

## **4. ANALISA DAN PEMBAHASAN**

### **4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian**

#### **4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan Dharmala**

Dharmala Group merupakan sebuah perusahaan yang bernilai miliaran dolar yang bergerak di berbagai bidang usaha, baik di dalam maupun di luar negeri. Dharmala Group didirikan pada tahun 1954 dan kini merupakan salah satu dari sepuluh kelompok usaha terkemuka di Indonesia dengan aktiva bernilai lebih dari US\$2,2 miliar. Kantor pusat Dharmala, Wisma Dharmala Sakti, gedung 24 tingkat yang berdiri megah di Jalan Sudirman, Jakarta, merupakan lambang kebanggaan atas semua prestasi dan harapan group. Bidang usahanya terdiversifikasi mencakup industri-industri terpenting di Indonesia.

Dharmala kini telah mendapatkan tempat yang lebih tinggi di masyarakat karena sejak tahun 1989, ia telah berhasil mencatatkan 13 saham perusahaannya di pasar modal. Semua perusahaan yang tercatat di pasar modal di perkirakan lebih dari Rp3 triliun atau US\$1,4 miliar di pasar modal.

PT Dharmala Intiutama adalah induk perusahaan dari semua perusahaan afiliasi Dharmala. Keluarga Gondokusumo menjalankan roda PT Dharmala Intiutama melalui tiga sarana penanaman modal utama, yang secara keseluruhan memegang 95% dari modal dikeluarkan dan disetor. Secara sefektif, modal keluarga ini mencapai kira-kira 77%.

PT Dharmala Intiutama berkembang dari suatu restrukturisasi besar-besaran pada tahun 1989 dan bertindak sebagai induk perusahaan dari sebagian besar perusahaan Dharmala yang telah terdaftar di bursa efek. Dewasa ini, Dharmala mengendalikan 11 perusahaan yang terdaftar pada Bursa Efek Jakarta.

Usaha-usaha inti Dharmala dibagi menjadi 6 divisi, yaitu: Jasa Keuangan, Real Estate, Pertanian & Pengolahan dan Industri Makanan, Elektronika dan Pengemasan, bidang Konsumen dan Eceran, serta Peralatan Berat dan Bahan-bahan konstruksi. Lebih dari 100 anak perusahaan dikelola melalui enam jalur bisnis utama di bawah PT Dharmala Intiutama, induk perusahaan dari Dharmala Group. Operasi Dharmala Group tersebar di seluruh dunia: Singapura, Hongkong,

Taiwan, Malaysia, Vietnam, Thailand, Filipina. Divisi Internasional menangani kelompok ini di luar negeri.

Kepentingan Group di bidang Real Estate diwakili oleh PT Dharmala Intiland. Perusahaan ini adalah salah satu perusahaan real estate terbesar di Indonesia dengan investasi dan kepemilikan saham pada berbagai gedung dan kompleks komersial, kawasan industri, pemukiman mandiri serta tempat peristirahatan dan fasilitas rekreasi.

Dharmala Group resmi memasuki bidang real estate pada tahun 1970 dengan proyek perumahan pertama ditujukan untuk para karyawan Pertamina di Jakarta Selatan. Di bawah PT Dharmala Intiland, Divisi Real Estate menangani berbagai proyek di Jakarta, Surabaya dan Lampung. Selain perumahan mereka juga menangani pembangunan pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan hotel serta kawasan industri dan fasilitas rekreasi. Proyek-proyek lainnya meliputi rumah tinggal, apartemen, dan penyewaan kantor, rancang bangun arsitektur, gedung dan pengelolaan properti.

Beberapa proyek terkemuka adalah Pantai Mutiara, proyek "*canal estate*" pertama di Asia Tenggara yang dibangun di atas tanah reklamasi seluas 100 hektar di utara Jakarta; Grande Family Estate, multi proyek seluas 280 hektar yang letaknya bersebelahan dengan jalan tol Surabaya-Malang, salah satu proyek sejenis pertama di Indonesia; dan kantor pusat Dharmala Group sendiri, Wisma Dharmala Sakti.

