

3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Tipe penelitian ini adalah *confirmatory* atau *explanatory research* (penelitian penjelasan) yang mencoba menyoroti hubungan antara variabel-variabel penelitian dan menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya (Singarimbun dan Efendi, 1995:5).

3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian ini adalah para penghuni apartemen di Surabaya. Jumlah apartemen yang dijadikan lokasi penyebaran kuesioner ada 8 buah, dan total populasi sebesar 1.152 unit.

Tabel 3.1
Populasi Apartemen

Nama Apartemen	Jumlah Kamar	Sewa	Beli
Graha Residen	151	Ya	Tidak
Puri Matahari	140	Ya	Ya
Taman Beverly	200	Ya	Ya
Paragon	120	Ya	Tidak
Sejahtera	150	Ya	Ya
Puncak Marina	233	Ya	Ya
Novotel	120	Ya	Tidak
Country Heritage	38	Ya	Tidak
Total	1152		

Sumber: Survei

Dari total populasi, diproporsikan 70% saja yang merupakan penghuni sewa, sedangkan sisanya 30% adalah pemilik. Karena populasi yang

digunakan adalah finit, yaitu populasi dengan jumlah individu terbatas dan pasti, dengan tingkat kesalahan sebesar 5 %, maka dengan rumus:

$$N_s = \left(\frac{Z}{e} \right)^2 \times P(1 - P) \dots\dots\dots(3.1)$$

Keterangan:

N_s = Besarnya sampel

$Z = 1,96$ = Nilai standar sesuai dengan tingkat signifikansi($\alpha = 5\%$)

$e = 0,05$ = Kesalahan maksimum yang data diterima

$P = 0,70$ = Perkiraan proporsi yang terdapat di dalam populasi

$1-P = 0,30$ = Di luar perkiraan proporsi dalam populasi

(Sumber: Supranto, 2001:86-120)

Hasil analisa menunjukkan besar sampel yang diperlukan (N_s) sebanyak 322,6944 (dibulatkan 325) dari hasil perhitungan dengan data Nilai standar (Z) sebesar 1,96 (dari tabel z untuk tingkat kepercayaan 95%), dan kesalahan penaksiran maksimum yang dapat diterima (e) sebesar 0,05. Atas dasar inilah, dalam penelitian ini diambil sampel sebanyak 325 penghuni terakhir dari populasi sebanyak 1.152 unit

3.3 Definisi Operasional Variabel

Untuk memudahkan pengertian dan menghindari kesalahan pengertian, maka perlu didefinisi operasionalkan masing-masing variabel yang ada dalam penelitian ini.

3.3.1 Variabel Tergantung (Y), yaitu harga beli atau sewa per unit (kamar) apartemen di Surabaya.

Yang dimaksud dengan harga beli atau sewa per unit (kamar) apartemen di Surabaya adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli (harga beli) atau penyewa (harga sewa) atas hak memiliki atau menyewa unit apartemen. Harga sewa satuannya US\$ (dolar Amerika), sedangkan harga beli satuannya Rp (Rupiah Indonesia).

3.3.2 Variabel bebas (X), yakni faktor-faktor sebagai berikut:

a. Luasan dari tipe kamar (X1)

Yang dimaksudkan dengan luasan dan tipe kamar adalah ukuran unit yang disediakan oleh apartemen di Surabaya, skala rasio dan satuannya meter persegi.

b. Jumlah Kamar Tidur (X2)

Yang dimaksudkan dengan jumlah kamar tidur adalah jumlah kamar tidur yang terdapat di dalam unit yang digunakan oleh penghuni, skala rasio dan satuannya jumlah kamar tidur.

c. Jarak (X3)

Yang dimaksudkan dengan jarak adalah seberapa jauh lokasi apartemen dari fasilitas umum atau ruang publik yang dapat dicapai oleh responden, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila jarak jauh atau menengah, dan 1 bila jarak dekat (asumsi dekat: jarak tempuh perjalanan dari unit ke lokasi strategis menggunakan kendaraan bermotor tidak lebih dari 10 km) terhadap 7 lokasi strategis, antara lain gerbang tol, bandara, CBD atau pusat kota, area komersil, area budaya atau bersejarah, tempat ibadah, dan rumah sakit.

d. Teknologi (X4)

Yang dimaksud dengan teknologi adalah kelengkapan sistem elektronis atau jumlah perlengkapan teknologi pada unit apartemen, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 5 unit teknologi, dan 1 bila terdapat lebih dari 5 unit teknologi.

e. View (X5)

