

4. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN DAN HASIL PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan

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 dikenal sampai sekarang ini.

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

Tahap pertama pengembangan perseroan 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.

4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan

Berdasarkan anggaran dasar, perseroan dipimpin dan dikelola oleh Direksi di bawah pengawasan Komisaris, dimana 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 :

Presiden Komisaris : Ir. Ciputra

Komisaris : 1. Dian Sumelar
2. Rina Ciputra Sastrawinata
3. Junita Ciputra
4. Sandra Hendharto

Presiden Direktur : Harun Hajadi

Direktur : 1. Budiarsa Sastrawinata
2. Candra Ciputra
3. Cakra Ciputra
4. Sutoto Yakobus

Sekretaris perusahaan : Nanik J. Santoso

4.1.3. Kebijakan Produk

Seluruh kawasan perumahan di CitraRaya memiliki tema tersendiri. Hal ini disesuaikan dengan fasilitas pendukung, tipe atau model rumah dan kavling yang ditawarkan serta lahan atau area dimana kawasan tersebut dikembangkan. Selain keunikan di atas, masing-masing kawasan memiliki satu gerbang akses masuk (*One Gate System*), sehingga lalu lintas penghuni, tamu dan pengunjung lainnya hanya melalui satu gerbang tersebut dengan dukungan layanan 24 jam.

Hal ini sebagai antisipasi keamanan dan menjaga kenyamanan penghuni kawasan tersebut dari hal-hal yang tidak diinginkan.

Hingga saat ini CitraRaya sudah memiliki 25 kawasan bertema yang dikembangkan yaitu :

- Bukit Golf
- Bukit Golf Internasional
- Bukit Golf Mediterania
- *Raffles Garden*
- *Fullerton Place*
- *Esplanade Park*

- *The Waterfront*
- *Emerland Mansion*
- Taman Internasional
- Taman Mansion
- Taman Gapura
- Vila Taman Gapura
- Taman Puspa Raya
- Bukit Bali
- Vila Sentra Raya
- Puri Sentra Raya
- Puri Widya Utama
- *Villa Golf Regency*
- Bukit Telaga Golf
- Vila Taman Telaga
- *Plam Hill*
- *Royal Park*
- Alam Hijau
- *Woodland*

4.1.4. Pengembangan Kawasan

Dengan memiliki izin lokasi area 3000 hektar, pembebasan lahan PT. Ciputra Surya Tbk sudah mencapai 2000 hektar, 1000 hektar masuk dalam wilayah Surabaya Barat, 1000 hektar berikutnya masuk Kabupaten Gresik.

Pengembangan kawasan 1000 hektar tersebut meliputi :

1. Kawasan rekreasi keluarga seluas 100 hektar.
2. Kawasan perumahan, beserta sarana dan prasarana penunjangnya seluas 630 hektar.
3. Kawasan komersial, sekolah dan tempat ibadah seluas 150 hektar.
4. Padang golf 27 hole berstandar internasional dilengkapi *Night Golf* seluas 120 hektar.

Sampai saat ini dengan 700 hektar lahan yang sudah dikembangkan, tercatat ada 5500 warga yang tinggal di CitraRaya Surabaya.

Selain pengembangan hunian, PT Ciputra Surya Tbk juga melakukan pengembangan prasarana jalan, antara lain dengan dibukanya jalan tembus *Food City-Unesa-CitraRaya* sepanjang 1,6 km untuk memudahkan akses masuk ke kawasan CitraRaya selain melalui Jalan Lontar.

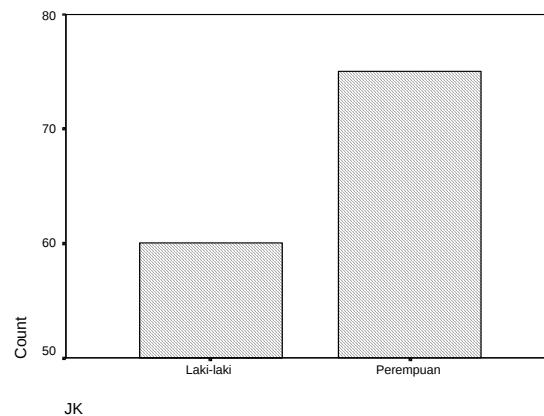
Selain memiliki prasarana yang memadai, kawasan CitraRaya Surabaya juga dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap dan infrastruktur pendukung lingkungan yang terpadu, antara lain :

