

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN
PROPERTI PADA PT SARANA BAKTI PERSADA
KOTA BATAM**

SKRIPSI



**Oleh:
Sofie Santa Siara Tuwonaung
170910402**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN
PROPERTI PADA PT SARANA BAKTI PERSADA
KOTA BATAM**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:
Sofie Santa Siara Tuwonaung
170910402**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Sofie Santa Siara Tuwonaung
NPM : 170910402
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Manajemen

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat dengan judul:

“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN PROPERTI PADA PT SARANA BAKTI PERSADA KOTA BATAM”

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis dikutip di dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 22 Januari 2021



Sofie Santa Siara Tuwonaung

170910402

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN
PROPERTI PADA PT SARANA BAKTI PERSADA
KOTA BATAM**


SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Sofie Santa Siara Tuwonaung
170910402**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 22 Januari 2021


Raymond, S.E., M.Sc.
Pembimbing

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian properti pada PT Sarana Bakti Persada. PT Sarana Bakti Persada merupakan salah satu perusahaan di Kota Batam yang bergerak dibidang developer. Pada penelitian ini populasinya adalah konsumen PT Sarana Bakti Persada dan sampel dari penelitian ini berjumlah 109 responden. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan jenis penelitian kausalitas dan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dan analisis regresi linier berganda dengan alat bantu SPSS (*Statistical product and service solution*) versi 25. Dalam penelitian ini faktor-faktor yang dipakai adalah lokasi, harga dan promosi. Kemudian hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa lokasi, harga dan promosi secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian, begitu juga secara simultan, variabel lokasi, harga dan promosi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian properti pada PT Sarana Bakti Persada Kota Batam.

Kata Kunci: Lokasi, Harga, Promosi, Keputusan Pembelian.

ABSTRACT

This study aims to find out the factors that influence properti purchase decisions at PT Sarana Bakti Persada. PT Sarana Bakti Persada is one of the companies in Batam City engaged in developers. In this study the population is consumers of PT Sarana Bakti Persada and the sample of this study amounted to 109 respondents. The method used is quantitative method with causality research type and data analysis method used in this research is descriptive analysis method and multiple linear regression analysis with SPSS (Statistical product and service solution) version 25. In this study the factors used are location, price and promotion. Then the results of this study showed that the location, price and promotion partially have a positive and significant effect on the purchase decision, as well as simultaneously, variable location, price and promotion have a positive and significant effect on the decision to purchase properti at PT Sarana Bakti Persada Batam City.

Keyword: *Location; Price; Promotion; Buying Decision.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Manajemen Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua (**Lusman Soskian Tuwonaung** dan **Firmana Susani Sumanti**), kakak (**Tessa** dan **Stella**), juga adik-adik (**Firso**, **Arnold** dan **Michael**) yang telah tulus ikhlas memberikan kasih sayang, cinta, doa, perhatian, dukungan moral yang telah diberikan selama ini.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI., selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Dr. Hendri Herman, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Ibu Mauli Siagian, S.Kom., M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen, Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora, Universitas Putera Batam;
4. Bapak Raymond, S.E., M.Sc. selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Manajemen Universitas Putera Batam yang telah menyediakan waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk sampai selesainya skripsi ini;
5. Seluruh Dosen dan Staff Univeristas Putera Batam yang telah berbagi ilmu pengetahuan;
6. Direktur dan staf PT Sarana Bakti Persada Kota Batam yang turut membantu dalam memberikan data yang dibutuhkan oleh penulis untuk penyusunan skripsi ini;
7. Teman-teman se-angkatan yang selalu membantu dan menyemangati dalam pembuatan skripsi ini hingga selesai.

Kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat dan masukan bagi pembaca. Terima kasih.