View adalah pemandangan yang didapatkan oleh responden melalui unit yang dibeli/disewanya, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 1 view, dan 1 bila terdapat lebih dari 1 view.

f. Layanan Pembantu (X6)

Layanan pembantu (*maid service*) adalah layanan pembantu yang disediakan dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 3 layanan, dan 1 bila terdapat lebih dari 3 layanan.

g. Area Layanan (X7)

Area layanan (*service area*), skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 3 area layanan, dan 1 bila terdapat lebih dari 3 area layanan.

h. Dukungan Layanan (X8)

Dukungan layanan (*service back-up*), skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 3 dukungan layanan, dan 1 bila terdapat lebih dari 3 dukungan layanan.

i. Jumlah Kamar Mandi (X9)

Jumlah kamar mandi adalah jumlah kamar mandi dalam setiap unit yang digunakan penghuni, skala rasio dan satuan jumlah kamar mandi.

j. Jumlah Balkon (X10)

Yang dimaksudkan dengan jumlah balkon adalah jumlah balkon dalam satu unit yang digunakan penghuni, skala rasio dan satuan jumlah balkon.

k. Fasilitas Pelengkap Kamar Tidur (X11)

Fasilitas kenyamanan kamar tidur (*bedroom amenities*) adalah fasilitas-fasilitas yang melengkapi kamar tidur dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 3 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 3 fasilitas.

l. Fasilitas Pelengkap Kamar Mandi (X12)

Fasilitas kenyamanan kamar mandi (*bathroom amenities*) adalah fasilitas-fasilitas yang melengkapi kamar mandi dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 3 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 3 fasilitas.

m. Fasilitas Pelengkap Dapur (X13)

Fasilitas kenyamanan dapur (*kitchen amenities*) adalah fasilitas-fasilitas yang melengkapi dapur dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 5 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 5 fasilitas.

n. Fasilitas Pelengkap Ruang Makan (X14)

Fasilitas kenyamanan ruang makan (*dining room amenities*) adalah fasilitas-fasilitas yang melengkapi ruang makan dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 2 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 2 fasilitas.

o. Fasilitas Pelengkap Ruang Keluarga (X15)

Fasilitas kenyamanan ruang keluarga (*living room amenities*) adalah fasilitas-fasilitas yang melengkapi ruang keluarga dalam unit, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 4 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 4 fasilitas.

p. Fasilitas 3 Ruang Tambahan (X16)

Fasilitas 3 ruang tambahan adalah adanya fasilitas 3 ruang tambahan, yaitu ruang pembantu (*maid room*), ruang belajar (*study room*) dan taman dalam (*garden inside*) dengan skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila tidak tersedia atau hanya ada 1 fasilitas ruang, dan 1 bila terdapat 2 sampai 3 fasilitas ruang.

q. Fasilitas *Indoor* Tambahan (X17)

Fasilitas *indoor* tambahan adalah adanya fasilitas tambahan (*additional facilities*), skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 12 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 12 fasilitas.

r. Fasilitas-fasilitas *Outdoor* (X18)

Yang dimaksudkan dengan fasilitas *outdoor* adalah fasilitas tambahan yang disediakan oleh pihak manajemen apartemen di luar unit yang dibeli atau disewa namun masih berada di dalam apartemen, skala ordinal dan menggunakan variabel *dummy* dengan ketentuan : 0 bila terdapat kurang dari atau sama dengan 30 fasilitas, dan 1 bila terdapat lebih dari 30 fasilitas.

s. Tahun Transaksi 1995 (X19, berlaku untuk harga beli)

Yang dimaksudkan dengan tahun transaksi 1995 adalah tahun pembelian unit yang dijual sebagai waktu terjadinya transaksi jual-beli unit, skala ordinal,

variabel *dummy* dengan ketentuan: 0 bila dibeli pada tahun selain tahun 1995 dan 1 bila dibeli tahun 1995.

t. Tahun Transaksi 1996 (X20, berlaku untuk harga beli)

Yang dimaksudkan dengan tahun transaksi 1996 adalah tahun pembelian unit yang dijual sebagai waktu terjadinya transaksi jual-beli unit, skala ordinal, variabel *dummy* dengan ketentuan: 0 bila dibeli pada tahun selain tahun 1996 dan 1 bila dibeli tahun 1996.

u. Tahun Transaksi 1997 (X21, berlaku untuk harga beli)

