

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI PERUMAHAN GREEN SUNNY ESTATE

Ahmad Zulkifli¹, Almuntofa Purwanto^{2*}, Wita Kristiana³

^{1,2,3} Fakultas Teknik, Universitas Palangka Raya, Indonesia
e-mail: ^{*2} almuntofa.p@jts.upr.ac.id (corresponding author)

Abstrak

Program Sejuta Rumah dilaksanakan oleh Pemerintah Indonesia sebagai solusi pertumbuhan penduduk yang pesat dengan menyediakan tempat tinggal layak bagi masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Persaingan di pasar perumahan subsidi semakin ketat, sehingga pengembang perlu memahami faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah subsidi oleh calon pembelinya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga, lokasi, kualitas bangunan, dan prasarana, sarana, utilitas umum (PSU) terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di Perumahan Green Sunny Estate, Kota Banjarmasin. Metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini, dengan pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner dari 115 responden. Data dianalisis menggunakan metode deskriptif dan metode Structural Equation Modeling-Partial Least Squares (SEM-PLS) dengan bantuan software SmartPLS. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa keputusan pembelian rumah subsidi dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh harga, lokasi, kualitas bangunan, dan PSU. Temuan ini mengindikasikan bahwa untuk meningkatkan keputusan pembelian rumah subsidi, pengembang perumahan perlu lebih memperhatikan faktor harga, lokasi strategis, kualitas bangunan yang baik, dan PSU yang memadai.

Kata kunci— Perumahan Subsidi, SEM, Keputusan Pembelian

Abstract

The One Million Houses Program was implemented by the Indonesian government as a solution to rapid population growth by providing decent housing for the community, particularly for Low-Income Communities (LIC). The competition in the subsidized housing market is becoming increasingly intense, so developers need to understand the factors influencing the purchase decisions of potential buyers of subsidized houses. The purpose of this research is to analyze the influence of price, location, building quality, and public infrastructure, facilities, and utilities (PSU) on the decision to purchase subsidized houses at Green Sunny Estate Housing, Banjarmasin City. This study used a quantitative method, with data collected through questionnaires from 115 respondents. The data were analyzed using descriptive methods and the Structural Equation Modeling-Partial Least Squares (SEM-PLS) method with the assistance of SmartPLS software. The research findings reveal that the decision to purchase subsidized housing is positively and significantly influenced by price, location, building quality, and PSU. These findings suggest that to enhance the decision to purchase subsidized houses, housing developers need to pay more attention to factors such as price, strategic location, good building quality, and adequate PSU.

Keywords— Subsidized Housing, SEM, Purchasing Decision

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Laporan *State of World Population (2023)* dari PBB menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara keempat dengan populasi terbanyak di dunia, yaitu sebanyak 277,5 juta jiwa. Dalam beberapa tahun terakhir, Indonesia mengalami peningkatan pertumbuhan penduduk yang signifikan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, Indonesia memiliki populasi sebesar 272.682.500 jiwa pada tahun 2021, meningkat menjadi 275.773.800 jiwa pada tahun 2022, dan mencapai 278.696.200 jiwa pada tahun 2023.

Kebutuhan manusia terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang cepat. Setiap orang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal, berlindung, dan berkumpul dengan keluarganya, ini adalah kebutuhan pokok atau mendasar bagi manusia. Berdasarkan data dari BPS tahun 2016, terdapat sekitar 800 ribu rumah tangga meningkat setiap tahunnya. Jumlah keluarga baru yang terus meningkat meningkatkan permintaan akan rumah yang memadai sebagai tempat tinggal. Namun, jumlah rumah yang diperlukan namun belum dibangun (*backlog*) dan jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) yang masih ada menimbulkan tantangan.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memiliki keterbatasan finansial untuk membeli atau membangun rumah. Akibatnya, sebagian besar MBR masih belum memiliki rumah yang layak huni (Nata, 2020). Berdasarkan laporan HREIS tahun 2021, ada 12.715.302 rumah tangga yang memiliki *backlog* kepemilikan rumah. Dari data e-RTLH PUPR pada tahun 2023, ada 3.970.943 unit rumah RTLH di seluruh negeri.

Pemerintah Indonesia menjalankan Program Sejuta Rumah (PSR) pada tahun 2015 sebagai tanggapan atas *backlog* perumahan yang tinggi dan kesulitan untuk MBR dalam mendapatkan Rumah Layak Huni (RLH). PSR adalah inisiatif yang memungkinkan pemerintah dan para pelaku pembangunan perumahan bekerja sama untuk menyediakan hunian yang layak bagi semua orang. Misi dari PSR adalah untuk memastikan bahwa semua orang, terutama MBR, dapat memiliki RLH.

Salah satu produk dari PSR adalah rumah subsidi, yang ditujukan untuk MBR dengan harga terjangkau dan dukungan subsidi dari pemerintah, juga bunga pinjaman yang rendah dan jangka waktu pelunasan yang panjang. Perumahan bersubsidi telah menjadi solusi vital dalam memenuhi kebutuhan hunian bagi MBR,

terutama di tengah urbanisasi yang pesat dan meningkatnya permintaan perumahan yang terjangkau (Rahman dan Rahdriawan, 2017).

