

4. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian

4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan Citraland

PT Ciputra Surya Tbk pada awalnya didirikan dengan nama PT Bumi Citrasurya pada tanggal 14 November 1989. Kemudian pada tanggal 28 Desember 1990 nama perseroan diubah menjadi PT Citraland Surya. Pada tanggal 18 Februari 1997 para pemegang saham setuju untuk mengubah kembali nama perseroan menjadi PT Ciputra Surya Tbk seperti yang telah dikenal saat ini.

Perseroan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, perkantoran, pertokoan, pusat niaga, lapangan golf dan pusat rekreasi beserta fasilitasnya serta melakukan investasi baik melalui perusahaan ataupun melalui anak perusahaan.

Tahap pertama pengembangan perseroan ini adalah proyek CitraRaya Surabaya. Kegiatan perseroan dalam membebaskan tanah untuk proyek ini telah dimulai sejak tahun 1989. Perseroan yang berkantor pusat di jalan CitraRaya Utama, Taman Perkantoran kavling 1, CitraRaya Surabaya, telah memulai pembangunan proyek CitraRaya Surabaya sejak Juli 1993 yang berlokasi di kecamatan Made, kelurahan Lakarsantri, Surabaya Barat.

Kemudian selain perumahan yang ditawarkan PT Ciputra Surya Tbk. juga mempunyai lapangan Golf, Villa and Resort dan juga Klub Keluarga. Untuk Ciputra Golf dan Klub Keluarga memiliki kewenangan pengelolaan daerah tersendiri yang terpisah dari perumahannya. Adapun Ciputra Golf dan Klub Keluarga berlokasi di Jalan CitraRaya Utama, Kota Mandiri CitraRaya.

Ciputra Golf mempunyai luas 125 hektar dan didesain untuk penyelenggaraan turnamen baik dengan skala nasional ataupun internasional, memiliki 27 *hole* dan 108 *par* dengan panjang 9145 meter, dengan keaktifan operasi selama 7 hari selama seminggu. Didesain oleh seorang perancang padang golf yang terkemuka di dunia yaitu Andy Dye dari *Design Corp.*

Golf Ciputra mengundang semua kalangan pemain baik pemula ataupun para profesional, untuk mencoba tantangan dari setiap *Each tee box, landing area, fairway, bunker, green rough, grass, tree* dan *bush* yang ada di golf Ciputra. Dengan pembagian untuk tiap bagian kawasan adalah :

- *The Valley, the 1st nine hole*, merupakan padang luas di tengah danau yang indah, dibutuhkan strategi yang baik untuk bermain di sini.
- *The Lake Course, the 2nd nine hole*, lahan yang dikelilingi oleh air
- *The Hill, the 3rd nine hole*, dengan letak padang hijau yang berbukit-bukit.
- *Night Golf*, tersedia sebagai pilihan atau variasi dalam permainan.

Untuk Klub Keluarga mulai beroperasi dari jam 6 pagi sampai jam 9 malam setiap hari, dan mempunyai fasilitas seperti berikut :

- *Swimming Pools*
- *Squash Courts*
- *Tennis Court*
- *Badminton Courts*
- *Fitness and aerobic centre*
- *Basketball Courts*
- *Sauna and Whirpool*
- *Billiard*
- *Games for Adult*
- *Beauty Salon and treatment*
- *Playroom and Bay quiet Room*
- *Kid's Club*
- *Playground*
- *Library*
- *Restaurant (Palimanan)*

4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan

Berdasarkan anggaran dasar, perseroan dipimpin dan dikelola oleh Direksi dibawah pengawasan Komisaris, di mana anggota-anggota Direksi dan Komisaris tersebut diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham, masing-masing untuk jangka waktu 5 tahun dan dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

Susunan keanggotaan Komisaris dan Direksi Pt. Ciputra Surya Tbk. adalah sebagai berikut :

Selain itu masing-masing kawasan memiliki satu gerbang saja untuk akses masuk (*One Gate System*), sehingga lalu lintas penghuni, tamu dan pengunjung lainnya hanya melalui satu gerbang tersebut dengan dukungan layanan keamanan 24 jam. Hal ini sebagai antisipasi keamanan dan menjaga kenyamanan dan keamanan penghuni kawasan tersebut dari hal-hal yang tidak dikehendaki.

Hingga saat ini CitraRaya memiliki 24 kawasan yang memiliki tema, yaitu:

1. Bukit Golf
2. Bukit Golf Internasional
3. Bukit Golf Mediterania
4. *Raffles Garden*
5. *Fullerton Palace*
6. *Esplanade Park*
7. *The Waterfront*
8. *Emerald Mansion*
9. Taman Internasional
10. Taman Mansion
11. Taman Gapura
12. Villa Taman Gapura
13. Taman Puspa Raya
14. Bukit Bali
15. Villa Sentra Raya
16. Puri Sentra Raya
17. Puri Widya Utama
18. *Villa Golf Regency*
19. Bukit Telaga Golf
20. Villa Taman Telaga
21. *Palm Hill*
22. *Royal Park*
23. Alam Hijau
24. *Woodland*

Untuk Ciputra Golf dan Klub Keluarga menawarkan fasilitas yang terbaik bagi para anggotanya dengan standar pelayanan internasional dengan loker pribadi dan gaya arsitektur ruangan bergaya Bali dan *aquatic driving range* yang tersedia bagi para anggota dan tamu, dilengkapi pula tempat yang menyediakan alat-alat olahraga.

Keanggotaan :

- Ciputra Golf dan Klub Keluarga adalah klub pribadi yang disediakan bagi para individu, keluarga ataupun perusahaan.
- Anggota di perkenankan untuk mendapatkan fasilitas yang ada di Ciputra Golf maupun di Klub Keluarga. Sebagaimana yang tertulis dalam hak pemakaian.
- Keanggotaan akan membuat *Life Style* para *member* lebih eksklusif dan prestisius dengan berbagai macam keuntungan yang bisa di dapat jika tergabung dalam keanggotaan.
- Keanggotaan dapat berjangka selamanya atau menurut jangka waktu tertentu. Dan keanggotaan tidak dapat di uangkan kembali tetapi dapat di pindah namakan.(*transferable*)

Kartu keanggotaan yang ada juga bisa digunakan selain di Ciputra Golf dan Klub Keluarga, melainkan dapat juga digunakan diberbagai *Golf and Country Club* tempat lain yang telah ditentukan baik itu di Indonesia, Singapore, Malaysia dan China.

Kemudian Ciputra Golf dan Klub Keluarga juga mempunyai kalender tahunan maupun acara spesial untuk aktifitas yang bisa diikuti oleh para anggota atau tamu, seperti *Gala Dinner Sport Competitor Gathering, Swimming Style Competititon, Reebok University Workshop 2004, Lastman Standing*, dan sebagainya.

Salah satu contoh paket yang ditawarkan oleh Ciputra Golf adalah :

Senior Days :

Everyday (except weekend and public holiday)

For Senior Player, age 50 or aboves.

Tee of time beetwen 6.00 am - 2.00 pm

Special 45 % green fee discount 18 holes

For KMIS holder and Indonesian Citizen only.

Golf Ball & Equipment Rent

Tabel 4.1. Member Golf

		Member	Guest
Ball Price	50 Balls	Rp. 8000	Rp.10,000
	100 Balls	Rp.15,000	Rp. 17,500
Equipment	1/2 set club	Rp. 10,000	
Rental	1 set club	Rp. 20,000	

Sumber : Data, diolah

4.1.4. Sejarah Singkat Club House Dian Istana

Komplek perumahan Dian Istana ini berbatasan langsung dengan kompleks perumahan Graha Famili dan dekat juga lokasinya dengan perumahan Citraland, Bukit Darmo, Pakuwon Indah dan Villa Valensia.

Club House Dian Istana merupakan bangunan dua lantai yang memiliki 2 akses pintu masuk. Bangunan *Club House* ini terletak di jalan masuk utama kompleks perumahan Dian Istana dan menghadap Utara. Dengan demikian *Club House* ini menjadi *Center Point* dari kompleks perumahan Dian Istana secara keseluruhan. Disamping itu kompleks perumahan Dian Istana juga memiliki satu akses pintu masuk dan satu pintu keluar atau yang disebut juga dengan *One Gate System*.