1. Ciputra golf dan klub keluarga
2. Pasar CitraRaya
3. *Surabaya Internasional School (SIS)*
4. Sekolah Ciputra
5. Gedung senam
6. Klinik kesehatan
7. Kantor pemerintahan, Polsek dan Koramil
8. Supermarket
9. Kolam renang dan lapangan tennis
10. Sentra niaga
11. *Ciputra Cyber Institute (CCI)*
12. Hotel dan villa Ciputra
13. Tempat ibadah (Masjid Baiturrozaq, Gereja St. Yakobus, Gereja Bethany, dan GKA Gracia)
14. Café dan Resto Palimanan
15. Pengamanan 24 jam dengan satu gerbang (*One Gate system*)
16. Suplai air bersih melalui *Water Treatment Plant (IPAM)*
17. Sentra Parabola 21 *channel Indosat Multi Media Broad Band (IM2)*
18. Penyediaan kebutuhan jaringan listrik seluruh kawasan dengan sistem bawah tanah (*Under Ground*)
19. Kawasan bebas kabel, seluruh jaringan instalasi kawasan tertanam dalam tanah (listrik, telepon, kabel parabola)

20. Unit Pemadam Kebakaran

4.2. Crosstab

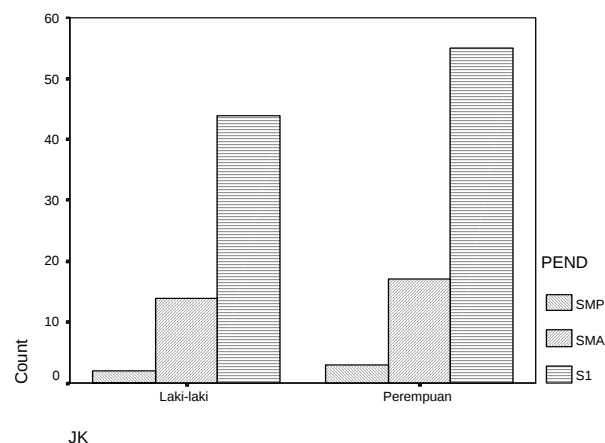
Data yang telah diperoleh diolah dengan *cross tab* atau tabulasi silang untuk mendapatkan obyek penelitian yang lebih akurat. Berikut ini hasil tabulasi silang dari data responden:



Gambar 4.1. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Warga Negara

Sumber : data, diolah

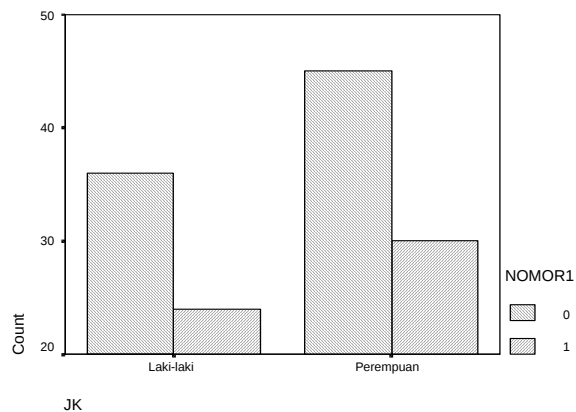
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan warga negara di atas, diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan yang merupakan warga negara keturunan Cina.



Gambar 4.2. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Pendidikan

Sumber : data, diolah

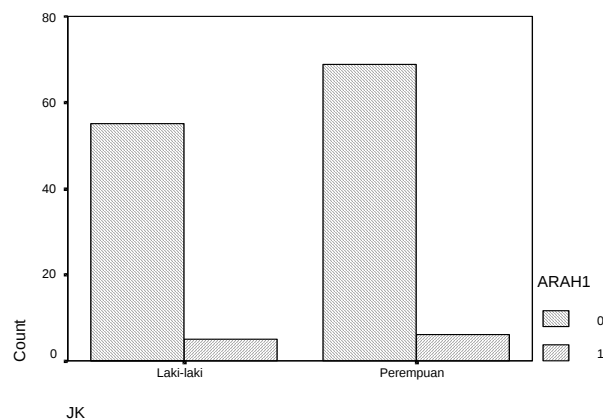
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan pendidikan, diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dengan pendidikan terakhir S-1.