Yang dimaksudkan dengan tahun transaksi 1997 adalah tahun pembelian unit yang dijual sebagai waktu terjadinya transaksi jual-beli unit, skala ordinal, variabel *dummy* dengan ketentuan: 0 bila dibeli pada tahun selain tahun 1997 dan 1 bila dibeli tahun 1997.

v. Tahun Transaksi 1998 (X22, berlaku untuk harga beli)

Yang dimaksudkan dengan tahun transaksi 1998 adalah tahun pembelian unit yang dijual sebagai waktu terjadinya transaksi jual-beli unit, skala ordinal, variabel *dummy* dengan ketentuan: 0 bila dibeli pada tahun selain tahun 1998 dan 1 bila dibeli tahun 1998.

w. Tahun Transaksi 1999 (X23, berlaku untuk harga beli)

Yang dimaksudkan dengan tahun transaksi 1999 adalah tahun pembelian unit yang dijual sebagai waktu terjadinya transaksi jual-beli unit, skala ordinal, variabel *dummy* dengan ketentuan: 0 bila dibeli pada tahun selain tahun 1999 dan 1 bila dibeli tahun 1999.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui penyebaran kuisioner kepada responden.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui :
Dokumen atau catatan-catatan yang diberikan oleh pihak pengelola apartemen.

3.5 Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

- a. Observasi, yaitu dengan pengamatan langsung terhadap subyek penelitian.
- b. Wawancara, yaitu dengan melakukan wawancara atau tanya jawab secara langsung baik dengan responden maupun dengan pengelola apartemen.
- c. Kuisioner, yaitu dengan menyebarkan daftar pertanyaan kepada responden.
- d. Data perusahaan, yaitu dengan mengumpulkan teori-teori yang melandasi analisis permasalahan.

3.6 Teknik Analisis

1. Melakukan analisis regresi linear berganda yang berguna untuk mengetahui hubungan antar variabel bebas dengan variabel tergantungnya.

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6 + b_7 X_7 + b_8 X_8 + b_9 X_9 + b_{10} X_{10} + b_{11} X_{11} + b_{12} X_{12} + b_{13} X_{13} + b_{14} X_{14} + b_{15} X_{15} + b_{16} X_{16} + b_{17} X_{17} + b_{18} X_{18} + b_{19} X_{19} + b_{20} X_{20} + b_{21} X_{21} + b_{22} X_{22} + b_{23} X_{23} + \epsilon \dots \dots \dots (3.1)$$

Dimana,

Y = Variabel tergantung, yaitu nilai apartemen

b₀ = Intersep yang menggambarkan pengaruh rata-rata semua variabel yang tidak dimasukan ke dalam variabel (Y)

b₁,...,b₂₃ = Koefisien regresi variabel bebas terhadap variabel tergantung

X₁,...,X₂₃= Variabel bebas, yaitu faktor-faktor luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, view, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan,

fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, fasilitas *outdoor*, tahun transaksi 1995, tahun transaksi 1996, tahun transaksi 1997, tahun transaksi 1998, dan tahun transaksi 1999

e = Faktor sisaan dari model yang terbentuk.

2. Uji Validitas, yaitu menguji kemampuan pertanyaan-pertanyaan pada kuesioner untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Syarat kuesioner dinyatakan *valid* adalah ketentuan nilai *Corrected Item Total Correlation* harus lebih besar dari nilai *r* tabel. Nilai *r* tabel diperoleh dari tabel *r product moment* dengan ketentuan *one-tailed* dan *df (degree of freedom)* sebesar jumlah kasus-2. Uji reliabilitas, yaitu menguji apakah jawaban seseorang terhadap pertanyaan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Syarat kuesioner dinyatakan *reliable* adalah nilai *ALPHA* lebih besar dari 0,5.
3. Uji BLUE, atau Best Linear Unbiased Estimator, terdiri atas Uji Multikolinearitas, Uji Autokorelasi, dan Uji Heteroskedastisitas. Multikolinieritas merupakan salah satu pelanggaran dari asumsi klasik, karena akan menyebabkan *Ordinary Least Square* (OLS) tidak dapat ditentukan (*indeterminate*) dan *variance* serta *standard error*-nya tak hingga. Untuk mendeteksi gejala multikolinearitas dapat dilihat melalui: Nilai koefisien determinasi majemuk (R^2), nilai uji F dan nilai uji t. Multikolinieritas terjadi apabila R^2 tinggi, tetapi tidak satupun atau sangat sedikit koefisien regresi parsial yang secara individual penting secara statistik atas dasar pengujian t yang konvensional (Gujarati 1988:166).