Kemudian untuk akses fasilitas dapat diakses dari 2 buah *entrance* satu *main entrance* di sebelah Utara yang di gunakan untuk pengunjung, sedangkan untuk pekerja dapat mengambil *entrance* di sebelah Timur dan Barat.

Club House Dian Istana menawarkan “ *A tranquil place offers modern lifestyle and luxurious atmosphere to revitalize your life* “ dengan kata lain adalah suatu tempat yang menawarkan gaya hidup modern dan suasana yang elegan untuk menyegarkan hidup dari para *member* atau *customer Club House* Dian Istana.

Motto dari *Club House* Dian Istana adalah “*Your Comfort is Our Business*“ disini pihak pengelola ingin menunjukkan bahwa bisnis sebenarnya dari perusahaan adalah memberikan kenyamanan bagi setiap pengunjungnya.

Club House Dian Istana menawarkan fasilitas yang lengkap dan modern untuk menunjang gaya hidup penghuninya. *Style* arsitektur klasik modern yang megah menjadi simbol gaya hidup modern keluarga. Tempat ini didesain untuk memenuhi kebutuhan tempat bersantai, berolahraga ataupun tempat pertemuan bisnis anda.

Kemudian untuk penanganan pemeliharaan properti pihak pengelola melakukannya sendiri yang terbagi dalam dua kawasan internal dan eksternal. Untuk internal dilakukan sendiri seperti pemeliharaan alat olahraga, sedangkan untuk wilayah eksternal dilakukan oleh pihak luar seperti pemeliharaan *Lobby*, *Public Space* dan sebagainya.

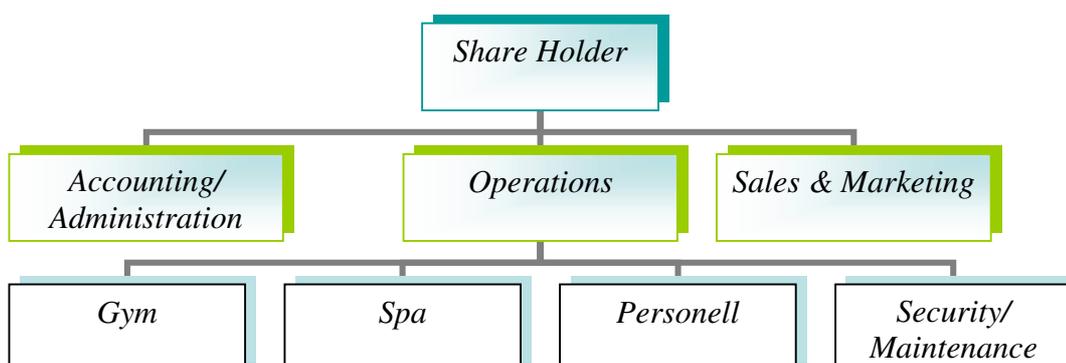
Adapun fasilitas yang terdapat di *Club House* Dian Istana adalah sebagai berikut :

- *Ozone Swimming Pool*, merupakan kolam renang mewah yang diproses dengan sistem Ozonisasi yang canggih, atau untuk bersantai dan menikmati berbagai makanan ringan di tepi kolam renang atau di Café.
- *Gymnasium Lifestyle*, yang dilengkapi dengan peralatan yang serba modern untuk menunjang kebugaran dan kesehatan pengunjung..
- *Kid's Facilities*, dengan berbagai permainan modern selain itu juga menyediakan perpustakaan mini, tempat bagi keluarga untuk bersantai sambil menggali informasi dan pengetahuan bersama.
- *Sauna & Jacuzzi*, dilengkapi dengan *Whirpool bath* (panas & dingin) untuk memenuhi kebutuhan kesegaran tubuh.
- *2 Tennis Court, 2 squash court and Basketball*, dengan standar internasional.
- *Ambrosia Restaurant*, dengan keramahan pelayanan dan kehangatan suasana yang menyenangkan dibalut dengan desain interior yang modern dan berkelas, menjadikan setiap acara semakin berkesan. Dengan masakan khusus yang di masak oleh *Chef* yang berpengalaman.dengan Konsultan ahli William Wongso dan beberapa restoran sebagai pemberi ide demi penyempurnaan kualitas dan mutu restoran.

- *Multifunction Hall*, dengan desain yang mewah dan dengan kapasitas 200 orang hingga 1000 orang tersedia untuk tempat pertemuan bisnis atau acara pesta keluarga.
- *The Residence*, terdapat 8 unit hunian mewah berarsitektur interior modern. Memiliki 4 kamar tidur dan 3 kamar mandi serta kamar pembantu, dan penyewa dari *the residence* dapat menikmati fasilitas yang ada di *Club House* Dian Istana.

4.1.5. Struktur Organisasi Perusahaan

Kemudian *Club House* Dian Istana sendiri mempunyai struktur organisasi sebagai berikut :



Gambar 4.1. Struktur Organisasi Dian Istana

4.1.6. Kebijakan Produk Perusahaan

Club House Dian Istana melakukan sosialisasi programnya melalui penghuni dengan cara memberikan surat penawaran tiap ada even dan pemberian diskon sebesar 15% dan di tambah lagi diskon sebesar 10% khusus bagi penghuninya.

Kemudian ada juga program untuk masyarakat umum seperti *member get member* yaitu pemberian harga khusus atau diskon bagi member yang mampu mengajak orang lagi untuk menjadi *member* di *Club House* Dian Istana.

Penawaran ke perusahaan-perusahaan, dari *walking customers* yang berkunjung ke *Club House*. Dan bisa juga melalui pameran yang diselenggarakan.

Dan di bawah ini adalah daftar *Membership Price List* yang ada di *Club House Dian Istana* :

6 months Membership

Individual	Rp. 2.750.000
Couple	Rp. 4.400.000
Family	Rp. 5.115.000
Additional Child	Rp. 1.045.000

1 Year Membership

Individual	Rp. 4.400.000
Couple	Rp. 7.040.000
Family	Rp. 7.920.000
Additional Child	Rp. 1.595.000

2 Years Membership

Individual	Rp. 7.480.000
Couple	Rp. 11.990.000
Family	Rp. 13.745.000
Additional Child	Rp. 2.695.000

3 Years Membership

Individual	Rp. 10.230.000
Couple	Rp. 16.390.000
Family	Rp. 18.425.000
Additional Child	Rp. 3.685.000

4.1.7. Sejarah Singkat Club House Graha Famili

Golf Graha Famili dan *Country Club* mempunyai misi “ *A perfect escape to release tension from day to day activities*”. Yang bisa diartikan sebagai suatu pilihan yang tepat untuk melepaskan ketegangan yang terjadi karena aktifitas yang biasa terjadi sehari-hari. Dan terbagi dalam tiga motto :

- *Interesting Club Activities*
- *Challenging Golf Course Lay Out*
- *Pleasurable Facilities*

Selain itu tujuan mereka adalah kepuasan konsumen (*customer satisfaction*) yang diutamakan dalam pengelolaan Golf Graha Famili dan *Country Club*, ini juga berarti pelayanan terbaik yang di berikan kepada pelanggan yang ada.

Golf Graha Family dan *Country Club* sendiri diatur pengelolannya oleh PT. Grand Interwisata.dan yang merupakan milik dari PT. Grande Family View (Bagian dari PT. Dharmala Intiland, Tbk).

Golf Graha Famili mempunyai 18 *hole* yang mempunyai lekukan yang tertata dengan indah alami seperti ular, dengan panjang 6322 m, memiliki 89 bunker dan 6 danau, termasuk didalamnya pohon palem, danau dan kontur tanah yang didesain secara sempurna untuk memenuhi tantangan dan kenyamanan yang jarang ditemukan oleh para pemain. Dan beberapa dari *hole* yang ada terdiri dari sungai, jalur *track* yang sempurna, jembatan dan bunker yang baik. Untuk desain *course* di tangani oleh Arnold Palmer.