Batam, 22 Januari 2021



Sofie Santa Siara Tuwonaung

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR RUMUS	xiv
BAB I	
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	6
1.3. Batasan Masalah.....	7
1.4. Rumusan Masalah	7
1.5. Tujuan Penelitian	8
1.6. Manfaat Penelitian	8
1.6.1. Manfaat Teoritis.....	8
1.6.2. Manfaat Praktis	8
BAB II	
2.1. Kajian Teori	10
2.1.1. Lokasi.....	10
2.1.1.1. Pengertian Lokasi.....	10
2.1.1.2. Faktor-faktor dalam Pemilihan Lokasi.....	11
2.1.1.3. Indikator Lokasi	11
2.1.2. Harga.....	12
2.1.2.1. Pengertian Harga.....	12
2.1.2.2. Faktor-Faktor Kepekaan Harga.....	14
2.1.2.3. Strategi Penentuan Harga yang Mempengaruhi Psikologis Konsumen... 14	
2.1.2.4. Aspek Harga.....	15
2.1.2.5 Indikator Harga	15
2.1.3. Promosi	16
2.1.3.1. Pengertian Promosi	16
2.1.3.2. Tujuan Promosi	17
2.1.3.3. Metode Strategi Promosi.....	18
2.1.3.4. Alat-Alat Promosi untuk Penjualan Efektif	18
2.1.3.5. Indikator Promosi.....	20
2.1.4. Keputusan Pembelian.....	21
2.1.4.1. Pengertian Keputusan Pembelian.....	21
2.1.4.2. Tahap-Tahap Pengambilan Keputusan	23
2.1.4.3. Indikator Keputusan Pembelian	23
2.2. Penelitian terdahulu.....	24

2.3. Kerangka pemikiran	27
2.4. Hipotesis.....	27
BAB III	
3.1. Desain Penelitian.....	29
3.2. Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	29
3.2.1. Variabel Independen	30
3.2.2. Variabel Dependen.....	31
3.3. Populasi dan Sampel	33
3.3.1. Populasi	33
3.4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	35
3.4.1. Kuesioner	35
3.4.2. Cara-Cara Menyampaikan Kuesioner	36
3.4.3. Sumber Data.....	36
3.5. Metode Analisis Data.....	37
3.5.1. Analisis Deskriptif	37
3.5.2. Uji Kualitas Data.....	37
3.5.2.1. Uji Validitas Data.....	38
3.5.2.2. Uji Realibilitas Data.....	39
3.5.3. Uji Asumsi Klasik	40
3.5.3.1. Uji Normalitas	40
3.5.3.2. Uji Multikolinieritas.....	41
3.5.3.3. Uji Heteroskedastisitas.....	41
3.5.4. Uji Pengaruh	42
3.5.4.1. Analisis Regresi Linear Berganda.....	42
3.5.4.2. Koefisien Determinasi (Adjusted R ²).....	43
3.5.5. Uji Hipotesis	43
3.5.5.1. Uji Statistik t (t-test).....	43
3.5.5.2. Uji Statistik F (F-test)	44
3.6. Lokasi dan Jadwal Penelitian.....	44
3.6.1. Lokasi Penelitian.....	44
3.6.2. Jadwal Penelitian.....	44
BAB IV	
4.1. Profil Responden.....	46
4.1.1. Profil Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	46
4.1.2. Profil Responden Berdasarkan Usia.....	47
4.1.3. Profil Responden Berdasarkan Pendidikan	47
4.1.4. Profil Responden Berdasarkan Pendapatan Perbulan	48
4.2. Hasil Analisis Deskriptif.....	49
4.2.1. Analisis Deskriptif Variabel Independen	49
4.3. Uji Kualitas Data.....	71
4.3.1. Hasil Uji Validitas Data	71
4.4. Uji Asumsi Klasik	74
4.4.1. Uji Normalitas	74
4.4.2. Uji Multikolinearitas	77
4.4.3. Uji Heteroskedastisitas.....	78
4.5. Uji Pengaruh	79