Gambar 4.3. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Nomor

Sumber : data, diolah

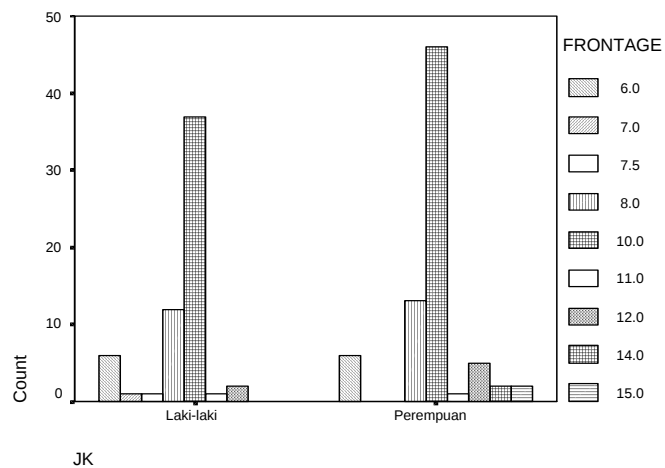
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan nomor di atas, diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan menghindari nomor yang tidak beruntung.



Gambar 4.4. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Arah

Sumber : data, diolah

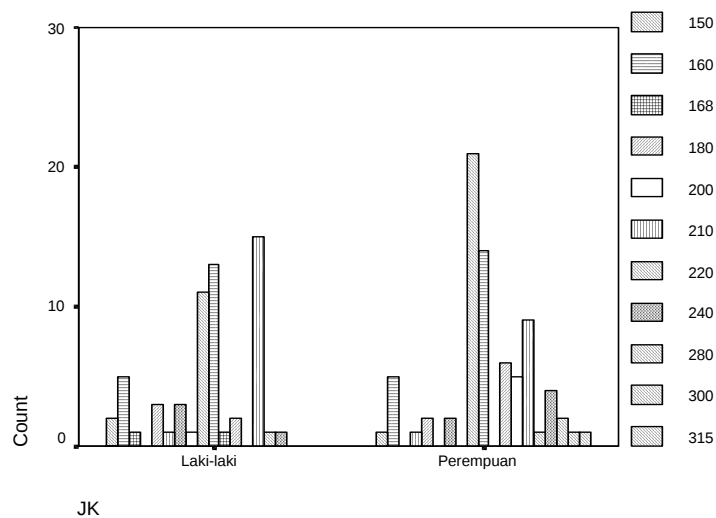
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan arah di atas, diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan tidak memilih rumah menghadap ke arah barat.



Gambar 4.5. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan *Frontage*

Sumber : data, diolah

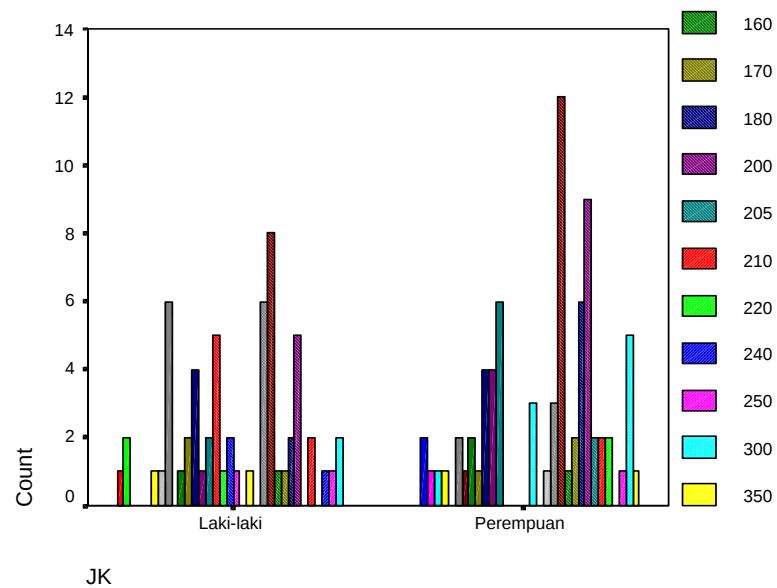
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan *frontage* diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih *frontage* sebesar 10 meter.



Gambar 4.6. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Luas Tanah

Sumber : data, diolah

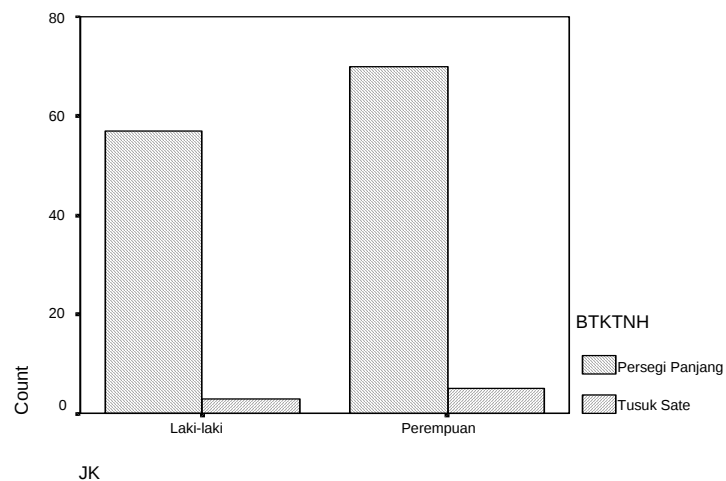
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan luas tanah diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih luas tanah sebesar 150 m².