Industri perumahan subsidi semakin berkembang sebagai hasil dari minat masyarakat yang besar terhadap program tersebut. Di pasar perumahan subsidi, persaingan menjadi semakin ketat karena semakin banyak pengembang yang berinvestasi dalam perumahan subsidi. Tantangan utama bagi pengembang terletak pada bagaimana merancang produk perumahan yang sesuai dengan preferensi dan kebutuhan pasar. Oleh karena itu, pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian menjadi esensial untuk menciptakan strategi pemasaran yang efektif (Rahmaniar, 2023).

Beberapa penelitian terdahulu telah menyoroti pentingnya harga, lokasi, dan kualitas bangunan sebagai faktor yang memengaruhi keputusan pembelian, salah satunya penelitian oleh Rahmadani (2021) berjudul “Pengaruh Harga, Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Konsumen dalam Pembelian Rumah (Studi Kasus di Perumahan Cempaka Putih, HZ Group Medan)” yang menyatakan bahwa harga, lokasi, dan kualitas produk memengaruhi keputusan pembelian secara signifikan.

Selain ketiga faktor tersebut, aspek prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) menjadi salah satu faktor yang tidak dapat diabaikan. Penelitian yang dilakukan oleh Afrianto dan Agustapraja (2020) berjudul “Evaluasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen dalam Keputusan Pembelian Perumahan Pondok Pesona Alam” menyatakan bahwa kondisi lingkungan perumahan memengaruhi keputusan pembelian. Namun, penelitian mengenai peran integrasi antara PSU dengan keputusan pembelian di perumahan bersubsidi masih terbatas.

Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan fokus pada pengujian integratif dari empat faktor utama yaitu harga, lokasi, kualitas bangunan, PSU terhadap keputusan pembelian perumahan bersubsidi. Dengan menggunakan metode *Structural Equation Modeling-Partial Least Squares* (SEM-PLS), penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif dan empiris tentang interaksi faktor-faktor tersebut, serta implikasinya bagi pengembang. Dengan demikian, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi panduan bagi pengembang dalam merancang perumahan bersubsidi yang lebih efektif dan relevan dengan kebutuhan pasar saat ini. Dalam hal ini

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

penulis mengambil studi kasus di Perumahan Green Sunny Estate, Kota Banjarmasin.

B. Tinjauan Pustaka

1) *Perumahan Subsidi*: Perumahan subsidi merupakan salah satu inisiatif pemerintah yang dirancang untuk memberikan akses ke perumahan yang terjangkau bagi MBR. Definisi perumahan subsidi dapat dipahami sebagai program yang memberikan dukungan finansial atau insentif kepada pengembang dan pembeli rumah untuk mengurangi biaya perolehan rumah, sehingga dapat diakses oleh kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli (Putri et al., 2022).

2) *Harga (H)*: Harga adalah biaya yang dikenakan untuk barang/jasa atau nilai yang dibayar pelanggan untuk mendapatkan manfaat dari kepemilikan atau penggunaan barang/jasa tersebut (Kotler and Armstrong, 2012). Indikator harga yaitu: harga sejalan dengan daya beli/kemampuan (H1); harga sejalan dengan lokasi perumahan (H2); harga sejalan dengan kualitas bangunan (H3); harga sejalan dengan kelengkapan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU) perumahan (H4); kecocokan harga melalui uang muka rendah (H5); dan kecocokan harga melalui periode kredit yang panjang (H6).

3) *Lokasi (L)*: Lokasi adalah aspek dari pemasaran yang berfokus pada memudahkan dan memperlancar alur distribusi barang dan jasa dari produsen menuju konsumen (Tjiptono, 2015). Indikator lokasi antara lain: lokasi dekat dengan sarana transportasi umum (L1); lokasi dekat dengan pusat kota (L2); lokasi dekat dengan pasar/pusat perdagangan (L3); lokasi dekat dengan puskesmas/rumah sakit/fasilitas kesehatan (L4); lokasi dekat dengan tempat hiburan dan rekreasi (L5); lokasi dekat dengan tempat kerja (L6); dan lokasi dekat dengan sekolah/kampus/fasilitas pendidikan (L7).

4) *Kualitas Bangunan (KB)*: Kualitas produk merujuk pada sejauh mana sebuah produk dapat menjalankan fungsinya, termasuk aspek-aspek seperti ketahanan, konsistensi, akurasi, kemudahan operasional, perawatan, serta karakteristik lainnya dari produk tersebut (Kotler & Armstrong, 2012). Berdasarkan pengertian tersebut, kualitas bangunan dapat diartikan sebagai kemampuan bangunan untuk melaksanakan fungsinya antara lain ketahanan (kekuatan konstruksi),

konsistensi (keandalan struktur), akurasi (presisi konstruksi), kenyamanan, dan kemudahan reparasi bangunan. Indikator kualitas bangunan antara lain: Kualitas bangunan baik (KB1); desain rumah menarik (KB2); daya tahan struktur bangunan terjamin (KB3); mekanikal, elektrik, dan plumbing rumah berfungsi dengan baik (KB4); dan luas tanah dan bangunan mencukupi (KB5).