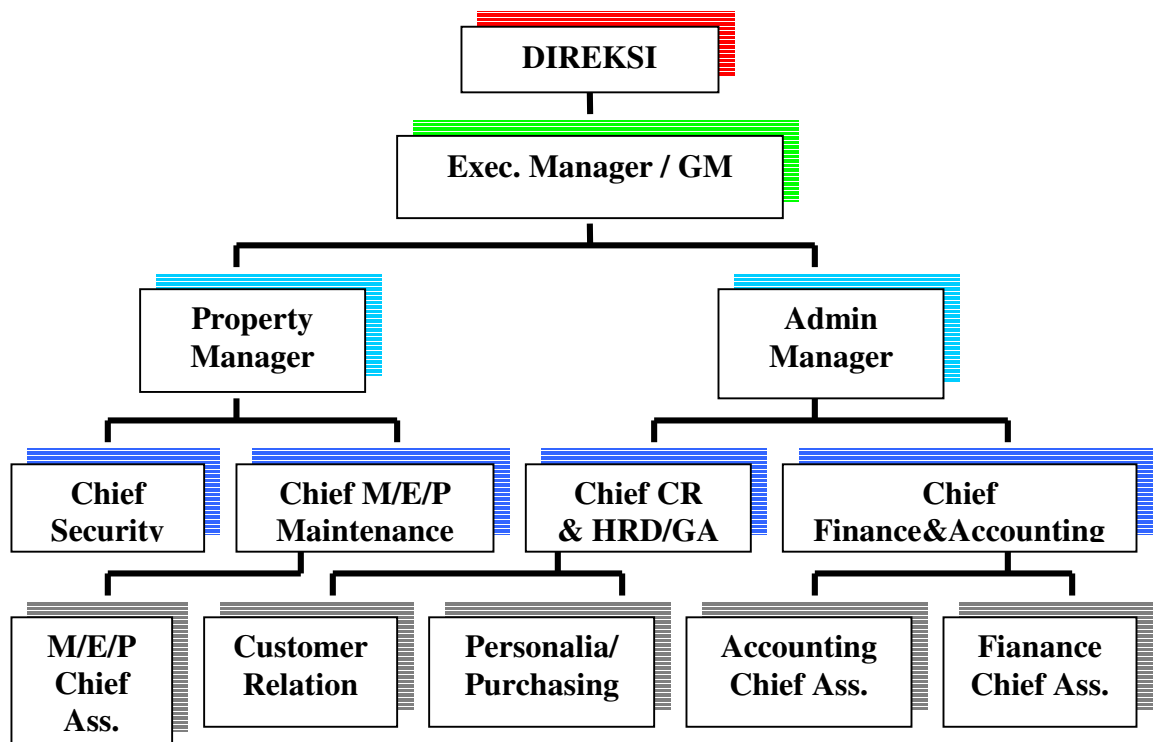
Dharmala Group juga merambah bidang perhotelan. Ini dimulai dengan sebuah proyek di taman pariwisata Gunung Bromo, Jawa Timur, di mana mereka mengubah sebuah hotel dengan 70 kamar menjadi Grand Bromo Hotel dengan 99 kamar. Proyek perhotelan lain adalah Hotel Primer yang terletak di jalan tol Gempol, Surabaya.

Sektor perumahan masih tetap jadi tulang punggung Divisi Real Estate. Kira-kira 80% dari pendapatan divisi bersumber dari sektor ini. Proyek-proyek terbaru dari Divisi Real Estate antara lain pengembangan kota satelit di bagian timur Surabaya. Kota ini mempunyai areal seluas 3.000 hektar dan Dharmala bertanggung jawab atas 1.600 hektar.

Proyek-proyek rumah tinggal yang saat ini sedang berjalan adalah Pantai Mutiara Tahap II, Kemang pratama Regency, Taman Semanan Indah di Jakarta, Grande Trawas Estate dan Grande Family Estate di Surabaya. Dharmala Group juga sedang mengembangkan kawasan industri, Ngoro Industrial Park seluas 200 hektar di Mojokerto, Jawa Timur. Dengan persediaan tanah seluas 10 juta meter persegi dan ijin untuk membebaskan 20 juta meter persegi tanah, PT Dharmala Intiland merupakan perusahaan real estate publik terbesar di Indonesia. Empat puluh persen dari tanah ini terletak di kota-kota satelit baru yang ditargetkan untuk pengembangan perumahan skala menengah.