Gambar 4.7. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Luas Bangunan

Sumber : data, diolah

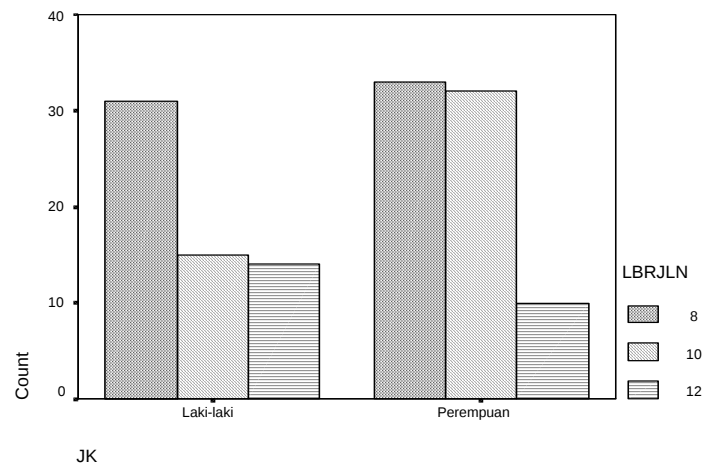
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan luas bangunan diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih luas bangunan sebesar 150 m².



Gambar 4.8. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Bentuk Tanah

Sumber : data, diolah

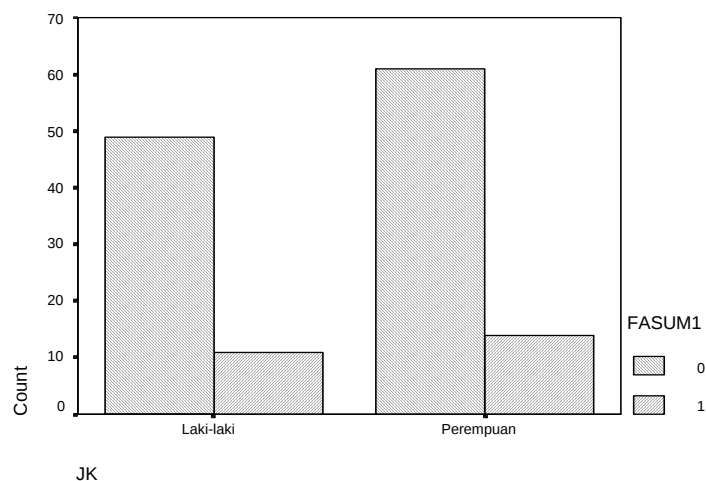
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan bentuk tanah diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih bentuk tanah persegi panjang.



Gambar 4.9. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Lebar Jalan

Sumber : data, diolah

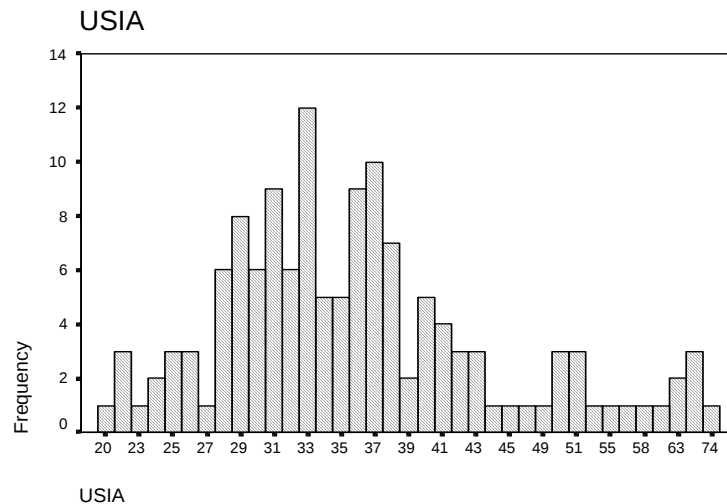
Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan lebar jalan diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih lebar jalan sebesar 8 m.



Gambar 4.10. Tabulasi Silang Data Jenis Kelamin dan Fasilitas Umum

Sumber : data, diolah

Dari tabulasi silang data jenis kelamin dan fasilitas umum diperoleh hasil bahwa responden terbanyak adalah perempuan dan memilih fasilitas umum dekat dengan sekolah.