5) *Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU)*: Prasarana mencakup fasilitas dasar yang diperlukan di lingkungan hunian untuk memastikan hunian yang nyaman, aman, sehat, dan layak berdasarkan standar yang berlaku. Sarana adalah fasilitas yang mendukung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi di dalam lingkungan hunian. Utilitas Umum merujuk pada perlengkapan yang mendukung pelayanan di area hunian (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Indikator PSU antara lain: kondisi jalan di perumahan dan menuju perumahan baik (PSU1); sistem drainase berfungsi dengan baik (PSU2); sistem sanitasi berfungsi dengan baik (PSU3); ketersediaan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) dan sistem pengangkutan sampah yang baik (PSU4); ketersediaan taman/Ruang Terbuka Hijau (RTH) (PSU5); ketersediaan sarana peribadatan (PSU6); ketersediaan sistem keamanan lingkungan perumahan (PSU7); ketersediaan jaringan air bersih (PDAM) (PSU8); ketersediaan jaringan listrik (PLN) (PSU9); ketersediaan jaringan telepon (data/wifi) (PSU10); dan ketersediaan penerangan jalan umum (PJU) lingkungan perumahan (PSU11).

6) *Keputusan Pembelian (KP)*: Keputusan pembelian adalah tahap di mana pembeli benar-benar memutuskan untuk membeli sesuatu. Proses di mana individu terlibat langsung dalam memilih dan menggunakan produk yang tersedia disebut sebagai pengambilan keputusan (Kotler & Armstrong, 2008). Indikator keputusan pembelian antara lain: keputusan pembelian dipengaruhi oleh kesesuaian harga rumah (KP1); keputusan pembelian dipengaruhi oleh keterjangkauan lokasi rumah (KP2); keputusan pembelian dipengaruhi oleh kualitas bangunan rumah (KP3); dan keputusan pembelian dipengaruhi oleh kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) rumah (KP4).

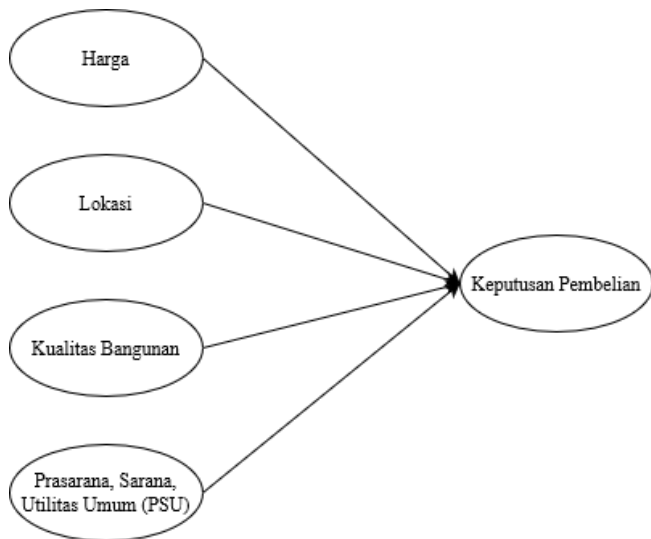
Berikut konseptual model yang digunakan dalam penelitian ini:

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025



Gambar 1. Konseptual Model.

Berdasarkan konseptual model di atas, maka penelitian ini menerapkan hipotesis sebagai berikut:
 H1 = Keputusan pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Harga.
 H2 = Keputusan pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Lokasi.
 H3 = Keputusan pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Kualitas Bangunan.
 H4 = Keputusan pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU).

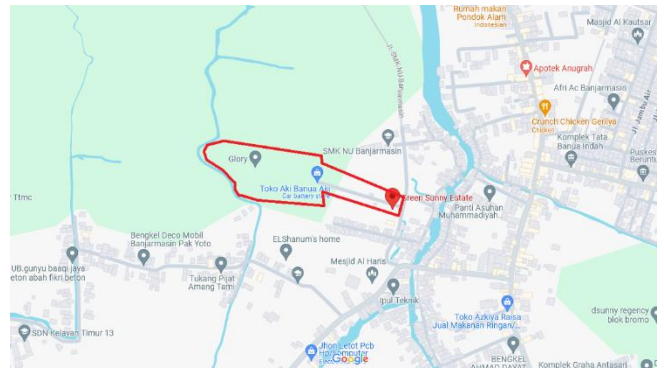
II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode kuantitatif digunakan pada penelitian ini. “Metode penelitian kuantitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan” (Sugiyono, 2017).

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Perumahan Green Sunny Estate, Jalan Gerilya Peradapan Karya, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan.



Gambar 2. Lokasi Penelitian.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dari populasi sejumlah 160 keluarga, rumus Slovin digunakan untuk mendapatkan jumlah sampel:

$$n = \frac{N}{1+(N \times e^2)} \tag{1}$$

Keterangan:

n = sampel

N = populasi

e = persentase batas toleransi (*margin of error*) adalah 0,05 (5%)

$$n = \frac{160}{1 + (160 \times 0,05^2)} = 114,29 \approx 115$$

Maka didapatkan jumlah sampel sebesar 115 responden, metode *simple random sampling* dipakai dalam pengambilan data sampel.