Adapun fasilitas yang ditawarkan oleh Golf Graha Famili dan *Country Club* adalah :

- *Drink Stop*, berlokasi di *hole* ke 5 dan 10 untuk tempat istirahat para pegolf.
- *Driving Range*, terdiri dari 30 *line* 2 diantaranya untuk pegolf kidal.
- *Practice Green*, tersedia dua tempat latihan di depan restoran *Graha Terrace* untuk para pegolf melatih pukulan mereka.
- “*Just Golf*” *Pro Shop*, toko yang tersedia untuk menyediakan kebutuhan perlengkapan alat golf dari pabrik pembuat terbaik.
- *Shoe and Club Rental*, merupakan tempat yang terbuka untuk menyewakan sepatu bagi para pemain.
- *Locker Rooms*, ada 126 loker untuk wanita dan 194 loker untuk pria di lengkapi dengan AC (*Air Conditioning*), dengan pengering rambut, kamar mandi, dan toilet.
- *Country Club*, terdiri dari kolam renang tropikal, 2 lapangan tennis, *gym*, sauna untuk pria dan wanita.
- *Coobie Club*, merupakan suatu wadah yang di sediakan bagi anak-anak berusia di antara 2 dan 12 tahun untuk berbagai permainan dan aktifitas.

- *Balispa*, digunakan untuk melakukan perawatan tubuh, kecantikan dengan kebudayaan Bali. Seperti *Manicure, Pedicures, massages, body treatment*, dan sebagainya.
- *The Graha Terrace*, Merupakan restoran *Club House* dengan *Putting green* dan kolam renang menawarkan masakan dengan cita rasa Indonesia, Eropa dan China.
- *The Sail*, merupakan *Café* yang dikelilingi oleh taman bernuansa tropik, dengan ruangan terbuka yang menyediakan berbagai macam *beverages* dan makanan ringan.
- *The Range*, adalah sebuah Bar yang berkombinasi dari warna oranye, biru dan ungu, yang bertemakan *modern, crazy* dan *fun*.
- *Other facilities*, parkir valet dan kotak deposit.

4.1.8. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi dari Golf Graha Famili dan *Country Club* terpisah dari struktur yang ada pada perusahaan . Karena pengelolaanya berdiri sendiri di luar manajemen *estate* Graha famili. Yaitu :

<i>General Manager</i>	: Sabine Pollerman
<i>Membership Manager</i>	: Dewi A. Purnama
<i>F&B Manager</i>	: Hariyanto
<i>Banquet Coordinator</i>	: Dian Setyorini
<i>Golf Operation Manager</i>	: Atik Dariyati
<i>Finance &Account Manager</i>	: Adhitiya Kusuma
<i>HRD Manager</i>	: Ach. Daynuri Asjari
<i>Club Maintenance Manager</i>	: Muhajinto
<i>Country Club Operatinal Sp.</i>	: Diah Hartatik
<i>Golf Course Super Intendent</i>	: Margaretha Endang
<i>Sales & Marketing Manager</i>	: Olivia Cynthia

Instruktur Golf :

<i>Golf Professional</i>	: Pamudji
<i>Teaching Professional PGA</i>	: Matthew D. Burley

4.1.9. Kebijakan Produk Perusahaan

Karena fasilitas yang ditawarkan oleh pihak Golf Graha Famili dan *Country Club* tidaklah sedikit maka dalam pelaksanaannya dilakukan oleh tiap-tiap orang yang bertugas untuk mengkoordinir setiap produk fasilitas yang di tawarkan. Dan ini di lakukan melalui orang-orang diposisi yang sesuai pada struktur organisasi Golf Graha Famili dan *Country Club*. Adapun pelaksanaannya di lakukan melalui promosi produk, kalender acara tahunan ataupun secara periodik yang diadakan, melalui buletin yang diedarkan setiap bulan kepada penghuni perumahan untuk mensosialisasikan program-program yang ada di Golf Graha Famili dan *Country Club*.

Kemudian untuk pemeliharaan gedung dan fasilitas pihak perusahaan menyerahkan penanganannya pada pihak diluar perusahaan (*Outsourcing*). Salah satu contoh produk dari Golf Graha Famili dan *Country Club* bisa dilihat pada tabel 4.3 dibawah ini :

Tabel 4.2. Produk member

Produk	Harga	Lama
Platinum	42 juta	Lifetime
Gold	12 juta	1 tahun
Blue	2 juta,-nett	/1 bulan

Sumber : Data, diolah

4.2. Analisa Dan Pembahasan

4.2.1. Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

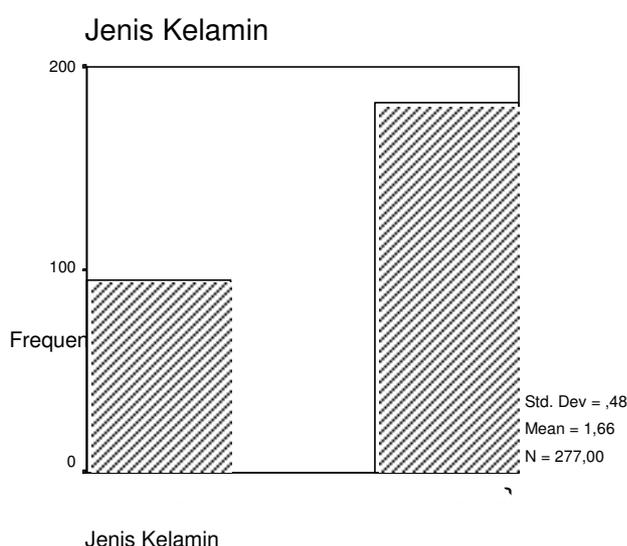
Data penelitian berupa lembar pertanyaan tertutup (kuesioner) yang telah disebarkan kepada penghuni perumahan dari 3 kawasan (Citriland, Dian Istana dan Graha Famili) adalah sebanyak 547 responden. Dinyatakan valid dan reliabel artinya responden mengerti akan pertanyaan yang diajukan (valid) dan menjawab dengan konsisten (reliable). Skala pengukuran dikatakan valid apabila ia mengukur apa yang seharusnya diukur dan melakukan apa yang seharusnya di lakukan. Dan reliabilitas lebih menunjukkan konsistensi dan stabilitas pengukuran. Dan syarat suatu penelitian dinyatakan valid adalah bila nilai sig-tailednya ≤ 0.05 (5%) dan dikatakan reliabel jika Alpha > 0.6 .

4.2.2. Hasil Penelitian Desriptif

4.2.2.1. Gambaran Obyek Penelitian Perumahan Citraland

Data kuesioner yang telah dikumpulkan kemudian diolah untuk menunjukkan gambaran atau identifikasi responden dalam hal Demografinya. Dan hasil dari pengolahan data secara deskriptif pada penghuni perumahan Citraland, yang merupakan responden dalam penelitian ini mempunyai karakteristik sebagai berikut :

a. Jenis Kelamin

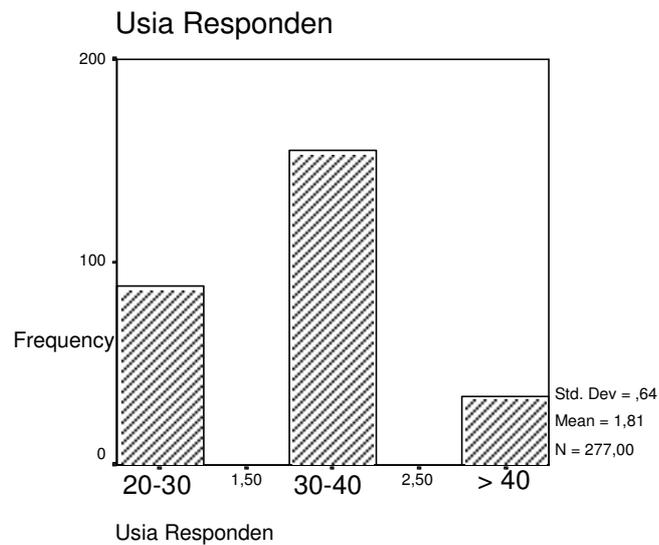


Gambar 4.2. Jenis Kelamin Responden

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan Citraland didominasi oleh wanita sebanyak 170 responden (61.4%) dari total responden sebanyak 277 orang, sedangkan pria sebanyak 107 responden (38.6%). Hal ini bisa terjadi karena di sebabkan kaum wanita lebih sering berada di rumah daripada responden pria. Sehingga kebanyakan kuesioner diisi oleh responden wanita.