Tahap indikasi awal untuk mengetahui ada tidaknya kasus multikolinearitas, adalah dengan melihat nilai VIF. Dengan melihat nilai VIF dapat disimpulkan apakah terjadi multikolinieritas atau tidak. Apabila nilai VIF lebih kecil dari 10,0 maka tidak terjadi

multikolinearitas dan sebaliknya bila nilai VIF lebih besar dari 10,0 maka dapat dikatakan telah terjadi multikolinearitas.

Autokorelasi (*autocorelation*) dapat didefinisikan sebagai korelasi atau keterkaitan antara anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu dan ruang. Salah satu asumsi penting dari perhitungan asumsi klasik adalah tidak terdapatnya autokorelasi atau kondisi yang berurutan diantara pengganggu (*disturbance*) yang digunakan dalam fungsi regresi. Pada model regresi ini tidak dilakukan uji autokorelasi karena data bersifat *cross-section*, di mana observasi hanya dilakukan satu kali pada waktu yang sama.

Seperti halnya uji sebelumnya, maka asumsi ketiga yang harus dipenuhi adalah Homokedastik. Asumsi ini berarti bahwa kesalahan pengganggu ε_i mempunyai varian yang sama. Sebagai salah satu cara untuk mendeteksi adanya kasus Heterokedasitas dengan menggunakan uji Spearman. Proses tersebut adalah dengan mengkorelasikan variabel bebas dan residu yang terjadi dari analisis regresi menggunakan korelasi Spearman. Adapun hipotesis yang diajukan adalah:

H₀ : Tidak terdapat hubungan antara variabel bebas X_n dimana $n = 1, \dots, 23$, dengan residu

H₁ : Terdapat hubungan antara variabel bebas X_n dimana $n = 1, \dots, 23$, dengan residu

Apabila nilai *probability value* lebih besar dari 0,05 maka H_0 diterima yang berarti tidak ada variabel yang heteroskedastis atau mempunyai varian yang sama pada kesalahan pengganggunya.

4. Menghitung koefisien determinasi (R^2), untuk mengetahui pengaruh atau proporsi variabel tergantungnya yang dapat dijelaskan oleh variabel bebas secara bersama-sama. Sedangkan untuk mengetahui kuat tidaknya hubungan atau korelasi antara variabel bebas dengan variabel tergantungnya secara bersama-sama digunakan rumus koefisien korelasi berganda (R), yang diperoleh dengan menarik akar dari koefisien determinasi berganda (R^2).

$$R^2 = \frac{\text{Sum Of Square Regression}}{\text{Total Sum Of Square}} \dots\dots\dots(3.2)$$

Analisis korelasi determinasi parsial (r^2), digunakan untuk mengetahui pengaruh atau proporsi variabel tergantung yang dapat dijelaskan oleh variabel bebas secara parsial. Sedangkan analisis koefisien korelasi parsial (r) digunakan untuk mengetahui kuat tidaknya hubungan atau korelasi antar variabel bebas dengan variabel tergantungnya secara parsial dengan asumsi variabel bebas lainnya konstan. Untuk melihat dominasi masing-masing variabel bebas dapat dilihat dengan membandingkan koefisien determinasi parsialnya (r^2). Semakin besar (r^2), maka menunjukkan dominasi variabel bebas terhadap variabel terikatnya dan sebaliknya.

5. Melakukan uji model

Uji F, berfungsi mengetahui seberapa besar (signifikansi) pengaruh dari variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel tergantungnya.

$$F\text{-hitung} = \frac{R^2 / k}{(1 - R^2) / (n - k - 1)} \dots\dots\dots(3.3)$$

Dimana :

R^2 = Koefisien Regresi

k = Banyaknya variabel bebas.

N = Banyaknya sampel.

Dengan rumusan hipotesis

Untuk Tipe Sewa

$H_0 : b_1 = b_2 = b_3 = b_4 = \dots b_{16} = b_{17} = b_{18} = 0$ dan

$H_1 : b_1 \neq b_2 \neq b_3 \neq b_4 \neq \dots b_{16} \neq b_{17} \neq b_{18} \neq 0$

Untuk Tipe Beli

$H_0 : b_1 = b_2 = b_3 = b_4 = b_5 = \dots b_{21} = b_{22} = b_{23} = 0$ dan

$$H_1 : b_1 \neq b_2 \neq b_3 \neq b_4 \neq b_5 \neq \dots b_{21} \neq b_{22} \neq b_{23} \neq 0$$

Keterangan:

Untuk Tipe Sewa

H₀: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, dan fasilitas *outdoor* TIDAK BERPENGARUH secara signifikan terhadap harga sewa per unit.

