

PENGARUH LOKASI DAN KUALITAS PRODUK TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN PERUMAHAN SUBSIDI MULIA GARDEN (STUDI KASUS PERUMAHAN SUBSIDI MULIA GARDEN DESA NAGA REJO)

Ayu Lestari¹⁾, Melisa Zuriani Hasibuan²⁾

1)Manajemen, Ekonomi, Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah,Indonesia

2)Manajemen, Ekonomi, Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah,Indonesia

Email : ayulestari191099@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the effect of location and product quality on purchasing decisions of Mulia Garden Subsidized Housing (Case Study of Mulia Garden Subsidized Housing in Naga Rejo Village). This study uses a quantitative descriptive approach. With a total population of 56 respondents. The sample used in this study is a saturated sample, so the number of samples obtained is 56 respondents. Data collection is done by providing a list of statements to respondents, namely to consumers of Subsidized Housing Mulia Garden, Naga Rejo Village. This study uses the technique of Multiple Linear Regression Analysis, t-test, F-test, and Coefficient of Determination. The results of multiple linear regression analysis obtained $Y = 1.146 + 0.260X_1 + 0.801X_2$. The results of the partial test (t test) show that location (X1) has a significant effect on consumer purchasing decisions. It can be seen from tcount $3,292 > ttable 1,674$ with a significant $0.002 < 0.05$. Meanwhile, the Product Quality variable (X2) has a significant effect on Consumer Purchase Decisions. This can be seen from the value of tcount $(18.702) > ttable (1.674)$ with a significance of $0.000 < 0.05$. Meanwhile, the results of the simultaneous test (f test) of the two independent variables on the dependent variable. The results showed that the location and product quality variables together had a significant influence on consumer purchasing decisions, it was seen from the value of fcount $(324,256) > ftable (3.17)$ with a significant value of $0.000 < 0.05$. With an R square value of 0.924. This means that the effect of variable X1 and variable X2 on variable Y is 92.4%, while the remaining 7.6% is influenced by other variables not included in this study.

Keywords: Location, Product Quality, Purchase Decision.

PENDAHULUAN

Seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi, dan pertumbuhan penduduk, maka kebutuhan rumahtentunya pasti akan meningkat setiap tahunnya. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca serta tempat berkumpulnya keluarga. Ada juga yang menjadikan rumah sebagai sarana Investasi. Semakin meningkatnya kebutuhan konsumen untuk memiliki rumah maka menimbulkan perusahaan-perusahaan baru muncul untuk menawarkan produk yang dihasilkan.

Salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam membeli produk yaitu lokasi dan kualitas produk. Karena lokasi merupakan tempat dimana suatu usaha atau

aktivitas usaha dilakukan.

Selain lokasi, konsumen juga harus melihat kualitas produk yang akan mereka beli, kualitas produk merupakan karakteristik suatu produk atau jasa yang menunjang kemampuannya untuk memuaskan kebutuhan konsumen. Sehingga semakin baik kualitas produk.

Selain lokasi dan kualitas produk, keputusan pembelian juga menjadi faktor penting, keputusan pembelian adalah suatu keputusan konsumen yang dipengaruhi oleh ekonomi keuangan, teknologi, politik, budaya, produk, harga, lokasi, promosi, *people* dan *process*, sehingga membentuk suatu sikap pada konsumen untuk mengolah segala informasi dan mengambil kesimpulan berupa *response* yang muncul

produk apa yang akan dibeli.

Salah satu upaya pemerintah untuk membantumasyarakat memiliki rumah yaitu memberikan bantuan subsidi rumah dengan harga murah agar dapat menjangkau pada semua elemen masyarakat salah satunya yaitu Perumahan Subsidi Mulia Garden yang berlokasi di Jl. Naga Rejo Dusun 3 dengan type rumah 36 dan luas tanah 91M² dan dibangun 56 unit rumah.