Gambar 4.11. *Frequencies* Usia

Sumber : data, diolah

Dari deskriptif data *frequencies* dapat dilihat bahwa usia responden terbanyak adalah 33 tahun.

Berdasarkan hasil tabulasi silang dan *frequencies* di atas dapat diketahui bahwa responden terbanyak adalah perempuan yang merupakan warga keturunan cina, berusia 33 tahun dan berpendidikan terakhir S-1, dimana dalam memilih nomor dan arah hadap dihindari nomor rumah yang tidak beruntung dan rumah yang menghadap ke arah barat, *frontage* yang dipilih adalah 10 m dengan luas tanah dan bangunan sebesar 150 m² serta lebar jalan sebesar 8 m, bentuk tanah yang terbanyak berbentuk persegi panjang dan memilih fasilitas umum dekat dengan sekolah.

4.3. Uji Asumsi

4.3.1. Uji Heteroskedastisitas

Analisis berdasarkan *scatter plot* pada Lampiran 3:

Dari grafik terlihat titik-titik menyebar secara acak, tidak membentuk sebuah pola tertentu yang jelas, serta tersebar baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y. hal ini berarti tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi, sehingga model regresi layak dipakai untuk memprediksi harga transaksi berdasarkan variabel bebasnya.

4.3.2. Uji Autokorelasi

Model *summary* pada Lampiran 3 terlihat angka D-W sebesar +1.435. Hal ini berarti model regresi tidak terdapat masalah autokorelasi.

4.3.3. Uji Multikolinearitas

Tabel 4.1. Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Variabel Independen	VIF	Standar
1	NOMOR1	1.599	10.0
	NOMOR2	1.438	10.0
	ARAH1	1.584	10.0
	ARAH2	1.647	10.0
	ARAH3	1.694	10.0
	FRONTAGE	3.987	10.0
	LUASTNH	4.425	10.0
	LUASBGN	1.948	10.0
	BTKTNH	1.282	10.0
	FASUM1	6.661	10.0
	FASUM2	10.061	10.0
	FASUM3	7.432	10.0
	LBRJLN	1.596	10.0

Tabel 4.1. Hasil Uji Multikolinearitas (sambungan)

Model	Variabel Independen	VIF	Standar
	ELEMEN1	1.316	10.0
	ELEMEN2	1.359	10.0
	THN2	5.206	10.0
	THN3	6.087	10.0
	THN4	6.122	10.0
	THN5	4.993	10.0
	THN7	3.856	10.0
	THN8	8.272	10.0
	THN9	4.959	10.0
	THN10	5.318	10.0
	THN11	5.452	10.0
	THN12	3.049	10.0

Sumber : Lampiran 3, diolah

Hasil uji multikolineritas diatas dapat disimpulkan bahwa dengan standar nilai $VIF < 10$ (Santoso, 2001, p.203), maka semua variabel bebas tidak terjadi multikolinearitas kecuali variabel bebas fasum 2.

4.3.4. Uji Normalitas

Analisis berdasarkan Normal Plot pada Lampiran 3:

Dari plot terlihat titik-titik menyebar di sekitar garis diagonal, serta penyebarannya mengikuti arah garis diagonal. Maka model regresi layak dipakai untuk prediksi harga transaksi berdasar variabel bebasnya.

4.3.5. Analisis Regresi Berganda Variabel *Dummy*

Analisis regresi digunakan untuk mencari pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, dengan terlebih dulu mencari pola hubungannya.

Tabel 4.2. Nilai Konstanta, Parsial, Koefisien Regresi, dan t Hitung Pada Harga Transaksi

