

**PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, DAN LOKASI DENGAN  
FASILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI TERHADAP  
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI KOTA SURABAYA**

**SKRIPSI**



**DISUSUN OLEH:**

**MUHAMMAD RIZKI OKTAVANU SUTRISNO**

**19420069**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**2024**

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Rizki Oktavanu

NPM : 19420069

Alamat : Sambisari Rt. 34 Rw. 7 Kecamatan Taman Sidoarjo

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul **"PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, DAN LOKASI DENGAN FASILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI KOTA SURABAYA"** adalah benar-benar karya sendiri dan bebas dari plagiat dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 22 Juli 2024

Yang membuat pernyataan



(Muhammad Rizki Oktavanu)

SKRIPSI

PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, DAN LOKASI DENGAN  
FASILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI TERHADAP  
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI KOTA SURABAYA

Diajukan Oleh:

Muhammad Rizki Oktavanu

19420069


DOSEN PEMBIMBING



DR. DWI BHAKTI IRIANTINI, S.E., M.Si

Tanggal : 24 Juli 2024

KETUA PROGRAM STUDI MANAJEMEN



DR. ADRIANTO TRIMARJONO, SE., MM

Tanggal : 26 Juli 2024

**SKRIPSI**

**PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, DAN LOKASI DENGAN  
FASILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI TERHADAP  
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI KOTA SURABAYA**

**Dipersiapkan dan disusun oleh :  
MUHAMMAD RIZKI OKTAVANU  
NPM : 19420069**

**Susunan Dewan Penguji**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. Dwi Bhakti Iriantini, SE., M.Si**

**Ketua Tim Penguji**



**Lestari, S.E., MM.**

**Anggota Dewan Penguji**



**Husni Indrawati Wijaya Putri, SE.,MM**

**Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
Untuk memperoleh gelar sarjana manajemen  
Tanggal, 6 Agustus 2024**



**Dr. Adrianto Trimarjono, SE., MM  
Ketua Program Studi Manajemen**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT berkat Rahmat, Hidayah, dan Karunia-Nya kepada kita semua sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal dengan judul "**PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, DAN LOKASI DENGAN FASILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI KOTA SURABAYA**" sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Surabaya. Peneliti menyadari bahwa penyusunan proposal skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu peneliti mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang membantu dalam penyusunan skripsi ini, yaitu:

1. Teristimewa untuk kedua orang tua dan istri serta anak saya tercinta saya yang telah memberikan dukungan, nasehat dan doa serta telah menemani saya selama proses menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini.
2. Kepala Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Dr. Adrianto Trimarjono, SE., MM
3. Dr. Dwi Bhakti Iriantini, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing pertama saya atas bimbingan, saran dan motivasi yang diberikan.
4. Segenap Bapak Ibu Dosen Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
5. Untuk direktur utama dan wakil direktur PT Enwe Putra Perkasa yang telah mengizinkan peneliti untuk pengambilan data penelitian dan memberikan informasi-informasi yang dibutuhkan peneliti.
6. Teman-teman manajemen angkatan 2019, yang tidak dapat ditulis satu persatu, Terimakasih untuk semua bantuan yang diberikan selama ini selama menjadi mahasiswa.

Akhir kata peneliti mengucapkan terimakasih banyak kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini. Semoga hasil penelitian ini bisa bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan wacana bagi semua pihak yang membutuhkan. Peneliti menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari

kesempurnaan. Maka dari itu, peneliti memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Surabaya, 29 Juli 2024

Muhammad Rizki Oktavanu

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SUSUNAN DEWAN PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Landasan Teori .....	8
2.2.1 Manajemen Pemasaran .....	8
2.2.2 Keputusan Pembelian .....	9
2.2.2.1 Pengertian Keputusan Pembelian .....	9
2.2.2.2 Dimensi Keputusan Pembelian.....	10
2.2.2.3 Proses Keputusan Pembelian.....	12
2.2.2.4 Indikator Keputusan Pembelian .....	14
2.2.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Daya Beli Masyarakat Terhadap Pembelian Rumah .....	15
2.2.3.1 Harga .....	15
2.2.3.2 Pendapatan.....	19
2.2.3.3 Lokasi .....	21
2.2.3.4 Fasilitas.....	23
2.2 Penelitian Terdahulu .....	24
2.3 Hipotesis Penelitian dan Model Analisa.....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	32
3.2 Populasi dan Sampel.....	32
3.2.1 Populasi.....	33
3.2.2 Sampel .....	33
3.2.3 Teknik Pengambilan Sampel .....	33
3.3 Identifikasi Variabel .....	34
3.3.1 Definisi Pengukuran Sampel .....	38
3.3.2 Desain Instrumen Penelitian.....	39
3.4 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	41
3.4.1 Lokasi Penelitian .....	41