Perumahan Subsidi Mulia Garden memiliki 2 blok perumahan yang terdiri dari Blok A dan Blok B. Blok A terdiri dari 28 unit rumah dan Blok B terdiri dari 28 unit rumah. Dari kedua blok tersebut maka jumlah keseluruhan dalam perumahan tersebut adalah 56 unit rumah.

Perumahan ini menawarkan harga yang cenderung murah dibanding perumahan lain, sehingga memberikan peluang bagi perumahan itu sendiri. Konsumen tidak bisa dengan mudah memutuskan untuk membeli rumah, tanpa mempertimbangkan beberapa faktor diantaranya lokasi dan kualitas produk. Saat membeli rumah konsumen harus memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan oleh perusahaan. Masalah tentang lokasi pada perumahan Subsidi Mulia Garden dikarenakan letak atau lokasi dari perumahan Subsidi Mulia Garden berada didalam pedesaan sehingga akses menuju perkotaan \pm 8 km dan menyebabkan sarana dan prasarana yang ada disekitar perumahan itu sangat kurang seperti tidak ada angkutan umum, jauhnya rumah sakit, dan supermarket, jauhnya akses menuju kesekolah atau pun ke kampus.

Permasalahan kualitas produk pada perumahan Subsidi Mulia Garden yaitu engsel jendela dan engsel pintu yang rusak dan tampak beberapa bagian keramik yang pecah serta tidak adanya dapur dip perumahan tersebut. Meskipun perumahan tersebut merupakan perumahan subsidi namun sebaiknya pihak *developer* bisa menambahkan perlengkapan yang dibutuhkan didalam rumah tersebut

sehingga layak digunakan oleh pembeli perumahan tersebut.

Adapun masalah yang lain dalam keputusan pembelian yaitu pencarian informasi yang kurang jelas, seperti alamat lengkap Perumahan Subsidi Mulia Garden dan penjelasan produk yang kurang baik, hal tersebut dapat menyebabkan konsumen kecewa karena perumahan ini berlokasi lumayan jauh dari kota dan tidak sesuai dengan keinginan atau permintaan konsumen tersebut.

LANDASAN TEORI

1. Lokasi

Menurut Lupiyoadi (2017:61-62) mengemukakan definisi lokasi ialah tempat dimana perusahaan harus bermarkas melakukan operasi. Faktor penting dalam pengembangan suatu usaha adalah letak lokasi terhadap daerah perkotaan, cara pencapaian dan waktu tempuh lokasi.

Lokasi yang strategis ialah lokasi yang berada dipusat kegiatan masyarakat dan lokasi yang dinilai mampu mengalami pertumbuhan ekonomi. Persoalan penting seperti kemungkinan terlihat, lahan parkir, kemudahan akses, keselamatan dan keamanan lokasi merupakan faktor-faktor yang memberi kontribusi pada kesuksesan pemilihan lokasi.

Menurut Syinder dan Anthony (2011:94) ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan diantaranya yaitu Perwilayahan (*zoning*), Utilitas (*utilities*), faktor-faktor teknis (*technical factor*), kondisi (*condition*), estetika (*eisthetics*), pelayanan kota (*city service*), dan biaya (*cost*).

Menurut Render & Heizer (2017) terdapat 6 faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi yaitu, lingkungan masyarakat, kedekatan dengan pasar, tenaga kerja, kedekatan dengan bahan mentah dan supplier, fasilitas dan biaya transportasi dan sumber daya-sumber daya lainnya

Indikator Lokasi

Adapun beberapa indikator mengenai Lokasi menurut Zainiyatul Qoyum (2018) yaitu:

1. Akses, yaitu lokasi yang sering dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi.
2. Tempat parkir yang luas dan aman.
3. Lingkungan yang mendukung, daerah sekitar yang mendukung produk yang ditawarkan.

2. Kualitas Produk

Menurut Kotler & Keller (2012) kualitas produk adalah kemampuan suatu barang untuk memberikan hasil atau kinerja yang sesuai bahkan melebihi dari apa yang diinginkan pelanggan. Kualitas produk merupakan hal penting yang harus diperhatikan oleh perusahaan apabila menginginkan produk yang dihasilkan dapat bersaing dipasar. Saat ini, tingkat pendidikan masyarakat dan kemampuan ekonomi masyarakat yang meningkat. Menyebabkan masyarakat semakin kritis dalam mengkonsumsi suatu produk.