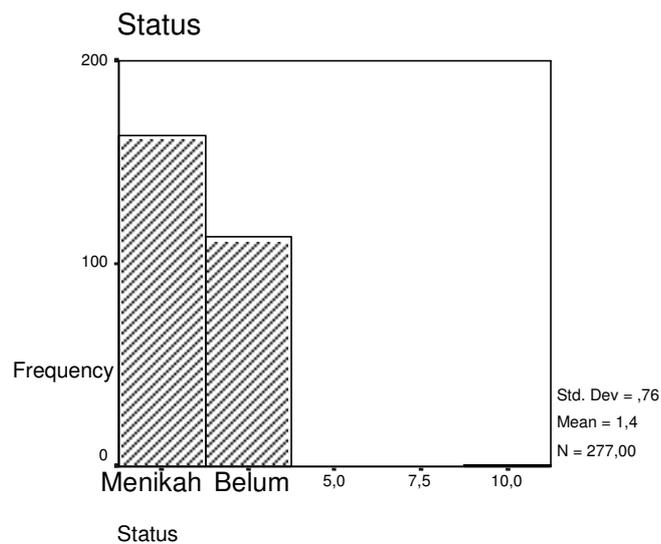
b. Usia

**Gambar 4.3. Usia Responden**

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan didominasi usia 31-40 tahun sebanyak 156 (56.3%) responden dan usia 20-30 sebanyak 87 (31.42%), kemudian dilanjutkan dengan usia di atas 40 sebanyak 34 (12.3%) responden.

c. Status Responden

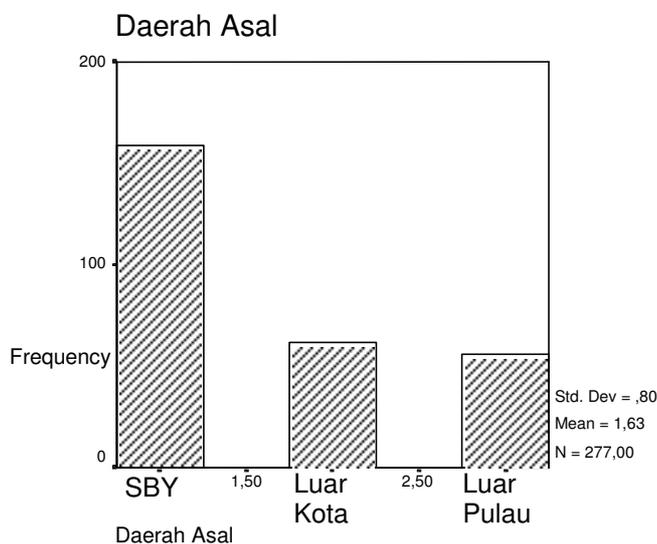
**Gambar 4.4. Status Pernikahan Responden**

Sumber : Data, diolah

Sebanyak 205 responden (74.0%) saat ini sudah berkeluarga dan sisanya sebanyak 72 responden (26.0%) belum berkeluarga. Hal ini dikarenakan objek penelitian adalah Perumahan mewah sehingga hanya orang-orang yang telah berpenghasilan cukuplah yang akan menempati rumah tersebut dan pada umumnya mereka telah berkeluarga.

d. Daerah Asal

Kemudian data deskriptif untuk daerah asal dari penghuni Citraland, yang merupakan responden dari penelitian ini, bisa dilihat dari gambar 4.4, di bawah halaman ini.

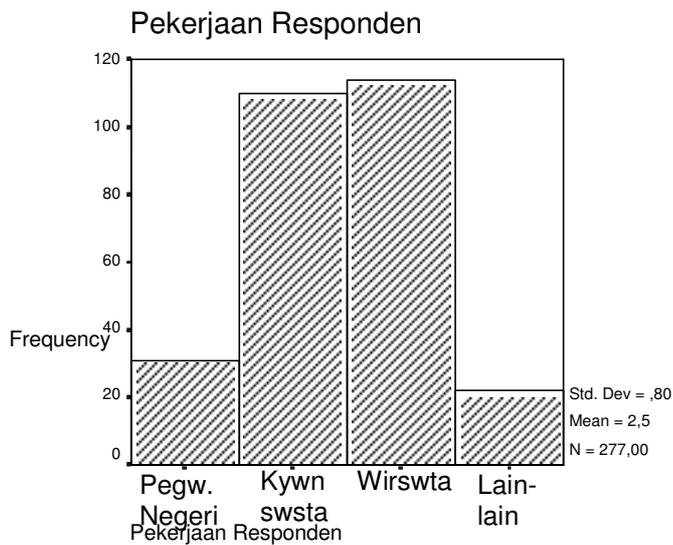


Gambar 4.5. Daerah asal Responden

Sumber : Survei di olah

Sebanyak 190 responden (74.0%) berasal dari daerah Surabaya, dan sebanyak 52 responden (18.8%) berasal dari daerah Luar kota dan sisanya sebanyak 35 responden (12.6%) berasal dari luar pulau. Hal ini dikarenakan mulai berkembangnya kota Surabaya, sehingga menarik minat penduduk daerah lain untuk berada di Surabaya.

e. Pekerjaan



Gambar 4.6. Pekerjaan Responden

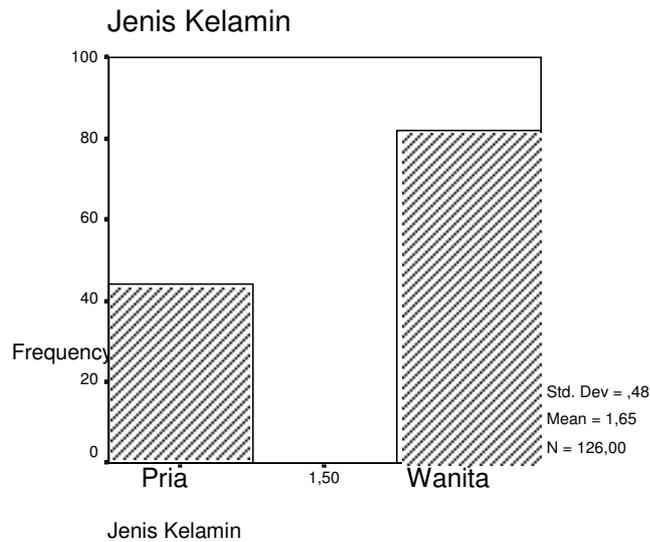
Sumber : Survei, diolah

Dari total responden sebanyak 277, sebanyak 157 responden (56.7%) bekerja sebagai Wiraswasta (dagang), disusul oleh karyawan swasta sebanyak 104 responden (37.5%), lain-lain sebanyak 11 responden (4%) dan pegawai negeri sebanyak 5 responden (1.8%). Lain-lain dalam hal ini adalah ibu rumah tangga, mahasiswa, dan pembantu rumah tangga.

4.2.2.2. Gambaran Obyek Penelitian Perumahan Dian Istana

Data yang telah di olah menunjukkan bahwa penghuni perumahan yang merupakan responden dalam penelitian ini mempunyai karakteristik sebagai berikut :

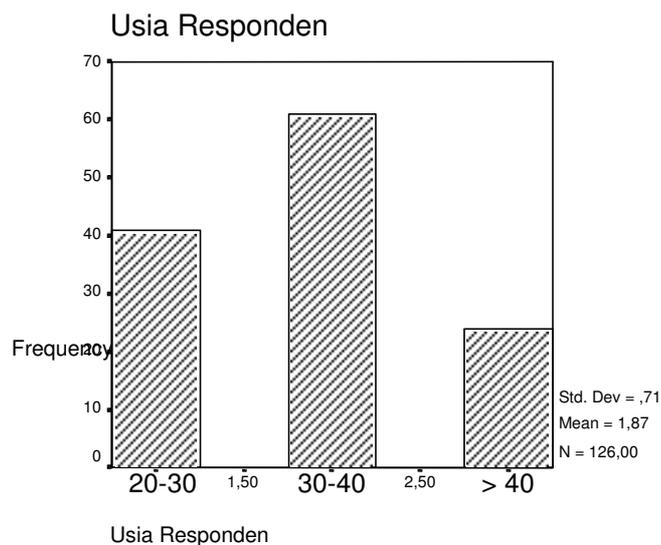
a. Jenis Kelamin

**Gambar 4.7. Jenis Kelamin Responden**

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan Dian Istana didominasi oleh wanita sebanyak 82 responden (65.1%) dari total responden sebanyak 126 orang dan pria sebanyak 44 responden (34.9%). Hal ini bisa terjadi karena disebabkan kaum wanita lebih sering berada di rumah daripada responden pria. Sehingga kebanyakan kuesioner diisi oleh responden wanita.