Data dikumpulkan melalui kuesioner yang berisi data responden serta pernyataan-pernyataan faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah yang terdiri atas 5 variabel (harga, lokasi, kualitas bangunan, PSU, dan keputusan pembelian) yang dijabarkan dalam 33 indikator dengan menggunakan skala Likert 5 poin. Sebelum dilakukan pengumpulan data, reliabilitas dan validitas instrumen diuji untuk memastikan jika instrumen tersebut mampu mengukur variabel yang dimaksud dan menghasilkan data yang konsisten.

D. Operasional Variabel

Penelitian ini menggunakan variabel indikator dan variabel laten. Variabel indikator berfungsi untuk mengukur variabel laten yang tidak bisa diukur langsung. Variabel laten terdiri dari variabel eksogen dan endogen.

“Variabel eksogen adalah variabel independen yang mempengaruhi variabel dependen. Variabel endogen adalah variabel dependen yang dipengaruhi oleh variabel independen (eksogen)” (Santoso, 2014). Pada

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

penelitian ini, variabel eksogen yaitu Harga (H), Lokasi (L), Kualitas Bangunan (KB), dan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU). Sedangkan variabel endogen yaitu Keputusan Pembelian (KP).

E. Analisis Deskriptif

Dari distribusi jawaban responden, dapat diidentifikasi kecenderungan umum dari semua jawaban yang diberikan. Untuk mengetahui kecenderungan responden pada setiap variabel, analisis dilakukan berdasarkan nilai skor rata-rata pada setiap item pernyataan yang dikelompokkan dalam rentang skor, sesuai dengan perhitungan menggunakan skala Likert. Dengan menggunakan *three box method* didapatkan interpretasi indeks yaitu: 1 - 2,33 (rendah); 2,34 - 3,67 (sedang); dan 3,68 - 5 (tinggi).

F. Analisis SEM-PLS

Data dianalisis memakai metode SEM-PLS menggunakan *software* SmartPLS 4. "SEM adalah teknik statistik multivariat yang merupakan kombinasi antara analisis faktor dan analisis regresi (korelasi), yang bertujuan untuk menguji hubungan antar-variabel yang ada pada sebuah model, baik itu antar indikator dengan konstraknya, ataupun hubungan antar konstruk" (Santoso, 2014). "PLS merupakan pendekatan alternatif yang bergeser dari pendekatan SEM berbasis covariance menjadi berbasis varian" (Ghozali & Latan, 2012). SEM-PLS terdiri atas 3 langkah: *outer model*, *inner model*, dan pengujian hipotesis.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Variabel Penelitian

1) *Deskripsi Variabel Harga (H)*: Berdasarkan perhitungan seluruh jawaban responden, nilai rata-rata variabel harga adalah 3,82, tergolong dalam kategori tinggi. Artinya bahwa persepsi konsumen mengenai harga rumah subsidi pada Perumahan Green Sunny

Estate terjangkau dan sudah sesuai antara harga yang dibayarkan terhadap produk rumah yang diterima.

2) *Deskripsi Variabel Lokasi (L)*: Berdasarkan perhitungan seluruh jawaban responden, nilai rata-rata variabel lokasi adalah 3,78, tergolong dalam kategori tinggi. Artinya bahwa persepsi konsumen mengenai lokasi Perumahan Green Sunny Estate strategis dan dekat dengan berbagai tujuan.

3) *Deskripsi Variabel Kualitas Bangunan (KB)*: Berdasarkan perhitungan seluruh jawaban responden, nilai rata-rata variabel kualitas bangunan adalah 3,66, tergolong dalam kategori sedang. Artinya bahwa persepsi konsumen mengenai kualitas bangunan rumah pada Perumahan Green Sunny Estate sudah cukup baik.

4) *Deskripsi Variabel PSU (PSU)*: Berdasarkan perhitungan seluruh jawaban responden, nilai rata-rata variabel PSU adalah 3,81, tergolong dalam kategori tinggi. Artinya bahwa persepsi konsumen mengenai PSU pada Perumahan Green Sunny Estate sudah memadai dan berfungsi dengan baik.

5) *Deskripsi Variabel Keputusan Pembelian (KP)*: Berdasarkan perhitungan seluruh jawaban responden, nilai rata-rata variabel keputusan pembelian adalah 3,77, tergolong dalam kategori tinggi. Artinya bahwa keputusan pembelian rumah pada Perumahan Green Sunny Estate sudah sesuai dari harga, lokasi, kualitas bangunan, dan prasarana, sarana, utilitas umum (PSU) terhadap pertimbangan konsumen.