H₁: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, dan fasilitas *outdoor* BERPENGARUH secara signifikan terhadap harga sewa per unit

Untuk Tipe Beli

H₀: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, fasilitas *outdoor*, tahun transaksi 1995, tahun transaksi 1996, tahun transaksi 1997, tahun transaksi 1998, dan tahun transaksi 1999 TIDAK BERPENGARUH secara signifikan terhadap harga beli per unit.

H₁: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur,

fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, fasilitas *outdoor*, tahun transaksi 1995, tahun transaksi 1996, tahun transaksi 1997, tahun transaksi 1998, dan tahun transaksi 1999 BERPENGARUH secara signifikan terhadap harga beli per unit.

Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga hasil penelitian signifikan artinya variabel bebas secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang bermakna terhadap variabel terganggunya. Sebaliknya jika $F_{hitung} \leq F_{tabel}$, maka H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga hasil penelitian tidak signifikan artinya variabel bebas secara bersama-sama tidak mempunyai pengaruh yang bermakna terhadap variabel terganggunya. Uji-F menggunakan *level significance* 5%..

Uji-t dengan *level significance* 5%, untuk menguji tingkat kebermaknaan pengaruh variabel bebas secara parsial terhadap variabel terganggunya.

$$t_{hitung} = \frac{(b_j)}{S(b_j)} \dots\dots\dots(3.4)$$

Dimana :

(b_j) = Koefisien regresi yang hendak diuji

$S(b_j)$ = Standar error yang hendak diuji

Dengan rumusan hipotesis :

$H_0 : b_i = 0$ dan $H_1 : b_i \neq 0$, dimana $i = 1, 2, 3 \dots 23$

H_0 ditolak, bila $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $t_{hitung} < -t_{tabel}$

H_0 diterima, bila $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$

Menentukan t_{tabel} :

Level of significance $(\alpha/2) = 5\%/2 = 0,05/2 = 0,025$ (*two-tailed*)

Untuk Tipe Sewa:

Degrees of freedom = $n - k - 1 = 227 - 18 - 1 = 208$

Untuk Tipe Beli:

Degrees of freedom = $n - k - 1 = 98 - 23 - 1 = 74$

Keterangan:

Untuk Tipe Sewa

H₀: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, dan fasilitas *outdoor* secara parsial TIDAK BERPENGARUH signifikan terhadap harga sewa per unit.

H₁: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, dan fasilitas *outdoor* secara parsial BERPENGARUH signifikan terhadap harga sewa per unit.

Untuk Tipe Beli

H₀: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur, fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, fasilitas *outdoor*, tahun transaksi 1995, tahun transaksi 1996, tahun transaksi 1997, tahun transaksi 1998, dan tahun transaksi 1999 secara parsial TIDAK BERPENGARUH signifikan terhadap harga beli per unit.

H₁: diduga variabel-variabel luasan kamar, jumlah kamar, jarak, teknologi, *view*, layanan pembantu, area layanan, dukungan layanan, jumlah kamar mandi, jumlah balkon, fasilitas pelengkap kamar tidur,

fasilitas pelengkap kamar mandi, fasilitas pelengkap dapur, fasilitas pelengkap ruang makan, fasilitas pelengkap ruang keluarga, fasilitas 3 ruang tambahan, fasilitas *indoor* tambahan, fasilitas *outdoor*, tahun transaksi 1995, tahun transaksi 1996, tahun transaksi 1997, tahun transaksi 1998, dan tahun transaksi 1999 secara parsial BERPENGARUH signifikan terhadap harga beli per unit.

Jika $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga hasil penelitian yang berarti variabel bebas secara parsial mempunyai pengaruh yang bermakna terhadap variabel terganggunya. Sebaliknya, jika $t\text{-hitung} \leq t\text{-tabel}$, maka H_0 diterima dan H_1 ditolak sehingga hasil penelitian tidak signifikan artinya variabel bebasnya secara parsial tidak mempunyai pengaruh yang bermakna terhadap variabel terganggunya. Uji t menggunakan *level Significance 5%*.

Dengan uji-t tersebut dapat diketahui pengaruh variabel bebas yang dominan, yaitu dengan harga $t\text{-tabel}$ yang terbesar dan koefisien determinasi parsial (r^2) yang terbesar. Semua perhitungan persamaan Regresi berganda, R^2 , r^2 , $F\text{-hitung}$ dan $t\text{-hitung}$ menggunakan Program Statistik SPSS 10.0.