Indikator Kualitas Produk

Adapun beberapa indikator kualitas produk menurut Fauzen Octavian Suparno (2019), yaitu:

1. *Performance* (kinerja), berkaitan dengan aspek fungsional dari produk dan merupakan karakteristik utama yang dipertimbangkan pelanggan ketika ingin membeli suatu produk.
2. Umur ekonomis (daya tahan), merupakan ukuran masa pakai suatu produk.
3. Desain produk (tampilan), rancangan bangunan dari suatu produk (barang) yang akan di produksi.

3. Keputusan Pembelian

Menurut Kotler & Armstrong (2016:12) mendefinisikan keputusan pembelian merupakan bagian dari perilaku konsumen yaitu studi tentang bagaimana

individu, kelompok, dan organisasi memilih, membeli, menggunakan, dan bagaimana barang, jasa, ide atau pengalaman untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan mereka.

Jika hasrat dan minatnya begitu kuat baik karena dorongan dari dalam atau rangsangan persuasif dari luar maka konsumen atau pembeli tersebut akan mengambil keputusan untuk membeli (*action to buy*) barang atau jasa yang ditawarkan.

Menurut Kotler & Keller (2012), ada empat faktor yang sangat penting dalam perilaku konsumen dalam melakukan keputusan pembelian, yaitu faktor budaya, faktor sosial, faktor pribadi dan faktor psikologis.

Indikator Keputusan Pembelian

Menurut Zainiyatul Qoyum (2019), ada tiga indikator yang digunakan dalam memutuskan membeli, yaitu:

1. Pengenalan masalah
Pengenalan masalah pertama generik. Dimana konsumen mengidentifikasi permasalahan-permasalahan umum yang dialami sehingga membutuhkan waktu penyelesaian dengan cara pemenuhan kebutuhan. Pengenalan kebutuhan muncul ketika konsumen menjadi suatu masalah, yaitu suatu keadaan dimana terdapat perbedaan antara keadaan yang diinginkan dan keadaan yang sebenarnya terjadi.
2. Pencarian informasi
Informasi adalah hal utama yang digunakan konsumen, untuk mengambil keputusan untuk membeli atau tidak membeli suatu produk atau jasa. Konsumen yang terangsang kebutuhannya akan terdorong untuk mencari informasi yang lebih banyak.
3. Evaluasi Alternatif

Evaluasi alternatif adalah proses mengevaluasi pilihan produk dan merek, memilihnya sesuai dengan keinginan konsumen. Para konsumen membentuk preferensi atas merek-merek yang ada didalam pilihan. Konsumen tersebut juga

dapat membentuk niat untuk membeli merek yang paling disukai.

METODE PENELITIAN

Desain penelitian yang digunakan adalah penelitian asosiatif dengan metode pendekatan kuantitatif. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sampel jenuh yaitu suatu teknik pengambilan sampel dimana semua elemen mempunyai peluang untuk terpilih menjadi sampel.

Adapun variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah lokasi dan kualitas produk dengan variabel terikat yaitu Keputusan Pembelian.

Menurut Sugiyono (2017:38) “Indikator adalah variabel yang dapat digunakan untuk mengevaluasi keadaan atau kemungkinan dilakukan pengukuran terhadap perubahan-perubahan yang terjadi dari waktu ke waktu”. Berdasarkan variabel yang ada maka dapat menjabarkan indikator-indikator setiap variabel sebagai berikut:

1. Indikator lokasi menurut (Zainiyatul Qoyum, 2018) antara lain:
 - 1) Akses
 - 2) Tempat parkir yang luas dan aman
 - 3) Lingkungan yang mendukung
2. Indikator kualitas produk menurut (Fauzen octavian suparno, 2019) antara lain:
 - 1) Performance (kinerja)
 - 2) Umur ekonomis (daya tahan)
 - 3) Desain produk (tampilan)
3. Indikator keputusan pembelian menurut (Zainiyatul Qoyum, 2018) antara lain:
 - 1) Pengenalan masalah
 - 2) Pencarian informasi
 - 3) Evaluasi alternative

Menurut Arikunto (2009:160) “Instrumen penelitian adalah alat atau fasilitas yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data agar pekerjaannya lebih mudah dan hasilnya lebih baik, dalam arti cermat, lengkap, dan sistematis sehingga lebih mudah diolah.”

