode yaitu survei dapat dilakukan secara personal atau tatap muka dengan konsumen, survei melalui via telepon, survei mandiri. Survei dapat dilakukan secara personal dapat dikelompokkan menjadi 4 jenis yaitu wawancara di rumah/kantor, wawancara eksekutif, wawancara di Mall dan wawancara saat pembelian. Survei mandiri yaitu survey yang dilakukan melalui macam bentuk baik berbentuk surat ataupun dikirim langsung ke tempat tujuan contohnya seperti kuesioner. Kuesioner dapat berupa pertanyaan dan pernyataan tertulis yang diajukan peneliti dan akan disebar kepada responden disertai dengan jawaban alternatif yang ditentukan oleh peneliti.

b. Observasi (pengamatan)

Metode pengumpulan data mengamati perilaku manusia disertai fenomena yang terjadi pada objek secara langsung tanpa mengajukan pertanyaan dan juga tanpa melakukan interaksi sosial.

2. Data Sekunder

Yaitu data yang kita dapat secara tidak langsung dari pihak lain, mempunyai hubungan dengan penelitian yang dilakukan yaitu sejarah perusahaan, ruang lingkup perusahaan, struktur organisasi, buku, literatur, artikel, serta situs di internet. Data sekunder mempunyai 2 jenis yaitu data sekunder internal dan eksternal. Data sekunder internal adalah data yang diterima dan dikumpulkan oleh perusahaan secara individual. Sedangkan data sekunder eksternal adalah data yang dikumpulkan oleh lembaga-lembaga eksternal seperti: pemerintah (BPS, Deperindag), asosiasi - asosiasi perdagangan, periodikal.

### **3.4.2 Alat Pengambilan Data**

Peneliti menggunakan alat pengumpulan data dengan data sekunder internal dan eksternal, kuesioner atau angket untuk menyelesaikan permasalahan ini. Dan peneliti akan memberikan kuesioner kepada penghuni perumahan yang sudah tinggal di perumahan Rexvin Green Park di Dapur 12.

Peneliti juga menggunakan skala pengukuran dalam penelitian ini adalah skala Likert.

Menurut (Sugiyono, 2012: 93) berikut jawaban yang dapat diberi skor:

- SS = sangat setuju (skor 5)  
ST = setuju (skor 4)  
RG = ragu-ragu (skor 3)  
TS = tidak setuju (skor 2)  
STS = sangat tidak setuju (skor 1)

### **3.5 Metode Analisis Data**

Analisis data yaitu kegiatan untuk memperbaiki data menjadi informasi, baik yang ditampilkan berbentuk angka maupun deskripsi yang berguna untuk menjawab masalah dan bagian-bagian masalah dalam suatu penelitian ilmiah. Terdiri dari dua jenis yaitu data kuantitatif dan data kualitatif. Peneliti menggunakan analisis data kuantitatif yang pasti data dihitung dengan angka-angka dengan menggunakan statistik. Teknik analisis data penelitian terbagi menjadi dua yaitu analisis data deskriptif dan inferensial. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif.

#### **3.5.1 Analisis Deskriptif**

Menurut (Jakni, 2016: 101) statistik deskriptif adalah statistik yang diperlukan agar menganalisis data menggunakan cara yaitu menjelaskan atau menceritakan data yang sudah dikumpul dengan membuat kesimpulan.

### 3.5.2 Uji Kualitas Data

#### 3.5.2.1 Uji Validitas Data

Menurut (Jakni, 2016: 152) validitas adalah hasil pengukuran yang memperlihatkan kedekatan/ketepatan dalam suatu instrument. Dengan menggunakannya dan mengukur sesuai dengan kondisi respondennya tanpa melebih lebihkan keadaan yang sebenarnya bukan masalah yang sama sekali benar atau seluruhnya salah. Uji validitas dapat dimanfaatkan untuk menguji apakah valid atau tidak kuesioner. Uji ini juga dapat berguna untuk melihat hubungan antara skor dari masing-masing item dalam kuesioner dengan total skor yang ingin diukur.

Menurut (Sugiyono, 2012: 183) yang digunakan rumus untuk mencari nilai korelasi adalah korelasi pearson product moment yang dirumuskan sebagai berikut:

$$r = \frac{N(\sum XY) - (\sum X \sum Y)}{\sqrt{[N \sum X^2 - (\sum X)^2][N \sum Y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

**Rumus 3 2 Rumus Validitas (Pearson Product Moment)**

**Sumber :** Sugiyono (2012:183)

Keterangan:

r = koefisien korelasi.

X = skor butir.

Y = skor butir total.

N = jumlah sampel (responden).