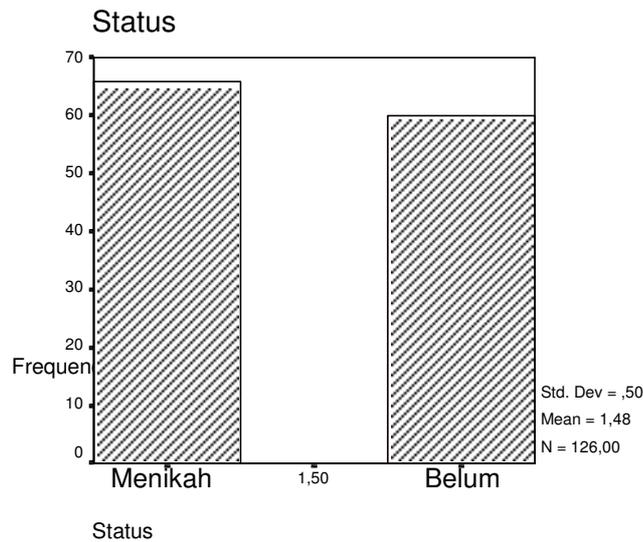
b. Usia

**Gambar 4.8. Usia Responden**

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan didominasi usia 31-40 tahun sebanyak 71 (56.3%) responden dan usia 20-30 sebanyak 26 (20.6%), kemudian dilanjutkan dengan usia di atas 40 sebanyak 29 (23.0%) responden.

c. Status Responden

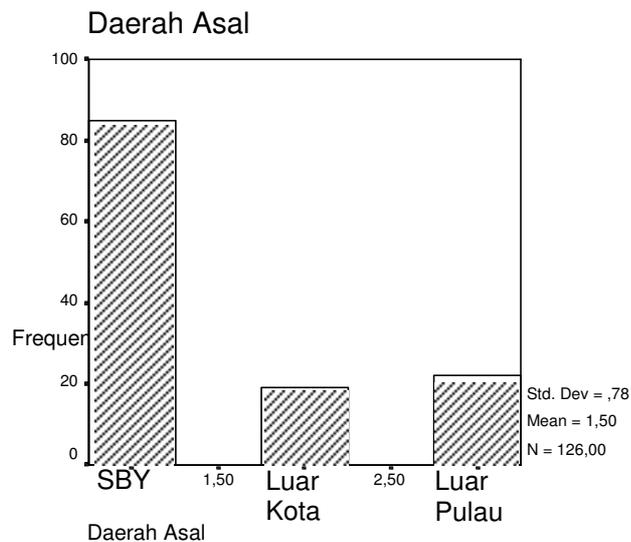


Gambar 4.9. Status Pernikahan Responden

Sumber : Data, diolah

Sebanyak 107 responden (84.9%) saat ini sudah berkeluarga dan sisanya sebanyak 19 responden (15.1%) belum berkeluarga. Hal ini dikarenakan objek penelitian adalah Perumahan mewah sehingga hanya orang-orang yang telah berpenghasilan cukuplah yang akan menempati rumah tersebut dan pada umumnya mereka telah berkeluarga.

d. Daerah Asal

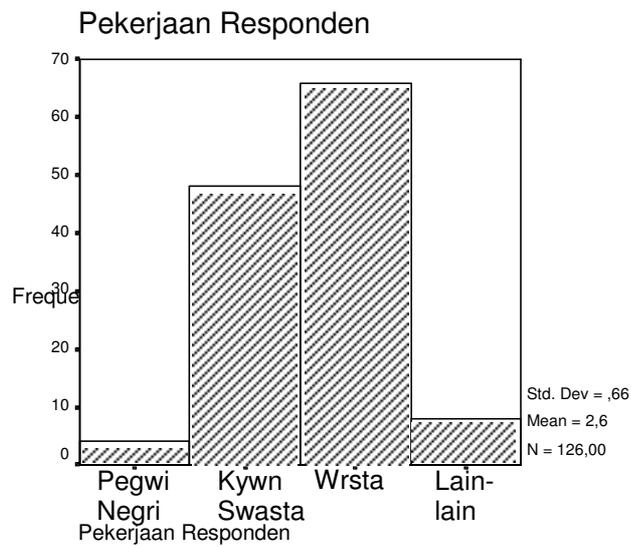


Gambar 4.10. Daerah Asal Responden

Sumber : Survei di olah

Sebanyak 85 responden (67.5%) berasal dari daerah Surabaya, dan sebanyak 22 responden (17.5%) berasal dari daerah luar pulau dan sisanya sebanyak 19 responden (15.1%) berasal dari luar kota. Hal ini dikarenakan mulai berkembangnya kota Surabaya, sehingga menarik minat penduduk daerah lain untuk berada di Surabaya.

e. Pekerjaan



Gambar 4.11. Pekerjaan Responden

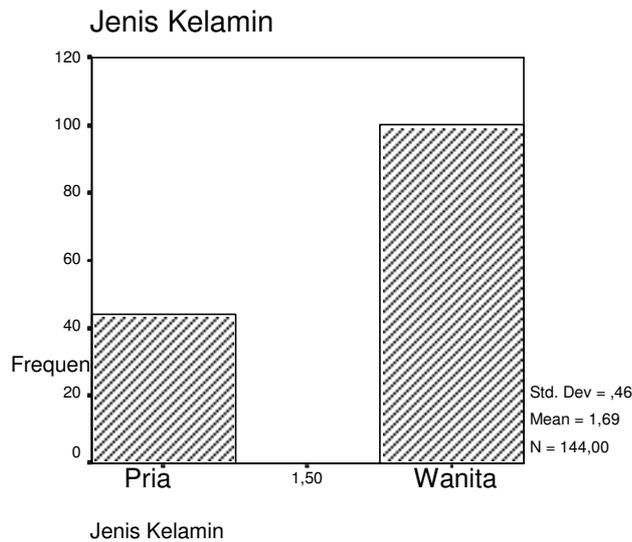
Sumber : Survei, diolah

Dari total responden sebanyak 126, sebanyak 166 responden (52.4%) bekerja sebagai Wiraswasta (dagang), disusul oleh karyawan swasta sebanyak 48 responden (38.1%), Lain-lain sebanyak 4 responden (6.3%) dan pegawai negeri sebanyak 4 responden (3.2%). Lain-lain dalam hal ini adalah ibu rumah tangga, mahasiswa, dan pembantu.

4.2.2.3. Gambaran Obyek Penelitian Perumahan Graha Famili

Data yang telah diolah menunjukkan bahwa penghuni perumahan yang merupakan responden dalam penelitian ini mempunyai karakteristik sebagai berikut :

a. Jenis Kelamin

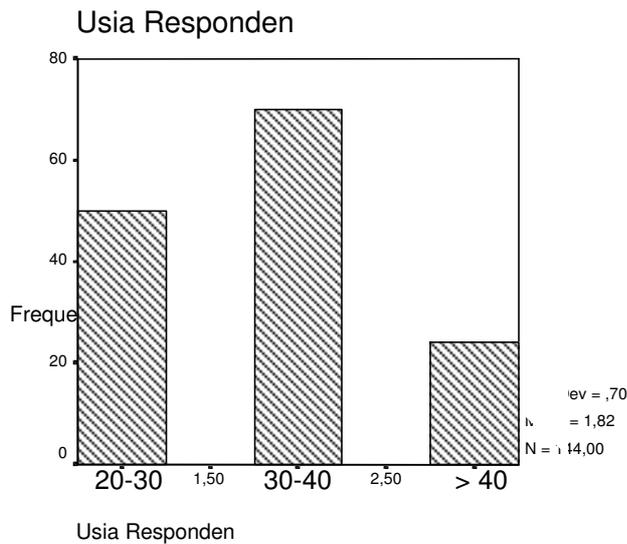


Gambar 4.12. Jenis Kelamin Responden

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan Graha Famili didominasi oleh wanita sebanyak 90 responden (62.5%) dari total responden sebanyak 144 orang, sedangkan responden pria sebanyak 54 orang (37.5%). Hal ini bisa terjadi karena di sebabkan kaum wanita lebih sering berada di rumah daripada responden pria. Sehingga kebanyakan kuesioner diisi oleh responden wanita.