Berdasarkan sumbernya data penelitian dapat dikelompokkan dalam dua jenis,

yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber data utama. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat up to date. Untuk mendapatkan data primer, peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi, wawancara, dan penyebaran kuesioner.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua). Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti Biro Pusat Statistik (BPS), buku, laporan, jurnal dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah studi dokumentasi/ studi pustaka dan daftar pertanyaan (kuesioner). Penelitian ini menggunakan beberapa uji untuk membuktikan hasil dari data yang diteliti. Uji tersebut terbagi atas uji validitas, uji reabilitas, uji asumsi klasik dan uji hipotesis.

Uji asumsi klasik yang digunakan yaitu uji normalitas data, uji multikolinieritas dan uji heteroskedastisitas.

Uji hipotesis seperti uji t, uji f (simultan) dan koefisien determinasi.

Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau kelompok seorang tentang fenomena sosial. Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian setelah dilakukan tabulasi data, maka selanjutnya dianalisis dengan analisis statistik menggunakan alat bantu SPSS (Statistical Product Software Solutions).

Kuesioner yaitu teknik pengumpulan data dengan cara menyiapkan satu set pernyataan yang tersusun secara sistematis dan standar yang diberikan kepada responden untuk dijawab tentang variabel-variabel yang diteliti, kemudian dari jawaban itu diberikan skornya dengan skala

likert. Skala likert mempunyai interval 1-5. Untuk jawaban yang mendukung pertanyaan atau pernyataan diberikan skor terendah, jawaban responden berupa pilihan dari lima skala yang ada yaitu:

Skala Likert

Skala	Bobot Nilai
Sangat Setuju (SS)	5
Setuju (S)	4
Kurang Setuju (KS)	3
Tidak Setuju (TS)	2
Sangat Tidak Setuju (STS)	1

Sumber: Sugiyono (2017:93)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

PT. Banua Sakti merupakan perusahaan yang bergerak dibidang *property* yaitu sebagai pengembang perusahaan (*developer*) khususnya Perumahan Subsidi Mulia Garden Desa Naga Rejo. Perumahan Subsidi Mulia Garden berlokasi di Jl. Naga Rejo Dusun III dengan type rumah 36 dan luas tanah 91M².

Dunia *property* saat ini masih menunjukkan perkembangan dan prospek yang cukup baik, hal ini didukung dengan banyaknya fasilitas dari perbankan menyalurkan kredit konsumtif khususnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya program pemerintah yang dikenal sebagai program “Pembangunan Sejuta Rumah” kami dari pihak pengembang (*developer*) tergugah untuk membantu mengembangkan program tersebut dengan membangun Rumah Sehat Sejahtera Tapak (*RST/RSh*) yang berlokasi di daerah pinggiran Medan yang nantinya diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah sederhana.

1. Deskriptif Karakteristik Responden

Deskripsi karakter responden bertujuan

untuk menguraikan atau memberikan gambaran mengenai identitas responden dalam sebuah penelitian. Data deskriptif yang menggambarkan keadaan atau kondisi responden perlu diperhatikan sebagai informasi tambahan untuk memahami hasil-hasil penelitian. Oleh karena itu, deskripsi karakteristik responden dalam penelitian ini dapat dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, pekerjaan dan usia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Lokasi dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian di Perumahan Subsidi Mulia Garden. Untuk itu, maka dilakukan penyebaran kuesioner kepada 56 orang responden yang merupakan konsumen Perumahan Subsidi Mulia Garden. Semua kuesioner telah dikembalikan sehingga dapat diolah lebih lanjut. Berikut ini adalah deskripsi karakteristik responden yang telah dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, pekerjaan dan usia.