#### 4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan

Adapun PT Grande Family View (Bagian dari PT Dharma Intiland, Tbk) memiliki Struktur Organisasi sebagai berikut :



Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. Grande Family View

### **4.1.3. Kebijakan Produk Perusahaan**

Seluruh kawasan Graha Famili 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. PT Grande Family View memiliki berbagai kelas perumahan mulai dari menengah atas sampai sangat mewah. Graha Famili juga dilengkapi dengan fasilitas *country club* untuk menunjang aktivitas penghuninya. Selain itu juga terdapat fasilitas Golf Graha Famili yang disosialisasikan kepada penghuni perumahan oleh developer melalui promosi produk, kalender acara tahunan ataupun secara periodik yang diadakan, melalui buletin yang diedarkan setiap bulannya untuk menyukseskan program-program Golf Graha Famili dan *Country Club*.

## **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 Graha Famili adalah sebanyak 245 responden dari jumlah populasi sebanyak 895 penghuni. Dinyatakan valid dan reliabel artinya responden mengerti akan pertanyaan yang diajukan (valid) dan menjawab dengan konsisten (reliabel). Skala pengukuran dikatakan valid apabila ia mengukur apa yang seharusnya diukur dan melakukan apa yang seharusnya dilakukan. Dan reliabilitas lebih menunjukkan konsistensi dan stabilitas pengukuran. Dan syarat suatu penelitian dinyatakan valid adalah bila nilai sigtailednya  $\leq 0.05$  (5%) dan dikatakan reliabel jika Alpha  $> 0.6$ . Dari hasil uji validitas dan reliabilitas yang telah dilakukan oleh penulis diketahui bahwa hasil dari tiap-tiap variabel independen memiliki nilai signifikan  $\leq 0.05$  (5%) yang artinya tiap-tiap variabel independen menyatakan unsur validitas dan diketahui juga nilai alpha sebesar 0.85 yang berarti penelitian ini telah memenuhi syarat uji reliabilitas.

#### 4.2.2. Hasil Penelitian Deskriptif

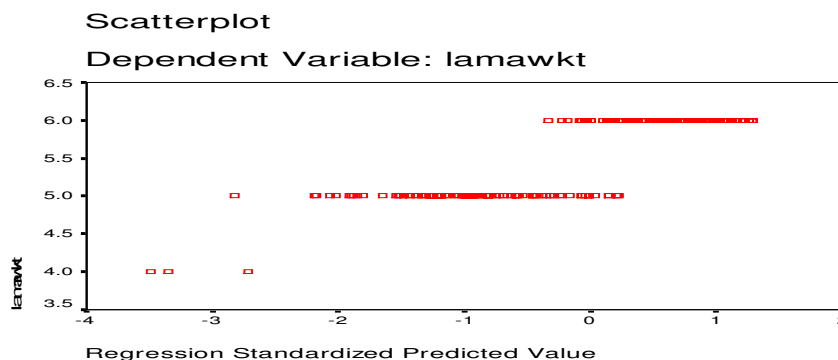
Data kuesioner yang telah dikumpulkan kemudian diolah untuk menunjukkan gambaran atau identifikasi responden dalam hal usianya. Dan hasil pengolahan data secara deskriptif pada penghuni perumahan Graha Famili, yang merupakan responden dalam penelitian ini memiliki karakteristik sebagai berikut, penghuni perumahan Graha Famili didominasi usia 41-50 tahun sebanyak 82 orang atau 33.5 % dan usia 31-40 sebanyak 79 orang (32.2 %), kemudian dilanjutkan dengan usia 51-60 (18 %) dan usia 20-30 sebanyak 40 orang (16.3 %). Berdasarkan analisa deskripsi didapatkan hasil bahwa dari sampel perumahan Graha Famili yang diambil, sebagian usia responden didominasi dengan usia rata-rata 41-50 tahun.

#### 4.2.3. Hasil Uji Model Regresi

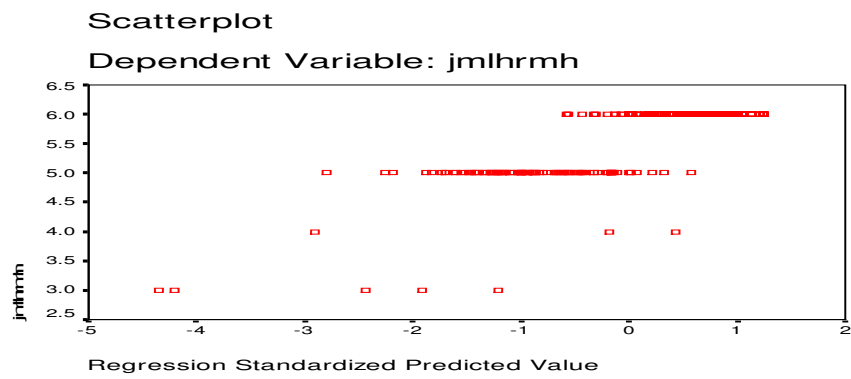
Model masih perlu di uji dulu untuk memenuhi kriteria BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*). Langkah pertamanya adalah :