b. Usia

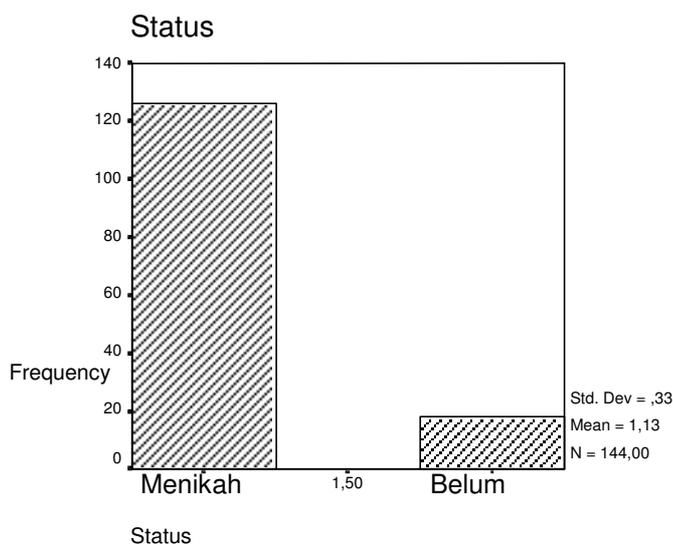


Gambar 4.13. Usia Responden

Sumber : Data, diolah

Penghuni perumahan didominasi usia 31-40 tahun sebanyak 80 (55.6%) responden dan usia 20-30 sebanyak 28 (19.4%), kemudian dilanjutkan dengan usia di atas 40 sebanyak 36 (25%) responden.

c. Status Responden

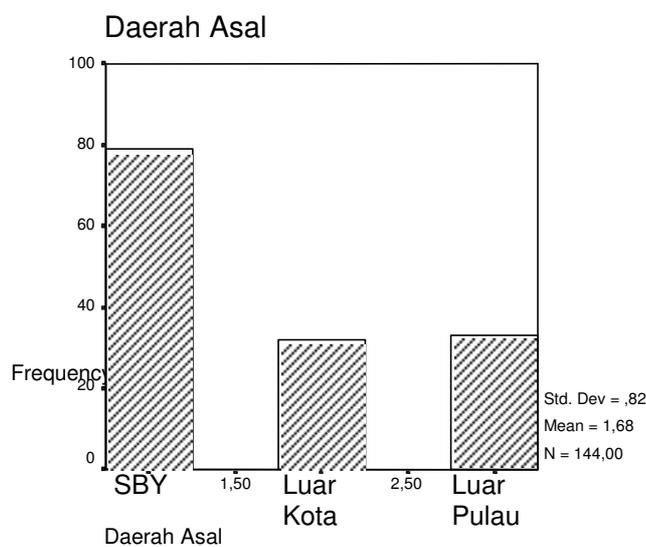


Gambar 4.14. Status Pernikahan Responden

Sumber : Data, diolah

Sebanyak 120 responden (83.3%) saat ini sudah berkeluarga dan sisanya sebanyak 24 responden (16.7%) belum berkeluarga. Hal ini dikarenakan objek penelitian adalah Perumahan mewah sehingga hanya orang-orang yang telah berpenghasilan cukuplah yang akan menempati rumah tersebut dan pada umumnya mereka telah berkeluarga.

d. Daerah Asal

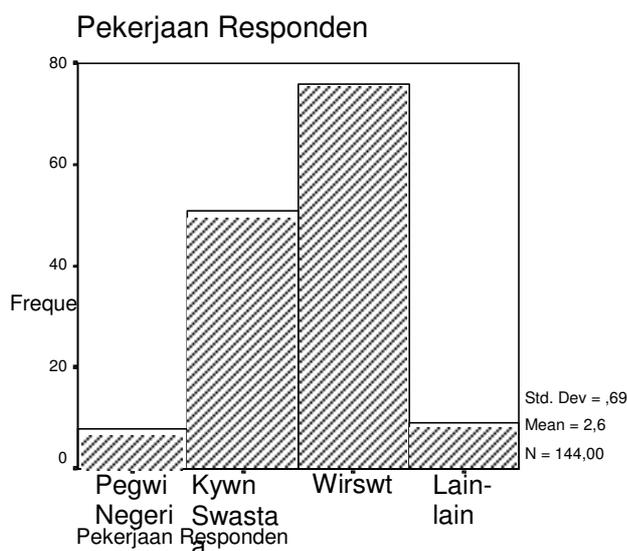


Gambar 4.15. Daerah Asal Responden

Sumber : Survei di olah

Sebanyak 97 responden (67.4%) berasal dari daerah Surabaya, dan sebanyak 25 responden (17.4.%) berasal dari daerah luar pulau dan sisanya sebanyak 22 responden (15.3%) berasal dari luar kota. Hal ini dikarenakan mulai berkembangnya kota Surabaya, sehingga menarik minat penduduk daerah lain untuk berada di Surabaya.

e. Pekerjaan



Gambar 4.16. Pekerjaan Responden

Sumber : Survei, diolah

Dari total responden sebanyak 144, sebanyak 80 responden (55.6%) bekerja sebagai Wiraswasta (dagang), disusul oleh Karyawan swasta sebanyak 49 responden (34.0%), lain-lain sebanyak 11 responden (7.6%) dan pegawai negeri sebanyak 4 responden (2.8%). Lain-lain dalam hal ini adalah ibu rumah tangga, mahasiswa, dan pembantu rumah tangga.

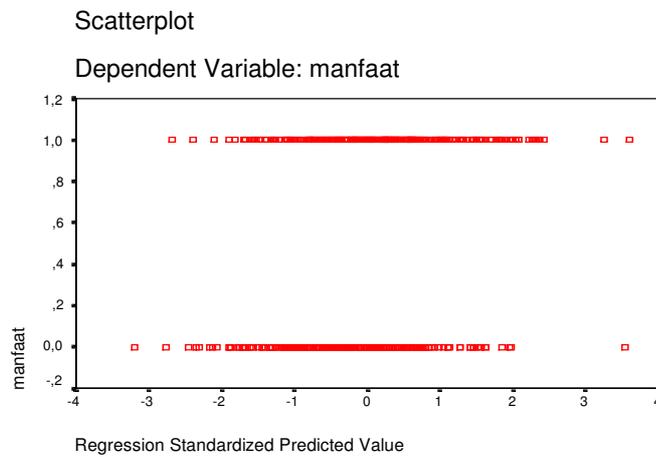
4.2.3. Hasil Uji Model Regresi

Model masih perlu di uji dulu untuk memenuhi kriteria BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*). Langkah pertamanya adalah :

4.2.3.1. Linearitas

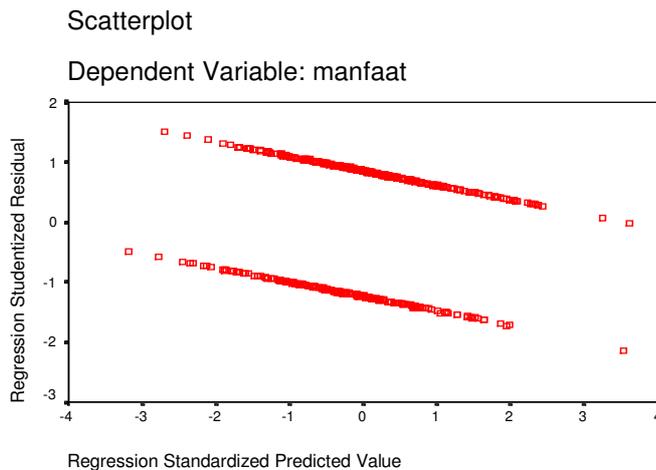
Untuk menguji linearitas hubungan Penulis membuat plot residual terhadap harga-harga prediksi. Jika grafik antara harga-harga prediksi dan harga-harga residual tidak membentuk suatu pola tertentu seperti parabola, kubik, dan sebagainya) maka asumsi linearitas terpenuhi. Dan jika asumsi linearitas terpenuhi, maka residual-residual akan didistribusikan secara random dan akan

terkumpul disekitar garis lurus yang melalui titik 0. Hasilnya bisa dilihat di bawah ini.



Gambar 4.17. Grafik Uji Linear

4.2.3.2.Heterokesdatisitas



Gambar 4.18. Grafik Uji Heteroskesdastisitas

Deteksi dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik di atas, dimana sumbu X dan sumbu Y yang telah diprediksi, dan sumbu X adalah residual ($Y \text{ prediksi} - Y \text{ sesungguhnya}$) yang telah *distudentized*.