	Regresi	partial	t hitung	t tabel	Sign.	Nilai Kritis	H₀
Konstanta	-1.84E+08		-2.681		0.009		
Nomor 1	-29672114	-0.190	-1.994	1.96	0.049	0.05	Tolak
Nomor 2	19584172	0.091	0.940	1.96	0.350	0.05	Terima
Arah 1	-9974308	-0.036	-0.376	1.96	0.708	0.05	Terima
Arah 2	9132671.6	0.059	0.640	1.96	0.547	0.05	Terima
Arah 3	21730166	0.110	1.142	1.96	0.256	0.05	Terima
Frontage	17204462	0.238	2.518	1.96	0.013	0.05	Tolak
Luas tnh	26033.422	0.009	0.093	1.96	0.926	0.05	Terima
Luas bgn	608646.03	0.380	4.224	1.96	0.000	0.05	Tolak
Btk tnh	31878603	0.111	1.153	1.96	0.252	0.05	Terima
Fasum 1	77409240	0.193	2.020	1.96	0.046	0.05	Tolak
Fasum 2	86037471	0.220	2.323	1.96	0.022	0.05	Tolak
Fasum 3	89302942	0.216	2.272	1.96	0.025	0.05	Tolak
Lbr jln	3081851.3	0.062	0.635	1.96	0.527	0.05	Terima
Elemen 1	15611353	0.084	0.871	1.96	0.385	0.05	Terima
Elemen 2	16422666	0.087	0.902	1.96	0.369	0.05	Terima
Elemen 3	-29632476	-0.152	-1.585	1.96	0.116	0.05	Terima
Thn 1	-89603062	-0.102	-1.060	1.96	0.292	0.05	Terima
Thn 2	-8600272	-0.017	-0.179	1.96	0.858	0.05	Terima
Thn 3	-27953995	-0.060	-0.617	1.96	0.538	0.05	Terima
Thn 4	-5026535	-0.010	-0.107	1.96	0.915	0.05	Terima
Thn 5	-25401666	-0.052	-0.539	1.96	0.591	0.05	Terima
Thn 6	35811929	0.074	0.764	1.96	0.447	0.05	Terima
Thn 7	1.28E+08	0.237	2.512	1.96	0.014	0.05	Tolak
Thn 8	59237245	0.122	1.269	1.96	0.207	0.05	Terima
Thn 9	1.18E+08	0.228	2.413	1.96	0.018	0.05	Tolak
Thn 10	1.21E+08	0.244	2.588	1.96	0.011	0.05	Tolak
Thn 11	2.26E+08	0.434	4.956	1.96	0.000	0.05	Tolak
Thn 12	3.22E+08	0.506	6.033	1.96	0.000	0.05	Tolak

Sumber : Lampiran 4 diolah

Table 4.3. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.882	.778	.720	67002886.90

Sumber : Lampiran 4 diolah

Analisis model *summary* :

- 1) Angka R sebesar 0.882 menunjukkan bahwa korelasi/hubungan antara harga transaksi dengan 10 variabel independen-nya adalah kuat.
- 2) Angka *R square* atau koefisien determinasi adalah 0.778 dan *adjusted R square* adalah 0.720 hal ini berarti 72 % variasi dari harga transaksi bisa dijelaskan oleh variasi dari kesepuluh variabel independen. Sedangkan sisanya dijelaskan oleh sebab-sebab yang lain.

Tabel 4.4. ANOVA

F-hitung	P	Nilai Kritis
13.286	0.000	0.05

Sumber : Lampiran 4 diolah

Analisa Anova :

Dari Uji Anova atau F test, didapat F hitung adalah 13.286 dengan tingkat signifikansi 0.000 karena probabilitas (0.000) jauh lebih kecil dari 0.05 maka model regresi bisa dipakai untuk memprediksi harga transaksi. Atau bisa dikatakan kesepuluh variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga transaksi.

Berdasarkan tabel di atas diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 Y = & (-21.84E+08) - 29672114X_1 + 19584172X_2 - 9974308X_3 \\
 & + 9132671.6X_4 + 21730166X_5 + 17204462X_6 + 26033.422X_7 \\
 & + 608646.03X_8 + 31878603X_9 + 77409240X_{10} + 86037471X_{11} \\
 & + 89302942X_{12} + 3081851.3X_{13} + 15611353X_{14} + 16422666X_{15} \\
 & - 29632476X_{16} - 89603062X_{17} - 8600272X_{18} - 27953995X_{19} \\
 & - 5026535X_{20} - 25401666X_{21} + 35811929X_{22} + (1.28E+08)X_{23} \\
 & + 59237245X_{24} + (1.18E+08)X_{25} + (1.21E+08)X_{26} \\
 & + (2.26E+08)X_{27} + (3.22E+08)X_{28}
 \end{aligned}$$

dimana :