4.5.1. Analisis Regresi Linier Berganda	79
4.6. Uji Hipotesis	80
4.6.1. Uji Statistik t	80
4.6.2. Uji statistik F	81
4.6.3. Koefisien Determinasi (Adjusted R2).....	82
4.7. Pembahasan.....	83
4.7.1. Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian.....	83
4.7.2. Pengaruh Harga Terhadap Keputusan Pembelian.....	83
4.7.3. Pengaruh Promosi Terhadap Keputusan Pembelian	84
4.7.4. Pengaruh Lokasi, Harga Dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian....	84
BAB V	
5.1. Simpulan	85
5.2. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran	27
Gambar 4.1. <i>Histogram</i>	75
Gambar 4.2. <i>Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual</i>	76

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Rekap Penjualan Apartemen NCT Tahun 2019.....	5
Tabel 3.1. Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	32
Tabel 3.2. Skala <i>Likert</i>	35
Tabel 3.3. Jadwal Penyusunan Skripsi.....	45
Tabel 4.1. Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	46
Tabel 4.2. Responden Berdasarkan Usia.....	47
Tabel 4.3. Responden Berdasarkan Pendidikan.....	48
Tabel 4.4. Responden Berdasarkan Pendapatan Perbulan	48
Tabel 4.5. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-1.....	50
Tabel 4.6. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-2.....	50
Tabel 4.7. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-3.....	51
Tabel 4.8. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-4.....	51
Tabel 4.9. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-5.....	52
Tabel 4.10. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-6.....	53
Tabel 4.11. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-7.....	53
Tabel 4.12. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X1-8.....	54
Tabel 4.13. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-1.....	55
Tabel 4.14. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-2.....	55
Tabel 4.15. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-3.....	56
Tabel 4.16. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-4.....	56
Tabel 4.17. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-5.....	57
Tabel 4.18. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-6.....	58
Tabel 4.19. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-7.....	58
Tabel 4.20. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X2-8.....	59
Tabel 4.21. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-1.....	60
Tabel 4.22. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-2.....	60
Tabel 4.23. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-3.....	61
Tabel 4.24. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-4.....	61
Tabel 4.25. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-5.....	62
Tabel 4.26. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-6.....	63
Tabel 4.27. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-7.....	63
Tabel 4.28. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-8.....	64
Tabel 4.29. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-9.....	64
Tabel 4.30. Hasil Uji Deskriptif Variabel Independen X3-10.....	65
Tabel 4.31. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-1	66
Tabel 4.32. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-2	66
Tabel 4.33. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-3	67
Tabel 4.34. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-4	68
Tabel 4.35. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-5	68
Tabel 4.36. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-6	69
Tabel 4.37. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-7	70
Tabel 4.38. Hasil Uji Deskriptif Variabel Dependen Y-8	70
Tabel 4.39. Hasil Uji Validitas Lokasi (X1)	72

Tabel 4.40. Hasil Uji Validitas Harga (X2)	72
Tabel 4.41. Hasil Uji Validitas Promosi (X3).....	73
Tabel 4.42. Hasil Uji Validitas Keputusan Pembelian (Y)	73
Tabel 4.43. Hasil Uji Realibilitas.....	74
Tabel 4.44. Hasil Uji <i>Kolmogorov-Smirnov</i>	76
Tabel 4.45. Hasil Uji Multikolinearitas.....	77
Tabel 4.46. Hasil Uji Heteroskedastisitas (Uji <i>Glejser</i>).....	78
Tabel 4.47. Hasil Regresi Linier Berganda.....	79
Tabel 4.48. Hasil Uji t.....	80
Tabel 4.49. Hasil Uji F	81
Tabel 4.50. Koefisien Determinasi (<i>Adjusted R²</i>)	82

DAFTAR RUMUS

	Halaman
Rumus 3.1. Slovin	34
Rumus 3.2. Korelasi <i>Product Moment</i>	38
Rumus 3.3. <i>Cronbach Alpha</i>	39
Rumus 3.4. Regresi Linear Berganda.....	42
Rumus 3.5. t Hitung	43