Dasar pengambilan keputusannya adalah jika tidak terlihat pola tertentu dan (bergelombang, melebar kemudian menyempit) maka telah terjadi heterokesdatisitas. Sepeti kita lihat di atas bahwa titik-titik tidak membentuk suatu pola tertentu dan tersebar baik di atas dan di bawah titik 0.

4.2.3.3. AutoKorelasi

Utuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi maka dilakukan pengujian Durbin-Watson (DW) dengan ketentuan sebagai berikut (Makridakis dkk, 1983) :

1. $1,65 < DW < 2,35 \rightarrow$ tidak ada autokorelasi
2. $1,21 < DW < 1,65$ atau $2,35 < DW < 2,79 \rightarrow$ tidak dapat di simpulkan
3. $DW < 1,21$ atau $DW > 2,79 \rightarrow$ terjadi autokorelasi

Tabel 4.3. Model Summary Durbin-Watson

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,233 ^a	,054	,020	,4868	2,376

a. Predictors: (Constant), l6, b2, ls3, ls8, l2, ls6, ls1, b1, ls4, ls9, l4, ls7, ls10, ls5, ls2, l5, ls11, l3, l1

b. Dependent Variable: manfaat

Jika melihat angka Durbin Watson diatas sebesar 2,376 maka autokorelasi tidak dapat di simpulkan. Terjadi korelasi atau tidak terjadi korelasi.

4.2.3.4. Multikolinearitas

Multikolinearitas dilakukan untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Jika terjadi korelasi, maka dinamakan Multikolinearitas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen.

Dan masalah kolinearitas inilah yang kerap menjadi permasalahan dan metode analisa regresi yang mempunyai variabel independen lebih dari satu. Pedomannya adalah bila :

1. Besaran VIF (*Variance Inflation Factor*) dan *Tolerance* suatu model yang bebas dari multikolinearitas adalah :
 - Mempunyai nilai VIF di sekitar angka 1.
 - Mempunyai angka *TOLERANCE* mendekati 1.

Catatan : $tolerance = 1 / VIF$ atau bisa juga $VIF = 1 / tolerance$.

Analisisnya :

Pada bagian *COEFFICIENT* terlihat untuk beberapa variabel independen, angka VIF ada di sekitar angka 1. Demikian juga nilai *TOLERANCE* mendekati 1.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi tersebut tidak terdapat masalah multikolinearitas.

2. Besaran Korelasi antar variabel independen

Pedoman variabel yang bebas multikolinearitas adalah jika koefisien antar variabel independen haruslah lemah di bawah 0,05, jika korelasi kuat maka terjadi problem multikolinearitas.

Dan jika terjadi multikolinearitas bisa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

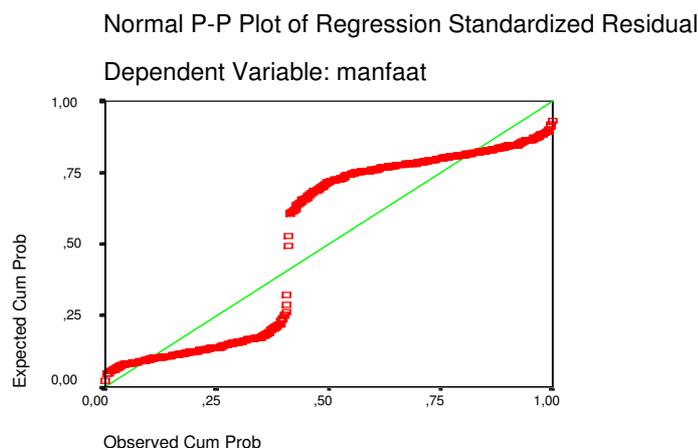
- Mengeluarkan salah satu variabel yang kuat. Misal antara variabel A dan berkorelasi kuat maka dipilih salah satu yang akan dikeluarkan.
- Menggunakan metode lanjut seperti regresi Bayesian atau regresi Ridge

Tabel 4.4. Koefisien Multikolinearitas

		Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	,373	,140		2,654	,008		
	b1	3,015E-02	,020	,077	1,535	,125	,715	1,399
	b2	-1,47E-02	,020	-,037	-,738	,461	,699	1,431
	ls1	-2,58E-02	,020	-,075	-1,283	,200	,523	1,912
	ls2	9,885E-03	,021	,026	,478	,633	,592	1,688
	ls3	1,266E-02	,022	,031	,589	,556	,646	1,547
	ls4	-8,90E-03	,022	-,022	-,406	,685	,613	1,631
	ls5	-1,10E-02	,021	-,028	-,513	,608	,601	1,665
	ls6	-3,98E-02	,021	-,099	-1,865	,063	,640	1,562
	ls7	3,631E-02	,021	,092	1,750	,081	,656	1,524
	ls8	-2,83E-02	,021	-,074	-1,338	,182	,586	1,706
	ls9	-2,16E-02	,019	-,059	-1,113	,266	,640	1,562
	ls10	1,710E-02	,019	,050	,889	,374	,570	1,753
	ls11	2,586E-02	,022	,071	1,173	,241	,493	2,028
	l1	-1,07E-02	,021	-,033	-,514	,608	,438	2,282
	l2	-6,24E-03	,019	-,018	-,322	,748	,577	1,732
	l3	4,967E-02	,024	,134	2,100	,036	,440	2,275
	l4	1,731E-02	,023	,047	,767	,444	,479	2,089
	l5	1,535E-03	,019	,005	,083	,934	,514	1,945
	l6	2,286E-02	,017	,066	1,324	,186	,716	1,397

a. Dependent Variable: manfaat

4.2.3.5. Normalitas



Gambar 4.19. Grafik Uji Normalitas

Analisisnya adalah dengan melihat jika data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi normalitas. Dari grafik di atas terlihat bahwa penyebaran titik mengikuti garis diagonal maka model regresi layak di pakai dan memenuhi syarat normalitas.

4.2.4. Regresi Binary

Regresi berganda binary digunakan untuk memprediksi besar variabel dependen yang berupa sebuah variabel binary dengan menggunakan data variabel independen.

Variabel binary adalah variabel dengan data jenis nominal dengan dua kriteria saja dalam hal ini bermanfaat (1) atau tidak bermanfaat (0). Dengan data kuantitatif. Jika data adalah kualitatif (pada umumnya adalah data jenis kategori atau nominal), maka data tersebut akan diperlakukan sebagai *binary variable*.

4.2.4.1. Regresi Binary 1

Hasil analisisnya meliputi beberapa tahap seperti :

1. Menilai kelayakan model regresi

Perhatikan output dari Hosmer and Lemeshow, dengan hipotesis :

H_0 = Tidak ada perbedaan yang nyata antara klasifikasi yang diprediksi dengan klasifikasi yang diamati.

H_1 = Ada perbedaan yang nyata antara klasifikasi yang diprediksi dengan

klasifikasi yang diamati.

Dasar Pengambilan Keputusan :

Dengan melihat *nilai goodness of fit test* yang di ukur dengan nilai Chi-Square pada bagian bawah uji Hosmer and Lomeshow :

- Jika Probabilitas $> 0,05$ maka h_0 di terima.
- Jika Probabilitas $< 0,05$ maka h_0 di tolak.

Tabel 4.5. Hasil uji Hosmer and Lemeshow test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	9,027	8	,340

Keputusan :

Karena angka probabilitas adalah 0,340 yang adalah $> 0,05$, maka H_0 di terima. Hal ini berarti model regresi binary layak di pakai untuk dianalisis selanjutnya, karena tidak ada perbedaan yang nyata antara klasifikasi yang diprediksi dengan klasifikasi yang diamati.

2. Menilai keseluruhan model

Untuk menilai keseluruhan model maka kita bisa melihat dari angka-2 Log Likelihood sebesar 739,547 (*Block Number* = 0).

Tabel 4.6. Hasil uji -2 Log Likelihood (*Block Number* = 0)

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients
		Constant
Step 1	739,549	,369
0 2	739,547	,374

a. Constant is included in the model.

b. Initial -2 Log Likelihood: 739,547

c. Estimation terminated at iteration number 2 because log-likelihood decreased by less than ,010 percent.