Untuk menentukan validitas data, peneliti menggunakan pengujian dengan dua arah yaitu taraf signifikansi 0,05. Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

1. Jika  $r$  hitung  $>$   $r$  tabel maka instrumen atau item pertanyaan dalam kuesioner tersebut dinyatakan valid.
2. Jika  $r$  hitung  $<$   $r$  tabel maka instrumen atau item-item pertanyaan dalam kuesioner dinyatakan tidak valid.

### 3.5.2.2 Uji Reliabilitas

Menurut (Wibowo, 2012: 52) reliabilitas adalah alat untuk mengukur nilai pada penelitian itu dapat dipercaya atau tidak. Pada uji ini dapat digunakan guna mengetahui dan juga mengukur tingkat konsisten dari sebuah alat ukur. Apabila nilai dari  $\alpha < 0,60$  maka reliabilitasnya kurang, sedangkan  $\alpha > 0,60$  maka reliabel dapat diterima dan  $\alpha > 0,80$  reliabilitasnya dianggap baik.

Dengan rumus sebagai berikut:

Dengan rumus sebagai berikut:

$$r = \left( \frac{k}{k-1} \right) \left( 1 - \frac{\sum \sigma b^2}{\sigma t^2} \right)$$

**Rumus 3 3 Rumus Reliabilitas  
(cronbach's alfa)**

Keterangan:

$r$  = reliabilitas instrumen

$k$  = banyaknya bagian pertanyaan.

$\Sigma\sigma_b^2$  = total varian bagian.

$\sigma_1^2$  = total varian.

### **3.5.3 Uji Assumsi Klasik**

#### **3.5.3.1 Uji Normalitas**

Menurut (Basuki & Prawoto 2016: 57) fungsi uji normalitas yaitu untuk menentukan apakah data yang telah dikumpul tersebut berdistribusi normal atau pengambilannya dari populasi normal. Sebelum data diolah perlu adanya uji normalitas, dengan menggunakan data yang baik dan layak serta memiliki distribusi normal. Peneliti menggunakan uji normalitas dengan rumus uji kolmogorov smirnov.

Dikatakan uji normal apabila diterapkan pada uji kolmogorov smirnov yaitu:

1. Jika signifikansi di bawah 0,05 berarti data yang akan diuji mempunyai perbedaan yang signifikan dengan data normal baku, berarti data tersebut tidak normal.
2. Jika signifikansi di atas 0,05 maka berarti tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara data yang akan diuji dengan data normal baku, berarti data yang kita uji normal.

### 3.5.3.2 Uji Multikolinearitas

Menurut (Wibowo, 2012: 87) tujuan uji multikolinearitas yaitu untuk menguji multikolinearitas menggunakan persamaan regresi agar tidak terjadi hubungan sempurna antar variabel independen. Dikatakan terjadi multikolinearitas jika tidak terjadi korelasi antara variabel x dan y atau disebut variabel ortogonal. Sebaliknya, jika tidak terjadi multikolinearitas maka variabel x dan y saling berkorelasi atau bisa disebut variabel tidak ortogonal. Dimana variabel ortogonal yaitu variabel bebas yang nilai korelasi antar sesama variabel bebas sama dengan nol. Menurut (Wibowo, 2012: 87) untuk mendeteksi gejala multikolinearitas dapat dilakukan dengan melihat nilai *variance inflating factor* (VIF) dari hasil analisis regresi. Jika nilai VIF > 10 maka terdapat gejala multikolinearitas yang tinggi, sebaliknya jika nilai VIF < 10 maka model tidak terdapat gejala multikolinearitas.

### 3.5.3.3. Uji Heteroskedastisitas

Menurut (Wibowo, 2012: 87) uji heteroskedastisitas yaitu model terjadi ketidaksamaan varian dari residual pada model regresi tersebut. Digunakan beberapa metode dalam uji ini, misalnya metode Barlet dan Rank Spearman atau Uji Spearman's rho, metode grafik Park Gleyser.

Penelitian ini menggunakan metode Park Gleyser yaitu dengan cara mengorelasikan nilai absolute residualnya dengan masing-masing variabel independen.

1. Apabila hasil nilai probabilitasnya memiliki nilai signifikan  $>$  nilai alpa yaitu 0,05, maka tidak mengalami heteroskedastisitas.
2. Apabila hasil nilai probabilitasnya memiliki nilai signifikan  $<$  nilai alpa yaitu 0,05 , maka mengalami heteroskedastisitas.

### 3.5.4 Uji Pengaruh

#### 3.5.4.1 Analisis Regresi Linear Berganda

Menurut (Sunyoto, 2011: 9) regresi linear berganda merupakan alat untuk mengukur pengaruh antar variabel melibatkan lebih dari satu variabel independen. Dikatakan linear apabila setiap nilai diharapkan mengalami peningkatan atau penurunan mengikuti garis lurus.