2. Uji Validitas dan Uji Reabilitas

a. Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau *valid* tidaknya suatu kuesioner. Kuesioner dikatakan valid apabila pertanyaan yang disampaikan mampu mengungkapkan sesuatu dan dapat diukur dengan menggunakan beberapa cara, termasuk dengan SPSS.

Hasil Uji Validitas Lokasi (X1)

No butir	rhitung	rtabel (5%)	Status
X1.1	0,626	0,367	Valid
X1.2	0,593	0,367	Valid
X1.3	0,388	0,367	Valid
X1.4	0,639	0,367	Valid
X1.5	0,506	0,367	Valid
X1.6	0,551	0,367	Valid

Sumber : Hasil Perhitungan SPSS 20 (2021)

Dari tabel 4.22 menunjukkan bahwa nilai tertinggi pada Butir X1.4 sebesar 0,639 dimana $r_{hitung} > r_{tabel}$ 0,367 dan nilai terendah pada Butir X1.3 sebesar 0,388 dimana $r_{hitung} > 0,367$. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penelitian instrumen Lokasi berupa kuesioner adalah valid.

Hasil Uji Validitas Kualitas Produk

NoButir	rhitung	rtabel(5%)	Status
X2.1	0,729	0,367%	Valid
X2.2	0,748	0,367%	Valid
X2.3	0,766	0,367%	Valid
X2.4	0,729	0,367%	Valid
X2.5	0,712	0,367%	Valid
X2.6	0,715	0,367%	Valid

Sumber : Hasil Perhitungan SPSS 20 (2021)

Dari tabel 4.23 menunjukkan bahwa nilai tertinggi pada Butir X2.3 sebesar 0,766 dimana $r_{hitung} > r_{tabel}$ 0,367 dan nilai terendah pada Butir X2.5 sebesar 0,712 dimana $r_{hitung} > 0,367$. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penelitian instrumen Kualitas Produk berupa kuesioner adalah valid.

Hasil Uji Validitas Keputusan Pembelian

No.Butir	rhitung	rtabel(5%)	Status
Y1	0,805	0,367%	Valid
Y2	0,763	0,367%	Valid
Y3	0,737	0,367%	Valid
Y4	0,750	0,367%	Valid
Y5	0,759	0,367%	Valid
Y6	0,764	0,367%	Valid

Sumber : Hasil Perhitungan SPSS 20 (2021)

Dari tabel 4.23 menunjukkan bahwa nilai tertinggi pada Butir Y1 sebesar 0,805 dimana $r_{hitung} > r_{tabel}$ 0,367 dan nilai terendah pada Butir Y3 sebesar 0,737 dimana $r_{hitung} >$

0,367. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penelitian instrumen Keputusan Pembelian berupa kuesioner adalah valid.

b. Uji Reabilitas

Uji Reliabilitas Data

Variabel	Cronbach's Alpha	Status
Lokasi (X1)	0,796	Reliabel
Kualitas Produk (X2)	0,763	Reliabel
Keputusan Pembelian (Y)	0,796	Reliabel

Sumber: Hasil Perhitungan SPSS 20 (2021)

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa seluruh pernyataan adalah reliabel. Hal ini dapat dilihat dari nilai *Cronbach's Alpha* jauh lebih besar dari tingkat *Reliable* $> 0,60$. Dengan kata lain seluruh pertanyaan pada penelitian ini memiliki tingkat kehandalan yang baik dan dapat digunakan dalam analisis pada penelitian.