3.4.2 Waktu Penelitian .....	41
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	41
3.5.1 Jenis Data.....	41
3.5.2 Pengumpulan Data.....	42
3.6 Analisa Data.....	43
3.6.1 Uji Keabsahan Data.....	43
3.6.2 Uji Hipotesis .....	44
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	46
4.1.1 Deskripsi Objek Penelitian .....	46
4.1.2 Visi Misi Perusahaan .....	48
4.1.3 Struktur Organisasi .....	49
4.2 Hasil Penelitian .....	51
4.2.1 Karakteristik Responden .....	51
4.2.2 Analisis Data Penelitian .....	52
4.2.3 Hasil Uji Hipotesis .....	56
4.3 Pembahasan.....	60
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>63</b>
5.1 Simpulan .....	63
5.2 Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>68</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Terbaru.....	28
Tabel 3.1 Populasi Penelitian.....	33
Tabel 3.2 Skala Likert.....	39
Tabel 3.3 Desain Penelitian.....	39
Tabel 4.1 Karakteristik Responden.....	51
Tabel 4.2 Hasil Uji Validitas.....	53
Tabel 4.3 Hasil Uji Reliabilitas.....	54
Tabel 4.4 Hasil Uji Normalitas.....	55
Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinearitas.....	56
Tabel 4.6 Hasil Uji Regresi Linear berganda.....	57
Tabel 4.7 Uji Koefisien Determinasi.....	58
Tabel 4.8 Hasil Uji t.....	59

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Proses Keputusan Pembelian .....	12
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Enwe Putra Perkasa .....	49
Gambar 4.2 Hasil Uji Sobel .....	60

## ABSTRAKSI

Kawasan perumahan Surabaya mencakup 38,14% dari wilayah Kota Surabaya (RPJMD Kota Surabaya Tahun 2018–20). Disebabkan daya tarik kota, banyak orang menjadi penduduk kota. Dalam situasi seperti ini, penting untuk menjaga keseimbangan antara menambah rumah tangga dan menyediakan rumah. Penelitian tertulis tujuannya dalam mengetahui pengaruh secara simultan serta parsial dari harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas secara parsial adanya pengaruh pada keputusan pembelian rumah. Penelitian tertulis yakni penelitian kuantitatif deskripsi, dengan sampel sejumlah 61 sampel. Analisa data dengan metode uji validitas data, uji reliabilitas dengan metode Cronbach's Alpha, pengujian hipotesis dengan uji t dan uji moderasi dengan soblen. Hasil pada penelitian tertulis yakni uji hipotesis t didapatkan variabel harga pendapatan, lokasi, dan fasilitas adanya pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian Hasil uji sobel diatas variabel harga, pendapatan, lokasi adanya pengaruh signifikan pada keputusan pembelian yang dimoderasi oleh fasilitas.

Kata kunci : Harga, Pendapatan, Lokasi, Fasilitas, Keputusan Pembelian

## **ABSTRACTION**

*Overall, the area of residential areas in Surabaya is 38.14% of the area of Surabaya City (2018-2020 Surabaya City RPJMD). The attractiveness of the city of Surabaya has resulted in the growth of the city's population in large numbers due to the high rate of urbanization in the city. This condition requires a balance between adding households and providing housing. This research aims to determine the simultaneous and partial influence of price, income, location and partial facilities on house purchasing decisions. This research is descriptive quantitative research, using a sample of 61 samples. Data analysis using the data validity test method, reliability testing using the Cronbach's Alpha method, hypothesis testing using  $uj$  and moderation testing using Soblen. The results of this research are the  $t$  hypothesis test, it is found that the variables price, income, location and facilities have a significant effect on purchasing decisions. The results of the Sobel test above the variables price, income, location have a significant effect on purchasing decisions which are moderated by facilities.*

**Keywords:** *Price, Income, Location, Facilities, Purchasing Decisions*