##### 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.

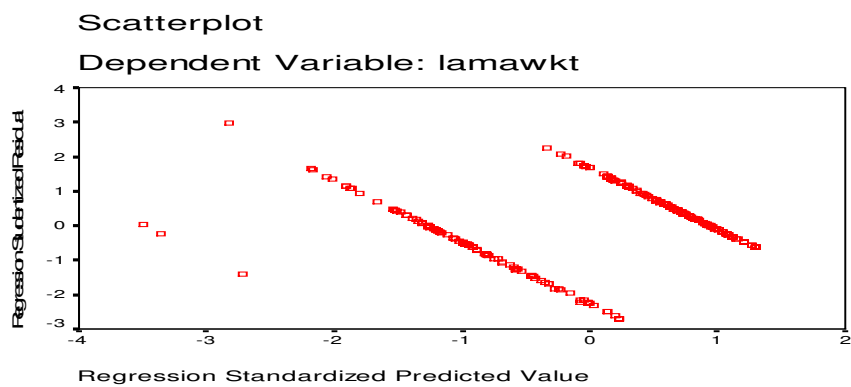


Gambar 4.2. Grafik Uji Linear Lama Waktu

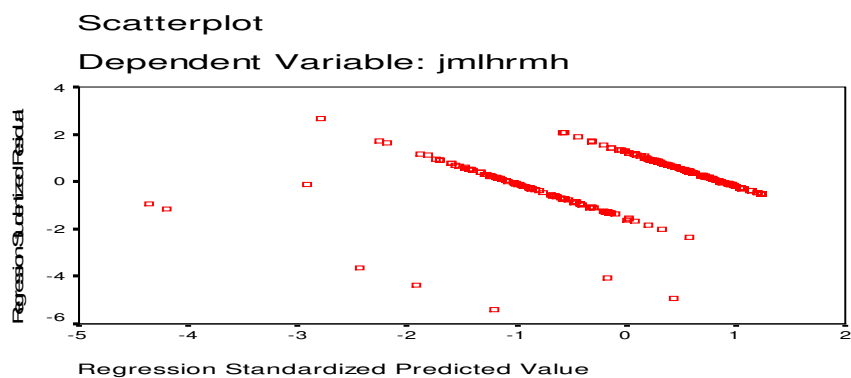


Gambar 4.3. Grafik Uji Linear Jumlah Inspeksi Rumah

#### 4.2.3.2. Heterokesdatisitas



Gambar 4.4. Grafik Uji Heterokesdatisitas Lama Waktu



Gambar 4.5. Grafik Uji Heterokesdatisitas Jumlah Inspeksi

Deteksi dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada dua 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 tidak terjadi heteroskedastisitas. Seperti yang 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

Untuk 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 disimpulkan
3.  $DW < 1,21$  atau  $DW > 2,79 \rightarrow$  terjadi autokorelasi

Tabel 4.1. *Model Summary Durbin-Watson untuk Lama Waktu*

#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.872	.760	.752	.26	1.962

a Predictors: (Constant), INC, NOMEDINFO, USENEWS, SEGMKT, PREVINFO, DIREXP, PBP, NEWBUILT

b Dependent Variable: lamawkt

Jika melihat angka Durbin Watson diatas sebesar 1,962 untuk variabel dependen lama waktu maka tidak terjadi autokorelasi.

Tabel 4.2. *Model Summary Durbin-Watson untuk Jumlah Inspeksi*

#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.821	.674	.663	.37	1.688

a Predictors: (Constant), INC, NOMEDINFO, USENEWS, SEGMKT, PREVINFO, DIREXP, PBP, NEWBUILT

b Dependent Variable: jmlhrmh

Jika melihat angka Durbin Watson diatas sebesar 1,688 untuk variabel dependen banyaknya jumlah rumah yang diinspeksi maka dapat disimpulkan tidak ada autokorelasi.

#### 4.2.3.4. Multikolinearitas

Multikolinearitas digunakan 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 independent.