B. Evaluasi Model Menggunakan SEM-PLS

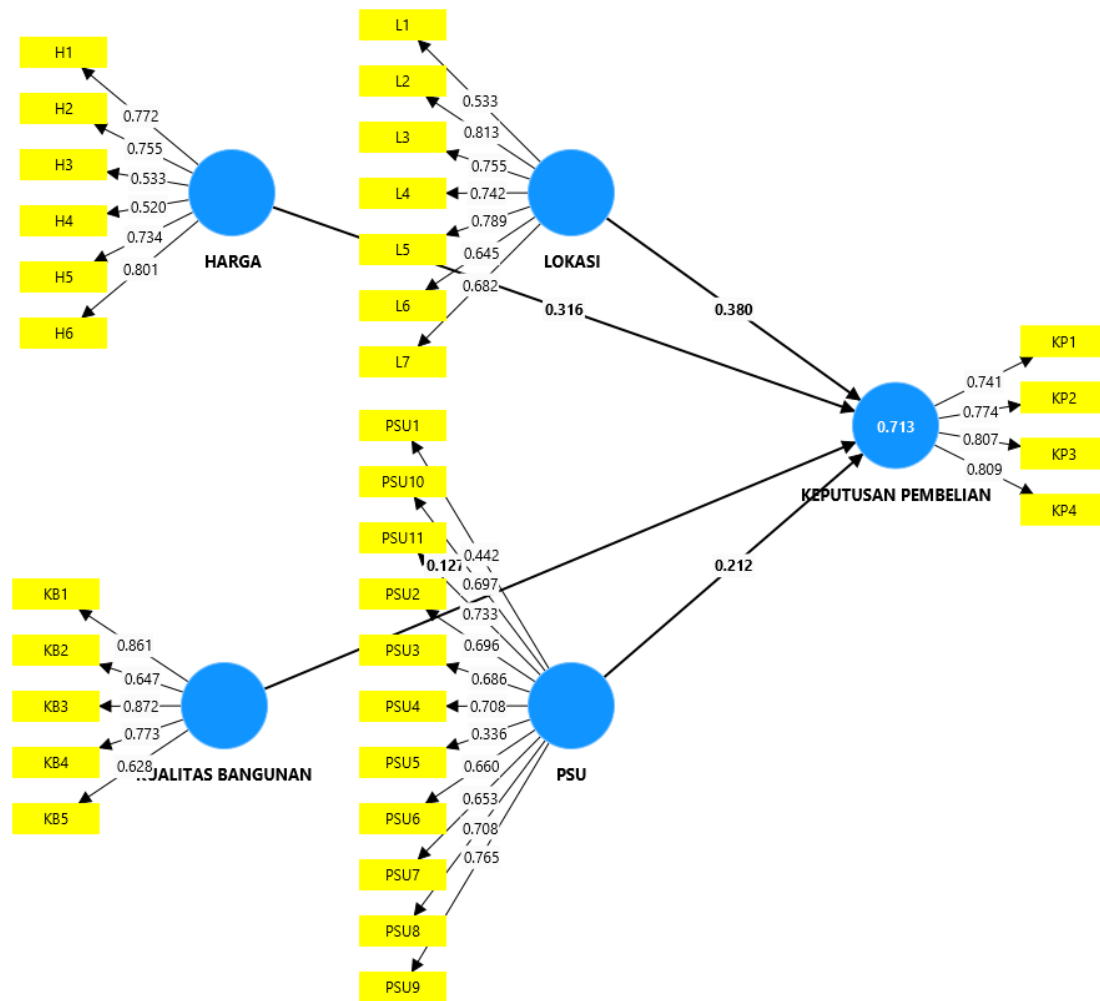
1) *Outer Model (Model Pengukuran)*: Terdapat 3 kriteria penilaian *outer model* dalam analisis data menggunakan *software* SmartPLS, yaitu *Convergent Validity*, *Discriminant Validity*, dan *Composite Reliability*. Berikut hasil penilaian *outer model*:

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025



Gambar 2. Outer Model Sebelum Penghapusan *Outlier*.

TABEL 1. Outer Model Sebelum Penghapusan *Outlier*

	<i>Composite reliability</i>	<i>Average variance extracted (AVE)</i>
H	0.845	0.484
L	0.877	0.510
KB	0.873	0.583
PS	0.889	0.430
U		
KP	0.864	0.613