- Y = Harga transaksi rumah.
- X_1 = Indeks nomor rumah yang tidak beruntung (1, 2, 4, 7, 0).
- X_2 = Indeks nomor rumah yang netral (5).
- X_3 = Indeks rumah yang menghadap ke arah Barat
- X_4 = Indeks rumah yang menghadap ke arah Selatan
- X_5 = Indeks rumah yang menghadap ke arah Timur
- X_6 = Frontage rumah
- X_7 = Luas tanah
- X_8 = Luas bangunan
- X_9 = Bentuk tanah
- X_{10} = Indeks jarak ke fasilitas umum sekolah.
- X_{11} = Indeks jarak ke fasilitas umum taman umum.
- X_{12} = Indeks jarak ke fasilitas umum patung binatang atau orang.
- X_{13} = Lebar jalan.
- X_{14} = Indeks elemen berupa air mancur.
- X_{15} = Indeks elemen berupa kolam.
- X_{16} = Indeks elemen berupa pohon tinggi dan besar.
- X_{17} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1993.
- X_{18} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1994.
- X_{19} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1995.
- X_{20} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1996.
- X_{21} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1997.
- X_{22} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1998.
- X_{23} = Indeks pembelian rumah pada tahun 1999.
- X_{24} = Indeks pembelian rumah pada tahun 2000.
- X_{25} = Indeks pembelian rumah pada tahun 2001.
- X_{26} = Indeks pembelian rumah pada tahun 2002.
- X_{27} = Indeks pembelian rumah pada tahun 2003.
- X_{28} = Indeks pembelian rumah pada tahun 2004.
- E = *Standart error*.

Melalui persamaan regresi linier berganda dapat diketahui bahwa:

1. Besarnya $a = -1.84E+08$, berarti nilai Y (harga transaksi) sebesar $-1.84E+08$ kalau $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, \dots, X_{32} = 0$
 Pada persamaan regresi linier tersebut menunjukkan nilai a (konstanta) adalah negatif sebesar 184.000.000. Nilai tersebut mempunyai arti bahwa jika tidak ada semua variabel independen maka harga transaksi akan turun sebesar Rp.184.000.000,00
2. Besarnya koefisien regresi nomor rumah yang tidak beruntung sebesar -29672114. Dalam hal ini, nomor rumah yang tidak beruntung (X_1) akan menurunkan harga transaksi sebesar Rp.29.672.114,00
3. Besarnya koefisien regresi nomor rumah yang netral sebesar 19584172. Dalam hal ini, nomor rumah yang netral (X_2) karena pengaruh positif akan menambah nilai transaksi sebesar Rp.19.584.172,00
4. Besarnya koefisien regresi arah hadap rumah ke Barat sebesar -9974308. Dalam hal ini, bahwa arah hadap rumah ke Barat (X_3) berpengaruh negatif terhadap harga transaksi dan menurunkan harga sebesar Rp. 9.974.308,00
5. Besarnya koefisien regresi arah hadap rumah ke Selatan sebesar 9132671.6. Dalam hal ini, arah hadap rumah ke Selatan (X_4) berpengaruh positif terhadap harga transaksi sebesar Rp. 9.132.671,6
6. Besarnya koefisien regresi arah hadap rumah ke Timur sebesar -21730166. Dalam hal ini, bahwa arah hadap rumah ke Timur (X_5) berpengaruh negatif terhadap harga dan menurunkan harga transaksi sebesar Rp. 21.730.166,00
7. Besarnya koefisien regresi *frontage* sebesar 17204462. Dalam hal ini, bahwa *frontage* (X_6) berpengaruh terhadap harga transaksi karena berpengaruh positif dan menambah harga sebesar Rp. 17.204.462,00
8. Besarnya koefisien regresi luas tanah sebesar 26033.422. Dalam hal ini, bahwa luas tanah (X_7) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 26.033,422

9. Besarnya koefisien regresi luas bangunan sebesar 608646.03. Dalam hal ini, bahwa luas bangunan (X_8) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 608.646,03
10. Besarnya koefisien regresi bentuk tanah sebesar 31878603. Dalam hal ini, bahwa bentuk tanah (X_9) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 31.878.603,00
11. Besarnya koefisien regresi untuk fasilitas umum yang berupa sekolah sebesar 77409240. Dalam hal ini, bahwa fasilitas umum berupa sekolah (X_{10}) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 77.409.240,00
12. Besarnya koefisien regresi untuk fasilitas umum yang berupa taman umum sebesar 86037471. Dalam hal ini, bahwa fasilitas umum berupa taman umum (X_{11}) berpengaruh terhadap harga karena berpengaruh positif, menambah harga transaksi sebesar Rp. 86.037.471,00
13. Besarnya koefisien regresi untuk fasilitas umum yang berupa patung orang atau binatang sebesar 89302942. Dalam hal ini, bahwa fasilitas umum berupa patung orang atau binatang (X_{12}) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 89.302.942,00
14. Besarnya koefisien regresi untuk lebar jalan di depan rumah sebesar 3081851.3. Dalam hal ini, bahwa lebar jalan (X_{13}) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 3.081.851,3
15. Besarnya koefisien regresi untuk elemen yang berada di sekitar rumah yang berupa air mancur sebesar 15611353. Dalam hal ini, bahwa air mancur (X_{14}) berpengaruh positif terhadap harga dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 15.611.353,00
16. Besarnya koefisien regresi untuk elemen yang berada di sekitar rumah yang berupa kolam berupa 16422666. Dalam hal ini, bahwa kolam (X_{15}) berpengaruh positif terhadap harga transaksi dan menambah harga transaksi sebesar Rp. 16.422.666,00
17. Besarnya koefisien regresi untuk elemen yang berada di sekitar rumah yang berupa pohon tinggi dan besar sebesar -29632476. Dalam hal ini,

bahwa pohon tinggi dan besar berpengaruh negatif terhadap harga transaksi dan menurunkan harga jual sebesar Rp. 29.632.476,00

18. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1993 sebesar -89603062. Pada tahun 1993 menurunkan harga transaksi sebesar Rp.89.603.062,00 karena koefisien regresinya bernilai negatif.
19. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1994 sebesar -8600272. Pada tahun 1994 menurunkan harga transaksi sebesar Rp.8.600.272,00 karena koefisien regresinya bernilai negatif.
20. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1995 sebesar -27953995. Pada tahun 1995 menurunkan harga transaksi sebesar Rp.27.953.995,00 karena koefisien regresinya bernilai negatif.
21. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1996 sebesar -5026535. Pada tahun 1996 menurunkan harga transaksi sebesar Rp.5.026.535,00 karena koefisien regresinya bernilai negatif.
22. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1997 sebesar -25401666. Pada tahun 1997 menurunkan harga transaksi sebesar Rp.25.401.666,00 karena koefisien regresinya bernilai negatif.
23. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1998 sebesar 35811929. Pada tahun 1998 menambah harga transaksi sebesar Rp.35.811.929,00 karena koefisien regresinya bernilai positif
24. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 1999 sebesar $1.28E+08$. Pada tahun 1999 menambah harga transaksi sebesar Rp.128.000.000,00 karena koefisien regresinya bernilai positif
25. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 2000 sebesar 59237245. Pada tahun 2000 menambah harga transaksi sebesar Rp.59.237.245,00 karena koefisien regresinya bernilai positif
26. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 2001 sebesar $1.18E+08$. Pada tahun 2001 menambah harga transaksi sebesar Rp.118.000.000,00 karena koefisien regresinya bernilai positif

27. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 2002 sebesar $1.21E+08$. Pada tahun 2002 menambah harga transaksi sebesar Rp.121.000.000,00 karena koefisien regresinya bernilai positif
28. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 2003 sebesar $2.26E+08$. Pada tahun 2003 menambah harga transaksi sebesar Rp.226.000.000,00 karena koefisien regresinya bernilai positif
29. Besarnya koefisien regresi untuk tahun pembelian rumah pada tahun 2004 sebesar $3.22E+08$. Pada tahun 2004 menambah harga transaksi sebesar Rp.322.000.000,00 karena koefisien regresinya bernilai positif

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 diterima.
- Jika probabilitas < 0.05 maka H_0 ditolak.

Keputusan :

Terlihat pada kolom signifikan pada tabel 4.1:

- a) Variabel nomor yang tidak beruntung, *frontage*, luas bangunan, jarak fasilitas umum, tahun pembelian ke 7, 9, 10, 11, dan 12 mempunyai angka signifikan di bawah 0.05. Karena itu, variabel-variabel bebas tersebut memang mempengaruhi harga transaksi.
- b) Variabel nomor yang netral, arah hadap bangunan, luas tanah, bentuk tanah, lebar jalan, elemen, dan tahun pembelian 1, 2, 3, 4, 5, 6, dan 8 mempunyai angka signifikan di atas 0.05. Karena itu, variabel-variabel bebas tersebut tidak mempengaruhi harga transaksi.

Nomor-nomor rumah yang tidak beruntung (1, 2, 4, 7, 0) menurut *feng shui* berakibat buruk bagi penghuni dan dapat dilihat dari hasil uji bahwa nomor-nomor yang tidak beruntung mengurangi harga transaksi. Semakin lebar *frontage* dan luas bangunan akan menambah harga transaksi, hal tersebut

dapat mempengaruhi *chi* di dalam rumah. Jarak fasilitas umum berpengaruh positif terhadap harga karena fasilitas umum berupa taman dan patung binatang seperti kuda dan singa dapat memberikan *chi* yang baik dan memberikan perlindungan. Menurut *feng shui* tahun ada yang berpengaruh baik ataupun buruk bagi manusia. Dapat dilihat dari hasil uji, ada tahun-tahun tertentu yang berpengaruh positif pada *feng shui* dan hal itu menambah harga transaksi.