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 disekitar angka 1.
  - Mempunyai nilai VIF < 10.
  - mempunyai angka *TOLERANCE* mendekati 1.

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

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 berikut :

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

Tabel 4.3. Koefisien Multikolinieritas Lama Waktu  
Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error				Beta	Tolerance
1	(Constant)	6.379E-02	.253		.252	.801		
	DIREXP	7.917E-02	.028	.124	2.869	.004	.548	1.826
	PBP	.127	.051	.175	2.491	.013	.206	4.850
	PREVINFO	7.821E-02	.027	.113	2.850	.005	.649	1.541
	USENEWS	.185	.030	.230	6.222	.000	.745	1.343
	NOMEDINFO	.338	.038	.314	8.905	.000	.817	1.224
	SEGMKT	6.599E-02	.028	.117	2.357	.019	.415	2.410
	NEWBUILT	.104	.043	.178	2.415	.017	.187	5.359
	INC	3.967E-02	.018	.101	2.197	.029	.477	2.098

a Dependent Variable: lamawkt

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai VIF untuk masing-masing variabel independen yang mempengaruhi Lama Waktu pencarian informasi di bawah 10 artinya tidak terjadi hubungan korelasi antar variabel independen.

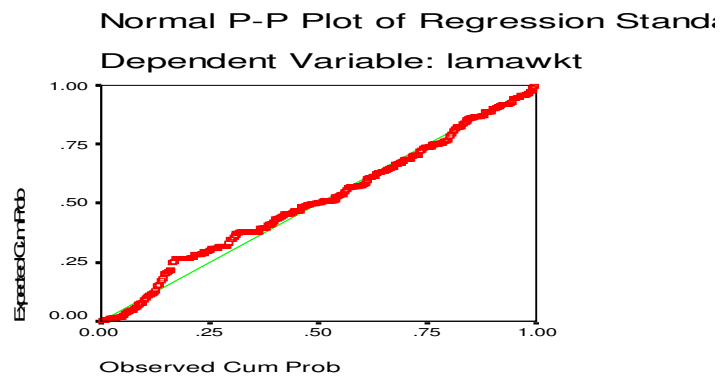
Tabel 4.4. Koefisien Multikolinearitas Jumlah Rumah

**Coefficients<sup>a</sup>**

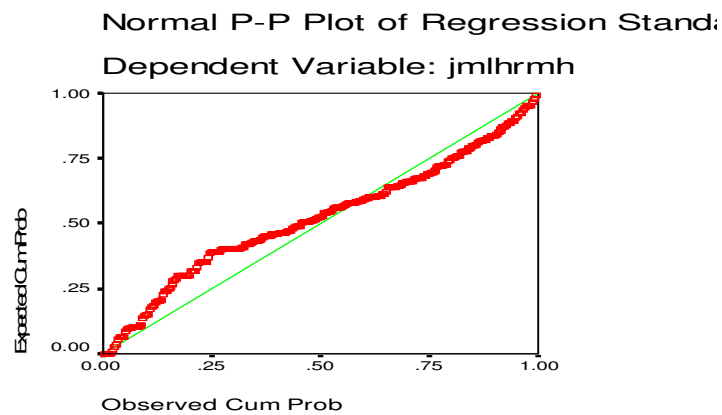
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	.125	.357		.351	.726		
	DIREXP	.102	.039	.132	2.624	.009	.548	1.826
	PBP	.143	.072	.162	1.986	.048	.206	4.850
	PREVINFO	.129	.039	.154	3.337	.001	.649	1.541
	USENEWS	.161	.042	.165	3.844	.000	.745	1.343
	NOMEDINFO	.182	.053	.140	3.410	.001	.817	1.224
	SEGMKT	8.783E-02	.039	.128	2.224	.027	.415	2.410
	NEWBUILT	.127	.061	.180	2.089	.038	.187	5.359
	INC	7.885E-02	.025	.167	3.096	.002	.477	2.098

a. Dependent Variable: jmlhrmh

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai VIF untuk masing-masing variabel independen yang mempengaruhi Jumlah Rumah yang diinspeksi di bawah 10 artinya tidak terjadi hubungan korelasi antar variabel independen.

**4.2.3.5. Normalitas**

Gambar 4.7. Grafik Uji Normalitas Lama Waktu



Gambar 4.8. Grafik Uji Normalitas Jumlah Inspeksi Rumah

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

#### 4.2.4. Regresi Berganda

Regresi Berganda digunakan untuk mencari beberapa variabel terhadap variabel yang lain.