Dan pada *Block Number* angka -2 Log Likelihood turun sebesar 708,590 penurunan ini berarti model regresi layak dengan pengertian mirip '*sum of squared error*'

Tabel 4.7. Hasil uji -2 Log Likelihood (*Block Number = 1*)

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	708,590	,055	,074

3. Menguji koefisien regresi

Dengan uji t, pada bagian akhir output terlihat bahwa hanya variabel *life style* 6 dan lingkungan 3 yang signifikan secara statistik dengan melihat lihat angka Sig, pada variabel *life style* 6 (0,049) dibawah 0,05 dan lingkungan 3 (0,33). Sedangkan yang lain mempunyai angka probabilitas (signifikansi) di atas 0,05.

Tabel 4.8. Variabel in Equation Binary 1

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a						
B1	,135	,084	2,577	1	,108	1,145
B2	-,066	,086	,589	1	,443	,936
LS1	-,119	,088	1,831	1	,176	,888
LS2	,045	,090	,250	1	,617	1,046
LS3	,056	,093	,366	1	,545	1,058
LS4	-,041	,095	,190	1	,663	,960
LS5	-,047	,092	,261	1	,609	,954
LS6	-,184	,093	3,876	1	,049	,832
LS7	,164	,090	3,279	1	,070	1,178
LS8	-,124	,091	1,851	1	,174	,883
LS9	-,098	,084	1,364	1	,243	,907
LS10	,078	,083	,881	1	,348	1,081
LS11	,119	,095	1,562	1	,211	1,127
L1	-,051	,091	,314	1	,575	,950
L2	-,026	,083	,100	1	,752	,974
L3	,219	,103	4,559	1	,033	1,245
L4	,078	,097	,649	1	,421	1,081
L5	,004	,079	,003	1	,957	1,004
L6	,101	,074	1,854	1	,173	1,106
Constant	-,553	,601	,844	1	,358	,575

a. Variable(s) entered on step 1: B1, B2, LS1, LS2, LS3, LS4, LS5, LS6, LS7, LS8, LS9, LS10, LS11, L1, L2, L3, L4, L5, L6.

4.2.4.2. Regresi Binary 2

Karena nilai signifikansinya belum terpenuhi sesuai dengan syarat kelayakan maka dilakukan lagi pengulangan analisa, dengan sekarang hanya memasukkan variabel *life style* 6 dan lingkungan 3 sebagai variabel independen. Karena kedua variable inilah yang nilai signifikansinya di bawah 0,05.

Hasil output dari analisa regresi binary yang ke dua setelah pengujian di lakukan kembali, kemudian di analisa kembali seperti analisis pada langkah awal di atas. Hasil analisisnya adalah :

1. Menilai kelayakan model regresi

Perhatikan nilai goodnes of fit test yang diukur dengan nilai Chi-Square pada bagian bawah uji Hosmer and Lemeshow. Terlihat angka probablitas adalah 0,573 yang adalah lebih besar dari 0,05. Hal ini berarti model regresi binary layak dipakai untuk dianalisis selanjutnya, karena tidak ada perbedaan yang nyata antara kalsifikasi yang diprediksi dengan klasifikasi yang diamati.

Tabel 4.9. Hasil uji Hosmer and Lemeshow test

Hosmer and Lemeshow Test			
Step	Chi-square	df	Sig.
1	5,721	7	,573

2. Menilai keseluruhan model

Untuk menilai keseluruhan model maka kita bisa melihat dari angka-2 Log Likelihood sebesar 739,547 (*Block Number* = 0). Kemudian turun menjadi 723,001 (lihat lampiran output Regresi Binary 2)

3. Menguji Koefisien Regresi

Uji t untuk menguji signifikansi konstanta dan setiap variabel independen

Hipotesis :

H_0 = koefisien regresi tidak signifikan

H_1 = koefisien regresi signifikan

Pengambilan keputusan (berdasarkan probabilitas) :

- Jika probabilitas $> 0,05$ maka H_0 di terima.
- Jika probabilitas $< 0,05$ maka H_0 di tolak.

Keputusan :

Pada kolom signifikansi (*sig*), dengan uji t terlihat pada bagian akhir output, terlihat bahwa konstanta variabel *life style* 6 adalah tidak signifikan secara statistik (lihat angka sig). Pada konstanta yang 0,845 dan variabel

life style 6 yang 0,076 di mana keduanya di atas 0,05. Sedangkan untuk variabel lingkungan 3 adalah signifikan secara statistik (lihat angka sig). Pada konstanta yang 0,845 dan variabel lingkungan 3 yang 0,000 di mana variabel lingkungan 3 di bawah 0,05. Dilihat dari tabel di balik halaman ini.

Tabel 4.10. Variabel in Equation Binary 2

		Variables in the Equation					
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	LS6	-,131	,074	3,159	1	,076	,877
	L3	,261	,068	14,605	1	,000	1,298
	Constant	-,076	,390	,038	1	,845	,927

a. Variable(s) entered on step 1: LS6, L3.

Dengan demikian, sekarang model regresi di ulang lagi sampai keseluruhan model layak untuk di pakai pada analisa selanjutnya.

4.2.4.3. Regresi Binary 3

Setelah di lakukan pengujian ketiga kali barulah didapat hasil yang memenuhi syarat kelayakan model, dengan langkah pengujian yang sama. Seperti dibawah ini :

1. Menilai kelayakan model regresi

Dengan uji Hosmer and Lemeshow terlihat bahwa angka probabilitas adalah 0,321 yang adalah lebih besar dari 0,05. Hal ini berarti model regresi binary layak di pakai untuk dianalisis selanjutnya. (lihat lampiran Output Regresi Binary 3)

2. Menilai keseluruhan model

Untuk menilai keseluruhan model maka kita bisa melihat dari angka-2 Log Likelihood sebesar 739,547 (*Block Number* = 0). Kemudian turun menjadi 726,200 (lihat lampiran output Regresi Binary 3)

3. Pada kolom signifikansi (*sig*) terlihat nilai keduanya di bawah 0,05 dengan demikian sekarang model regresi layak digunakan

Tabel 4.11. Variabel in Equation Binary 3

		Variables in the Equation					
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step	L3	,242	,067	12,996	1	,000	1,274
1	Constant	-,570	,274	4,335	1	,037	,565

a. Variable(s) entered on step 1: L3.

4. Penafsiran dan prediksi

Persamaan regresi binary model ke-2 (lihat kolom B pada bagian *variabel in the Equation* di bagian akhir output).

Pemanfaatan = $-0,0570 - 0,242$ lingkungan 3

Penafsiran :

Cara menafsir regresi dengan variabel dependen binary dilakukan dengan jalan pendekatan probabilitas. Dan karena tidak ada probabilitas 'negatif' atau 'lebih dari satu', maka jika :

- Angka negatif, di anggap probabilitas 0
- Angka positif lebih dari satu, dianggap probabilitas 1
- Angka positif di antara 0 sampai 1, probabilitas sesuai dengan angka yang tertera.

Konstanta sebesar $-0,570$ menyatakan bahwa jika pelayanan pegawai *club house* (Lingkungan) tidak baik maka penghuni akan tetap memanfaatkan fasilitas *Club House*.

Catatan : di sini angka kurang dari 0 maka dianggap probabilitas adalah 0.

Koefisien sebesar $0,242$ menyatakan bahwa setiap perubahan Yang terjadi (pegawai/lingkungan), maka kemungkinan penghuni mengunjungi *Club House* akan berkurang (karena tanda) sebesar 24 %.

Penjabaran secara garis besar pada proses analisa data yang telah dilakukan adalah deskripsi frekuensi digunakan untuk mengidentifikasi responden yang ada di tiga perumahan tersebut untuk mengetahui jenis kelamin, usia, status daerah asal dan pekerjaan responden. Kemudian Uji BLUE dilakukan untuk menilai kelayakan model regresi yang dibuat meliputi 5 kriteria penilaian yaitu Linearitas, Homoskedastisitas, Autokorelasi, Multikolinearis dan Normalitas.

Setelah tahapan pengujian telah selesai maka kemudian dilakukan Pengujian Regresi berganda binary untuk mengetahui sejauh mana pengaruh variabel biaya, *life style* dan lingkungan terhadap pemanfaatan fasilitas *Club House* juga untuk mengetahui manakah diantara ketiganya yang paling mempengaruhi pemanfaatan fasilitas *Club House* Untuk pengujian dengan regresi binary telah dilakukan pengujian sebanyak tiga kali untuk mendapatkan hasil yang benar-benar sempurna.