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

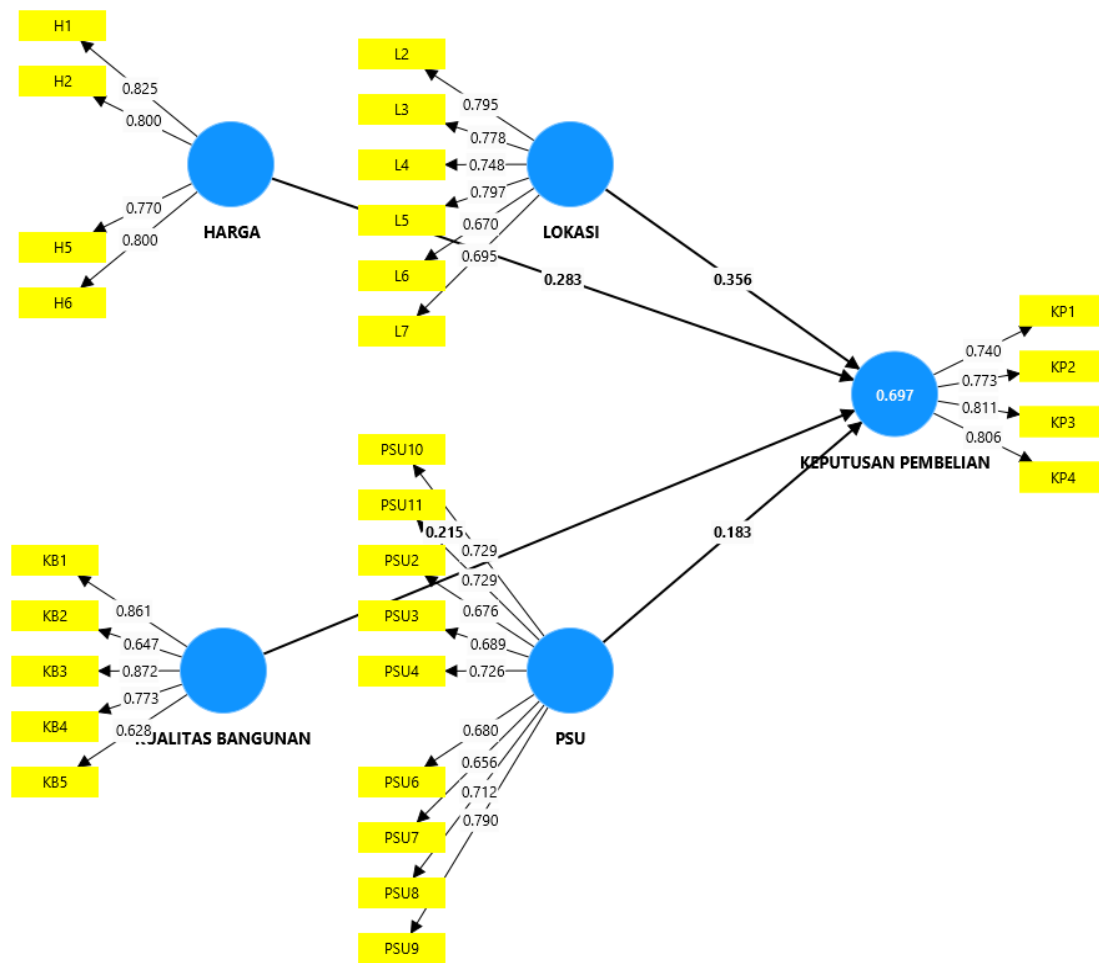
Angka *Composite Reliability* seluruh variabel > 0,7, artinya asumsi reliabilitas sudah terpenuhi. Namun nilai AVE variabel Harga dan PSU < 0,5, menunjukkan bahwa asumsi validitas variabel tersebut belum terpenuhi sehingga perlu dilakukan penghapusan *outlier* pada indikator yang kurang konsisten dengan variabel latennya. Maka dihapus data *outlier* pada indikator Harga yaitu H3 dan H4, indikator Lokasi yaitu L1, serta indikator PSU yaitu PSU1 dan PSU5 karena memiliki nilai di bawah 0,6. Berikut pengukuran *outer model* setelah *outlier* dihapus:

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025



Gambar 2. Outer Model Setelah Penghapusan Outlier.

TABEL 2. Outer Model Setelah Penghapusan Outlier

	Composite reliability	Average variance extracted (AVE)
H	0.876	0.638
L	0.884	0.561
KB	0.873	0.583
PSU	0.902	0.505
KP	0.864	0.613

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Seluruh variabel telah memenuhi asumsi reliabilitas dan validitas dengan nilai *composite reliability* > 0,7 serta nilai AVE > 0,5.

a) Uji validitas melalui *Convergent Validity* dan *Discriminant Validity*: *Convergent validity* pada model pengukuran dengan indikator reflektif dapat terlihat dari hubungan antara indikator pada konstruk variabel (*outer loading*). Nilai *outer loading* dalam rentang 0,5 - 0,6 dinilai telah memadai untuk kriteria *convergent validity* (Ghozali, 2014).

TABEL 3a. Outer Loading

	H	L	KB	PSU	KP
H1	0.825				
H2	0.800				
H5	0.770				
H6	0.800				
L2		0.795			
L3		0.778			
L4		0.748			
L5		0.797			
L6		0.670			
L7		0.695			
KB1			0.861		
KB2			0.647		
KB3			0.872		
KB4			0.773		
KB5			0.628		
PSU10				0.729	
PSU11				0.729	
PSU2				0.676	

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

TABEL 3b. *Outer Loading* (Lanjutan)

	H	L	KB	PSU	KP
PSU3				0.689	
PSU4				0.726	
PSU6				0.680	
PSU7				0.656	
PSU8				0.712	
PSU9				0.790	
KP1					0.740
KP2					0.773
KP3					0.811
KP4					0.806

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Tabel 3 memperlihatkan bahwa semua indikator variabel penelitian memiliki data yang valid dengan nilai *outer loading* lebih dari 0,60. Adapun *discriminant validity* diukur dengan memperhatikan angka \sqrt{AVE} , yang harus lebih tinggi dari nilai korelasi antar konstruk variabel.