##### 1. Menilai Keseluruhan Model

- Bila korelasi  $< 0,5$  dikatakan lemah
- Bila korelasi  $> 0,5$  dikatakan kuat

Tabel 4.5. Model Summary Korelasi dan  $R^2$  Lama Waktu

#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.872	.760	.752	.26

a Predictors: (Constant), INC, NAMEDINFO, USENEWS, SEGMKT, PREVINFO, DIREXP, PBP, NEWBUILT

b Dependent Variable: lamawkt

Dari tabel diatas diketahui bahwa nilai R 0, 872 artinya memiliki hubungan korelasi yang kuat. Kemudian nilai Adjusted R Square 0,752 artinya

variabel pengalaman, peran broker properti, informasi terdahulu, informasi dari media, informasi dari nonmedia, rumah yang baru di bangun, segmen pasar dan pengeluaran/bulan mempengaruhi lama waktu dalam pencarian informasi. Sisanya sebesar 0,248 adalah variabel independen lainnya yang mempengaruhi variabel dependen.

Tabel 4.6. Model Summary Korelasi dan R<sup>2</sup> Jumlah Inspeksi

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.821	.674	.663	.37

a Predictors: (Constant), INC, NOMEDINFO, USENEWS, SEGMKT, PREVINFO, DIREXP, PBP, NEWBUILT

b Dependent Variable: jmlhrmh

Dari tabel diatas diketahui bahwa nilai R 0, 821 artinya memiliki hubungan korelasi yang kuat. Kemudian nilai Adjusted R Square 0,663 artinya variabel pengalaman, peran broker properti, informasi terdahulu, informasi dari media, informasi dari *nonmedia*, rumah yang baru di bangun, segmen pasar dan pengeluaran/bulan mempengaruhi lama waktu dalam pencarian informasi. Sisanya sebesar 0,337 adalah variabel independen lainnya yang mempengaruhi variabel dependen.

Dari hasil uji regresi juga diketahui bahwa variabel independen *newbuilt* dengan *PBP* memiliki hubungan korelasi yang kuat untuk lama waktu dan jumlah inspeksi rumah ini artinya konsumen perumahan lebih intensif dalam mencari informasi mengenai rumah baru atau primer daripada mencari rumah sekunder dalam hal ini peran broker sangat vital dalam memberikan informasi maupun saran kepada konsumen perumahan. Selain itu juga diketahui bahwa variabel independen *newbuilt* juga memiliki hubungan yang kuat dengan variabel *segmt*. Konsumen perumahan (Graha Famili) lebih cenderung untuk mencari informasi mengenai rumah primer di segmen kelas atas, salah satu penyebabnya ialah faktor gaya hidup (*life style*) yang tinggi sehingga konsumen perumahan mencari rumah di daerah yang memiliki kelas sosial yang tinggi.

Selain itu faktor *previnfo* atau informasi terdahulu dengan faktor *usenews* memiliki hubungan korelasi yang paling rendah dibandingkan dengan faktor lainnya. Konsumen perumahan jarang sekali untuk mencari informasi latar belakang rumah yang ingin dibeli melalui media informasi baik cetak maupun elektronik. Informasi terdahulu lebih sering di dapat melalui peran dari *nomedia* seperti keluarga atau teman dan informasi dari broker maupun *developer* yang dapat dipercaya.

## 2. Menguji Koefisien Regresi

Dengan uji *t*, pada bagian terakhir dapat dilihat bahwa keseluruhan variabel independen yakni pengalaman, peran broker properti, informasi terdahulu, informasi dari media, informasi dari *nonmedia*, rumah yang baru di bangun, segmen pasar dan pengeluaran/bulan signifikan secara statistik dengan melihat angka *Sig*, yang keseluruhan di bawah 0,05.

Setelah tahapan pengujian telah selesai maka kemudian dilakukan pengujian Regresi Berganda untuk mengetahui sejauh mana pengaruh variabel pengalaman, peran broker properti, informasi terdahulu, informasi dari media, informasi dari *nonmedia*, rumah yang baru di bangun, segmen pasar dan pengeluaran/bulan terhadap lamanya waktu pencarian informasi dan jumlah rumah yang diinspeksi juga untuk mengetahui manakah diantara delapan variabel independen tersebut yang paling mempengaruhi lamanya waktu pencarian informasi dan jumlah rumah yang diinspeksi.