3. Uji Asumsi Klasik

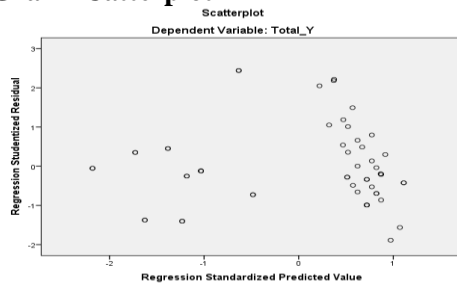
a. Uji Normalitas Data

Uji normalitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi, variabel dependen, variabel independen atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak mempunyai distribusi normal melalui analisis grafik dan uji statistic.

b. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap. Jika *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut Homoskedastisitas dan begitu sebaliknya. Hasil pengujian heteroskedastisitas data dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

Grafik Catterplot



Sumber: Hasil Pengolahan Data SPSS 20 (2021)

Berdasarkan pada gambar 4.4 diatas, jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar secara acak atau menyebar diatas dan di bawah sekitar angka 0 pada sumbu Y dan tidak membentuk pola tertentu, sehingga model regresi tersebut tidak terjadi heteroskedastisitas.

c. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolonieritas di dalam model regresi dapat dilihat dari (1) Nilai *Tolerance* dan lawannya, dan (2) *Variance Inflation Factor* (VIF). Untuk menunjukkan adanya multikolonieritas adalah nilai $\text{tolerance} \geq 0,10$ atau sama dengan nilai $\text{VIF} \leq 10$.

Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Sugiyono (2017:275) analisis regresi linier berganda digunakan oleh peneliti, apabila peneliti meramalkan bagaimana naik turunnya keadaan variabel dependen (kriterium), bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor predictor dinaik turunkan nilainya (dimanipulasi).

4. Uji Pengujian Hipotesis

a. Uji t

Uji t secara parsial untuk membuktikan hipotesis awal tentang pengaruh Lokasi(X1) dan Kualitas Produk(X2) sebagai variabel bebas terhadap Keputusan Pembelian(Y) sebagai variabel terikat. Kriteria pengambilan keputusan :

1. Ho ditolak jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ pada taraf signifikan = 5% ($\alpha = 5\%$) artinya tidak ada pengaruh Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.
2. Ha diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ pada taraf signifikan = 5 ($\alpha = 5\%$) artinya ada pengaruh Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.

Berdasarkan hasil pengolahan data dengan program SPSS 20 diperoleh hasil sebagai berikut:

Hasil Uji T (Uji Parsial)

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error			
(Constant)	1.146	1.184		.968	.337
1 Total_X1	.260	.079	.152	3.292	.002
Total_X2	.801	.043	.865	18.702	.000

a. Dependent Variable: Total_Y

Sumber: Hasil Pengolahan Data SPSS 20 (2021)

Menentukan nilai t tabel :

Nilai signifikansi $\alpha = 5\%$ (0,05) dan derajat kebebasan (*degree of freedom/df*) = $n - k$. dengan $df = 86 - 3 = 83$ dan dari tabel t ditemukan sebesar 1,663. Berdasarkan tabel 4.38 dapat dilihat perhitungan uji t sebagai berikut:

1. Diperoleh nilai t_{hitung} Lokasi adalah $3,292 > 1,663$ dengan taraf signifikan

0,000 < 0,05 maka H1 diterima dan Lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.

2. Diperoleh nilai t hitung Kualitas Produk adalah 18,702 > 1,663 dengan taraf signifikan 0,001 < 0,05 maka H2 diterima dan Kualitas Produk berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.

b. Uji f (Uji Simultan)

Uji F digunakan untuk melihat apakah variabel independen secara bersama-sama (serempak) mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen. Kriteria pengambilan keputusan :

1. Ho ditolak jika F hitung < F tabel pada taraf signifikan = 5% ($\alpha = 5\%$) artinya tidak ada pengaruh Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.
2. Ha ditolak jika F hitung > F tabel pada taraf signifikan = 5% ($\alpha = 5\%$) artinya tidak ada pengaruh Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.