TABEL 4. *Discriminant Validity*

	H	L	KB	PSU	KP
H	0.799				
L	0.577	0.749			
KB	0.600	0.454	0.763		
PSU	0.492	0.450	0.525	0.711	
KP	0.708	0.699	0.643	0.596	0.783

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Tabel 4 memperlihatkan bahwa angka \sqrt{AVE} semua variabel > nilai korelasi antara konstruk variabel. Maka semua variabel penelitian teruji valid secara diskriminan.

b) *Uji Reliabilitas Melalui Composite Reliability*: Pengujian reliabilitas instrumen dilakukan dengan metode *composite reliability*. Konstruk dinyatakan reliabel apabila nilai *composite reliability* lebih dari 0,70 (Ghozali, 2014).

TABEL 5. *Composite Reliability*

	<i>Composite reliability</i>
H	0.876
L	0.884
KB	0.873
PSU	0.902
KP	0.864

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Tabel 5 memperlihatkan bahwa semua variabel memiliki data yang reliabel dengan angka lebih dari 0,70.

2) *Inner Model (Model Struktural)*: Melalui aplikasi SmartPLS, pengukuran *inner model* melalui perhitungan nilai R-Square seluruh variabel laten endogen terhadap keputusan pembelian guna menilai kemampuan prediksi model struktural.

TABEL 6. *R-Square*

	<i>R-square</i>	<i>R-square adjusted</i>
KP	0.697	0.686

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Tabel 6 memperlihatkan bahwa *R-Square adjusted* variabel Keputusan Pembelian senilai 0,686. Artinya variabel laten harga, lokasi, kualitas bangunan, dan PSU mampu menerangkan atau memprediksi 68,6% keputusan pembelian rumah sedangkan 31,4% sisanya disebabkan oleh variabel lain yang tidak dianalisis pada studi ini. Nilai *R-Square* 0,686 > 0,67 maka model dianggap kuat.

3) *Pengujian Hipotesis*: Untuk menguji hipotesis, *total effects* dianalisis dengan memperhatikan koefisien parameter dan nilai t-statistik signifikan yang harus mencapai 1,96. Untuk menganalisis secara statistik setiap hubungan yang dihipotesiskan, SmartPLS menggunakan metode *bootstrapping*

TABEL 7. Uji Hipotesis Berdasarkan Total Effects

	<i>Original sample (O)</i>	<i>Sample mean (M)</i>	<i>Standard deviation (STDEV)</i>	<i>T statistics (O/STDEV)</i>	<i>P values</i>
H -> KP	0.283	0.285	0.075	3.764	0.000
L -> KP	0.356	0.357	0.064	5.572	0.000
KB -> KP	0.215	0.213	0.077	2.806	0.005
PSU -> KP	0.183	0.185	0.057	3.192	0.001

(Sumber: Data Diolah Menggunakan SmartPLS)

Tabel 7 memperlihatkan bahwa:

a) Harga terhadap Keputusan Pembelian: Besar pengaruh (O) 0,283, *t statistic* 3,764 > 1,96, *p value*

0,000 < 0,05, dengan demikian H1 diterima yaitu Keputusan Pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Harga pada Perumahan Green Sunny

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

Estate. Artinya semakin harga rumah terjangkau dan sebanding dengan manfaat yang diperoleh, semakin tinggi pula keputusan pembelian rumah subsidi di Perumahan Green Sunny Estate. Temuan penelitian ini mendukung hasil studi yang telah dilakukan oleh Rahmadani (2021) yang mengungkapkan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi secara signifikan oleh harga. Konsumen akan mempertimbangkan harga produk sebelum memutuskan untuk membeli, dengan adanya harga yang baik dan sesuai diharapkan menguntungkan bagi konsumen dalam menentukan pilihan dalam membeli rumah.

b) Lokasi terhadap Keputusan Pembelian: Besar pengaruh (O) 0,356, t statistic 5,572 > 1,96 p value 0,000 < 0,05, dengan demikian H2 diterima yaitu Keputusan Pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Lokasi pada Perumahan Green Sunny Estate. Artinya semakin strategis dan dekat lokasi perumahan dengan berbagai tujuan, semakin tinggi pula keputusan pembelian rumah subsidi di Perumahan Green Sunny Estate. Temuan penelitian ini mendukung hasil studi yang telah dilakukan oleh Rahmadani (2021) yang mengungkapkan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi secara signifikan oleh lokasi. Keputusan pengembang dalam menentukan lokasi perumahan akan berdampak pada keputusan pembelian konsumen, karena lokasi yang strategis dan mudah dijangkau akan lebih memudahkan konsumen dalam beraktivitas.

c) Kualitas Bangunan terhadap Keputusan Pembelian: Besar pengaruh (O) 0,215, t statistic 2,806 > 1,96, p value 0,005 < 0,05, dengan demikian H3 diterima yaitu Keputusan Pembelian dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh Kualitas Bangunan pada Perumahan Green Sunny Estate. Artinya semakin berkualitas bangunan yang dibangun, semakin tinggi pula keputusan pembelian rumah subsidi di Perumahan Green Sunny Estate. Temuan penelitian ini mendukung hasil studi yang telah dilakukan oleh Rahmadani (2021) yang mengungkapkan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi secara signifikan oleh kualitas bangunan. Kualitas bangunan yang baik akan memberikan keuntungan tambahan bagi konsumen, yang dapat mempengaruhi pilihan mereka untuk membeli rumah tersebut.