Regresi linear berganda dinyatakan dalam persamaan matematika sebagai berikut:

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

**Rumus 3 4** Regresi Linear Berganda

**Sumber:** (Sunyoto, 2011: 9)

Keterangan:

- Y = variabel dependen  
 X1 & X2 = variabel independen  
 a = nilai konstanta  
 b1 & b2 = koefisien regresi variabel  
 e = variabel pengganggu

### 3.5.5 Uji Hipotesis

#### 3.5.5.1 Uji T

Menurut (Sunyoto, 2011: 13) uji t atau bisa disebut juga dengan uji koefisien regresi secara parsial. Pengujian ini digunakan untuk menetapkan signifikan atau tidak signifikan masing – masing nilai koefisien regresi secara sendiri-sendiri terhadap variabel dependen (Y).

Rumus uji T sebagai berikut:

$$t_{hitung} = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad \text{Rumus 3 5 Uji T}$$

**Sumber:** (Sugiyono, 2015 : 245)

Keterangan:

t = nilai thitung yang akan dikonsultasikan dengan ttabel.

r = korelasi parsial yang ditemukan.

n = jumlah sampel

Menurut (Sugiyono, 2018: 71) rumusan hipotesis yaitu :

1. Ho:  $\beta = 0$  : tidak terdapat pengaruh yang signifikan
2. Ha :  $\beta \neq 0$  : terdapat pengaruh yang signifikan

Menurut (Sunyoto, 2011 : 14) ketentuan uji T bila:

1. Jika T hitung lebih besar dari T tabel dengan nilai signifikan  $< 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel independen berpengaruh pada variabel dependen.
2. Jika T hitung lebih kecil dari T tabel dengan nilai signifikan  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel independen tidak berpengaruh pada variabel dependen.

### 3.5.5.2 Uji F

Menurut (Sunyoto, 2011: 16) uji F atau bisa disebut juga dengan uji simultan yaitu dengan melibatkan 2 variabel independen terhadap variabel dependen dalam menguji ada tidaknya pengaruh yang signifikan secara simultan/bersama-sama. Penelitian ini menggunakan distribusi F dengan membandingkan  $F_{hitung}$  dan  $F_{tabel}$ .

Rumus untuk mencari f hitung sebagai berikut:

$$F_{hitung} = \frac{R^2/k}{(1 - R^2)/(n - k - 1)}$$

**Rumus 3 6 Uji F**

**Sumber:** (Sunyoto, 2011: 17)

Keterangan:

$R^2$  = koefisien determinasi

$n$  = jumlah data atau kasus

$k$  = jumlah variabel independen

Adapun rumusan hipotesis dalam penelitian ini menurut Sugiyono (2018:71) adalah sebagai berikut :

1.  $H_0: \beta_1 = 0$  : tidak berpengaruh signifikan
2.  $H_a: \beta_1 \neq 0$  : terdapat pengaruh yang signifikan

Menurut Sugiyono (2018:71) berikut ketentuan dalam pengambilan keputusan:

1. Jika  $F$  hitung lebih besar dari  $F$  tabel, dengan nilai signifikan  $< 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima.
2. Jika  $F$  hitung lebih kecil dari  $F$  tabel, dengan nilai signifikan  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

### **3.5.5.3 Analisis Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Menurut (Wibowo, 2012: 135-136) analisis koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui besar jumlah atau persentase sumbangan variabel bebas dengan menggunakan model regresi secara bersama-sama memberikan pengaruh terhadap variabel tidak bebas. Jika angka koefisien determinasi lebih kecil berarti kemampuan variabel  $x$  dalam menjelaskan variasi variabel  $y$  sangat terbatas.

## **3.6 Lokasi dan Jadwal Penelitian**

### **3.6.1 Lokasi penelitian**

Pada penelitian ini lokasi yang digunakan adalah Perumahan Rexvin Greenpark yang berada di jalan dapur 12 , kelurahan sungai pelunggut, kecamatan sagulung yang ada di kota batam.

### 3.6.2 Jadwal Penelitian

Waktu penelitian sesuai dengan jadwal perkuliahan peneliti selama 1 semester yaitu 14 pertemuan.

**Tabel 3 2** Jadwal Penelitian

Tahap Penelitian	Oktober				November				Desember				Januari				Februari			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Pengajuan Judul	■																			
Pencarian Data Awal		■	■	■																
Penyusunan Penelitian					■	■	■	■												
Kuesioner									■	■	■	■								
Bimbingan Penelitian													■	■	■	■				
Penyelesaian Skripsi																	■	■	■	■