Berdasarkan hasil pengolahan data dengan program SPSS 20 diperoleh hasil sebagai berikut :

Tabel 4.39 Hasil Uji F (Uji Simultan)

ANOVA^a

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1558.819	2	779.409	324.256	.000 ^b
1 Residual	127.395	53	2.404		
Total	1686.214	55			

a. Dependent Variable: Total_Y

b. Predictors: (Constant), Total_X2, Total_X1

Sumber: Hasil Pengolahan Data SPSS 20 (2021)

Menentukan nilai F tabel:

Derajat kebebasan (*degre of freedom/df*) = n – k. k = jumlah variabel dan n = jumlah data. Dengan demikian nilai Ftabel adalah 86 – 3 = 83 dengan taraf signifikan 5% (0,05), maka diperoleh nilai Ftabel sebesar 3,10.

Berdasarkan tabel 4.39 dapat dilihat pengaruh dari setiap variabel secara simultan dapat dilihat bahwa nilai Fhitung (324,256) > Ftabel (3,10) dengan taraf signifikan sebesar 0,000 > 0,05. Maka hal ini menunjukkan bahwa H3 diterima dan Lokasi dan Kualitas Produk secara serentak berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden.

c. Uji R² (Uji Determinasi)

Koefisien determinasi (R²) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Hasil analisis determinasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Hasil Uji Koefisien Determinasi R²

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.961 ^a	.924	.922	1.550

a. Predictors: (Constant), Total_X2, Total_X1

Sumber: Hasil Pengolahan Data SPSS 20 (2021)

Berdasarkan tabel dapat dilihat bahwa :

1. Nilai R yaitu sebesar 0,961 (961%), dimana nilai koefisien korelasi ini menunjukkan bahwa hubungan antara Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian adalah kuat, semakin besar R berarti hubungannya semakin sangatkuat.

R Square menunjukkan koefisien determinasi adalah sebesar 0,924, artinya persentase Lokasi dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian sebesar 92,4

%, sedangkan sisanya sebesar 7,6% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

B. Pembahasan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada pengaruh antara Lokasi dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan Analisis data kuantitatif dengan populasi sebanyak 56 orang Konsumendan penulis mengambil sampel diluar populasi sebanyak 30 orang pada konsumen Perumahan Subsidi Gapa Garden. Penelitian ini digunakan dengan cara membagikan kuesioner kepada konsumen Perumahan Subsidi Mulia Garden dan Perumahan Subsidi Gapa Garden.

Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t) pengaruh Lokasi terhadap Keputusan Pembelian diperoleh nilai t hitung sebesar $3,292 < t \text{ table } 1,663$ dengan taraf signifikan $0,000 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan variabel lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian, sehingga hipotesis pertama (H1) terbukti. Hal ini menunjukkan bahwa Lokasi mempengaruhi konsumen Perumahan Subsidi Mulia Garden.

Hal ini sesuai dengan penelitian Zainiyatul Qoyum (2018) yang berjudul "Pengaruh Kualitas Produk, Lokasi, Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Pada Restaurant "X" Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Kualitas Produk, Lokasi, Dan Kualitas Pelayanan berpengaruh secara signifikan dan secara parsial dan simultan terhadap keputusan pembelian Pada Restaurant "X".

Pengaruh Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t) pengaruh Kualitas Produk terhadap

Keputusan Pembelian diperoleh nilai t hitung sebesar $18,702 < t \text{ table } 1,663$ dengan taraf signifikan $0,000 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan variabel kualitas produk berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian, sehingga hipotesis kedua (H2) terbukti.

Hal ini menunjukkan bahwa Kualitas Hal ini sesuai dengan penelitian Fauzen Octavian Suparno (2019) yang berjudul "Pengaruh Harga, Lokasi Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Wisata Semanggi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Harga, Lokasi Dan Kualitas Produk berpengaruh secara signifikan dan secara parsial dan simultan terhadap keputusan pembelian Pada Perumahan Wisata Semanggi.

Pengaruh Lokasi Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian

Berdasarkan hasil uji simultan (uji F) menunjukkan bahwa nilai F hitung sebesar $324,256 > F \text{ tabel } 3,10$ dengan taraf signifikan sebesar $0,000 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa Lokasi Dan Kualitas Produk berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian.