d) PSU terhadap Keputusan Pembelian: Besar pengaruh (O) 0,183, t statistic 3,192 > 1,96, p value 0,001 < 0,05, dengan demikian H4 diterima yaitu Keputusan Pembelian dipengaruhi secara positif dan

signifikan oleh PSU pada Perumahan Green Sunny Estate. Artinya semakin baik dan memadai PSU dalam lingkungan perumahan, semakin tinggi pula keputusan pembelian rumah subsidi di Perumahan Green Sunny Estate. Temuan penelitian ini mendukung hasil studi yang telah dilakukan oleh Afrianto dan Agustapraja (2020) yang mengungkapkan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi secara signifikan oleh kondisi lingkungan perumahan. Dengan PSU yang baik dan memadai, penghuni merasakan keamanan dan kenyamanan yang lebih, serta peningkatan dalam kualitas hidup, sehingga meningkatkan keputusan pembelian.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data, dapat disimpulkan bahwa Keputusan Pembelian rumah subsidi pada Perumahan Green Sunny Estate dipengaruhi secara positif dan signifikan mulai dari faktor terbesar ke terkecil oleh Lokasi, Harga, Kualitas Bangunan, dan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU). Implikasi yang dapat diterapkan oleh pengembang perumahan subsidi antara lain: fokus pada pemilihan lokasi perumahan yang strategis; menetapkan harga yang kompetitif; meningkatkan kualitas bangunan rumah; dan mengembangkan PSU yang memadai.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Bapak Almuntofa Purwantoro, S.T., M.T. atas bimbingan dan dukungannya, terima kasih kepada pihak pengembang Perumahan Green Sunny Estate atas informasi dan bantuan yang diberikan, serta terima kasih kepada seluruh penghuni perumahan atas partisipasi dan kontribusinya dalam penulisan jurnal ini. Semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

REFERENSI

- Afrianto, M.R. and Agustapraja, H.R., 2020. Evaluasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Keputusan Pembelian Perumahan Pondok Pesona Alam. *Jurnal Teknik*, 18(2), pp.62–72.
- Badan Pusat Statistik, 2016. Banyaknya Rumah Tangga (Ribuan Rumah Tangga), 2014-2016. [online] Available at: <<https://www.bps.go.id/indicator/12/153/1/banyak>>

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025

- nya-rumah-tangga.html> [Accessed 20 November 2023].
- Badan Pusat Statistik, 2023. Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021-2023. [online] Available at: <<https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>> [Accessed 20 November 2023].
- Ghozali, I., 2014. Structural Equation Modeling Metode Alternatif dengan Partial Least Squares (PLS). 4th ed. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghozali, I. and Latan, H., 2012. Partial Least Square: Konsep, Teknik dan Aplikasi Smart PLS 2.0 M3. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- HREIS, 2021. Laporan Profil Perumahan Di Indonesia 2021 (update). Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023. e-RTLH PUPR. [online] Available at: <<https://datartlh.perumahan.pu.go.id/mdashboard/>> [Accessed 20 November 2023].
- Kotler, P. and Armstrong, G., 2008. Prinsip-Prinsip Pemasaran. 12th ed. Jakarta: Erlangga.
- Kotler, P. and Armstrong, G., 2012. Prinsip-Prinsip Pemasaran. 13th ed. Jakarta: Erlangga.
- Nata, P.D., 2020. Tingkat Kepuasan Penghuni Perumahan Produk Program Sejuta Rumah terhadap Penyediaan Komponen Fisik Perumahan (Studi Kasus: Perumahan Permata Asri Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan). Lampung Selatan.
- Putri, A., Mirani, T., Febrianto, M., Kumalawati, R., Normelani, E. and Apriadi, M., 2022. Program Pemerintah dalam Ketersediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Banjarmasin. *Jurnal Geografika (Geografi Lingkungan Lahan Basah)*, 3(1), pp.10–22.
- Rahmadani, 2021. Pengaruh Harga, Lokasi dan Kualitas Produk terhadap Keputusan Konsumen dalam Pembelian Rumah (Studi Kasus di Perumahan Cempaka Putih, HZ group Medan). Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Rahman, S. and Rahdriawan, M., 2017. Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 5(1), pp.69–77.
- Rahmaniar, 2023. Analisis Klasifikasi Model Pemilihan Lokasi Perumahan dalam Meningkatkan Strategi Manajemen Penjualan Menggunakan Model K-Nearest Neighbor. *Jurnal Ilmiah Sistem Informasi*, 7(2), pp.108–120.
- Santoso, S., 2014. SPSS 22 from Essential to Expert Skills. Jakarta: Gramedia.
- Sugiyono, 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Tjiptono, F., 2015. Strategi Pemasaran. 4th ed. Yogyakarta: Andi.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sekretariat Negara RI.
- United Nations Population Fund, 2023. State of World Population 2023: 8 Billion Lives, Infinite Possibilities: The Case for Rights and Choices. New York: United Nations.

History of article:

Received : 28 Agustus 2024

Revised : 14 November 2024 (Revisi Pertama); 16 Mei 2025 (Revisi Kedua)

Published : 31 Desember 2025