Hasil ini sesuai dengan penelitian (2018) yang berjudul "Pengaruh Kualitas Produk, Lokasi, Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Pada Restaurant "X". Hasil Penelitian ini menunjukan bahwa Kualitas Produk, Lokasi, Dan Kualitas Pelayanan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Pembelian Pada Restaurant "X".

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil perhitungan regresi diperoleh nilai konstanta (a) sebesar 1,146 (b1) sebesar 0,260; dan (b2) sebesar 0,801 sehingga diperoleh persamaan regresi linear berganda $Y = 1,146 + 0,260X_1 + 0,801X_2$ dimana variabel Lokasi dan Kualitas Produk

- mempunyai pengaruh terhadap variable Keputusan Pembelian.
2. Berdasarkan hasil uji hipotesis secara uji t (parsial) pengaruh Lokasi terhadap Keputusan Pembelian diperoleh koefisien regresi 0,260 Dan t_{hitung} sebesar 3,292. Dan adanya pengaruh kualitas produk terhadap keputusan pembelian diperoleh koefisien 0,801 dan t_{hitung} sebesar 18,702. Jadi dapat disimpulkan variabel lokasi dan kualitas produk secara positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian konsumen, sehingga hipotesis pertama dan kedua terbukti.
 3. Berdasarkan Uji F (Simultan) menunjukkan bahwa F_{hitung} lebih besar 324,256 dengan signifikansi sebesar 0,000. Apabila dibandingkan dengan tingkat signifikansi yang diharapkan yaitu 5% berarti signifikansi F hitung lebih kecil dari tingkat signifikansi yang diharapkan. Dengan demikian Lokasi dan Kualitas Produk secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Pembelian.
 4. Hasil pengujian koefisien determinasi menunjukkan bahwa variabel Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Pembelian adalah sebesar 0,924 atau 92,4%, sedangkan sisanya sebesar 7,6% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini

Saran

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel lokasi dan kualitas produk berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian. Oleh karena itu, Untuk Perumahan Subsidi Mulia Garden bahwa keputusan pembelian merupakan faktor utama yang turut menentukan keberhasilan perusahaan, sedangkan hasil dari penelitian diketahui bahwa tingginya keputusan pembelian sangat dipengaruhi oleh adanya lokasi dan kualitas produk. Untuk itu perlu adanya upaya untuk mendorong tetap terjaganya kondisi yang

ada saat ini, agar tetap bertahan dan bahkan ditingkatkan lagi sistem manajemennya lebih utmama agar tujuan perusahaan dapat tercapai.

2. Perusahaan juga harus memperhatikan faktor-faktor keputusan pembelian seperti: harga, fasilitas, promosi, tingkat penghasilan, teknologi yang memadai seperti serta keamanan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 2016. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Bandung.
- Arikunto.Suharsimi. 2017. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Renika Cipta.
- Donni Juni Priansa. 2020. *Perilaku Konsumen Dalam Persaingan Bisnis Kontemporer*. Alfabeta Bandung.
- Ir. M. Iqbal Hasan, M.M. 2019. *Teori Pengambilan Keputusan*. Penerbit Galia Indonesia. Jakarta.
- Kotler & Keller. 2017. *Manajemen Pemasaran Edisi Melenium*. Jakarta.
- Philip Kotler & Kevin Lane Keller. 2018. *Manajemen pemasaran*. Edisi 13 Jilid 1: Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Sudarso, Andriasan dkk.2015.*Manajemen Pemasaran Teori & Aplikasi Dalam Bisnis*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, CV.
- Sugiyono. 2017.*Metode Penelitian & Pengembangan Researchand Development* Bandung: Alfabeta, CV.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Fauzen Octavian Suparno. (2019). Pengaruh Harga, Lokasi dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Wisata Semanggi. *Jurnal Ilmu & Riset Manajemen*. Volume 8, Nomor 5, Mei 2019.

Rany Sugianto, Sugiata Ovinus Ginting. (2020). Analisis Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, Fasilitas, Dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Pada Perumahan Medan Resort City. *Jurnal Ekonomi*. Volume 10, Nomor 01, April 2020

