

Keputusan Penyewa Dalam Perpanjangan Sewa Apartemen The Mansion

Ilah Hapipah^{1*}, Irvana Arofah¹, Ilmadi¹

¹ Prodi Universitas Pamulang, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam

*ilahapipah25@gmail.com

Article Info:

Received: 10 – 03 - 2021

in revised form: 15 – 03 - 2021

Accepted: 15 – 03 - 2021

Available Online: 05 – 04 - 2021

Keywords:

discriminant analysis, renter's decision, discriminant function

Corresponding Author:

Universitas Pamulang
(JSI_corresponding_author)
Institute of Processes and
Products Innovation
ul. Ozimska 75, 45-370
Opole, Poland
phone: (+4877) 423-40-31
e-mail: jsi@univtech.eu

Abstract: *This research was conducted to determine the discriminant function and to classify tenants into advanced rental and non-continued lease groups. The method used is discriminant analysis. The research results prove that there are 4 top factors that influence the decision to extend the lease, namely strategic location, interior design, what and what. The discriminant function obtained is $D = -6,492 + (0.003 \times \text{facilities}) + (0.545 \times \text{rental price}) + (0.855 \times \text{interior design}) + (0.610 \times \text{strategic location}) + (0.607 \times \text{access}) - (0.308 \times \text{maintenance price}) - (0.545 \times \text{view}) + (0.219 \times \text{deposit}) + (0.147 \times \text{security}) + (0.506 \times \text{cleanliness}) - (0.823 \times \text{flood free})$ with a classification accuracy of 88.9%. Future studies are expected to get more samples*

Abstrak: *Penelitian ini dilakukan untuk menentukan fungsi diskriminan dan mengelompokkan penyewa ke dalam kelompok lanjut sewa dan tidak lanjut sewa. Metode yang digunakan adalah analisis diskriminan. Hasil penelitian membuktikan bahwa terdapat 4 faktor teratas yang mempengaruhi keputusan perpanjang sewa yaitu lokasi strategis, design interior, apa dan apa. Fungsi diskriminan yang didapat adalah $D = -6,492 + (0,003 \times \text{Fasilitas}) + (0,545 \times \text{Harga sewa}) + (0,855 \times \text{Design interior}) + (0,610 \times \text{lokasi strategis}) + (0,607 \times \text{akses}) - (0,308 \times \text{Harga maintenance}) - (0,545 \times \text{view}) + (0,219 \times \text{deposit}) + (0,147 \times \text{keamanan}) + (0,506 \times \text{kebersihan}) - (0,823 \times \text{bebas banjir})$ dengan ketepatan klasifikasi sebesar 88,9%. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan mendapat lebih banyak sampel.*

PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kini apartemen semakin banyak peminatnya. Bagi para pelaku bisnis properti, konfirmasi penyewa untuk memperpanjang sewa atau tidak merupakan hal yang sangat krusial. Penyewa diharapkan melakukan konfirmasi perpanjangan sewa untuk mempermudah pemasaran unit seandainya penyewa tidak ingin melanjutkan sewa.

Meskipun begitu, banyak penyewa yang tidak melakukan konfirmasi dan pergi begitu saja, sehingga membuat unit yang seharusnya bisa disewakan kepada orang lain menjadi kosong tak terpakai. Oleh sebab itu, penelitian ini dilakukan untuk mengelompokkan penyewa yang akan melanjutkan sewa dan tidak melanjutkan sewa. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan penyewa untuk memperpanjang sewa diantaranya adalah harga sewa, harga maintenance, design interior, view, deposit, fasilitas, lokasi yang strategis, mudah di akses, bebas banjir, aman dan bersih.

Penelitian terdahulu sudah melakukan penelitian serupa diantaranya adalah penelitian yang dilakukan Hafifah Rasti tentang pengaruh dari lingkungan, harga serta kelompok referensi terhadap keputusan konsumen dalam memilih jasa rumah kos, Andre Kurniawan tentang pengaruh lokasi, dan fasilitas dan harga sewa terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos, dan Ferrydhotin Jannah tentang pengaruh lokasi dan harga terhadap keputusan mahasiswa dalam

memilih rumah kos. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada jumlah variabel, metode yang digunakan, serta tempat yang diteliti. Ketiga penelitian yang disebutkan meneliti dengan 3 sampai 4 variabel. Metode yang digunakan adalah analisis regresi. Dan tempat yang diteliti adalah kosan.

Penelitian ini menawarkan solusi yang cukup baik bagi RE/MAX Property agar bisa memperkirakan apakah penyewa selanjutnya akan memperpanjang sewa atau tidak sehingga dapat meningkatkan kewaspadaan terhadap penyewa yang meninggalkan apartemen kosong tanpa pemberitahuan. Hasil dari kuesioner pun dapat digunakan untuk menilai seberapa baik Apartemen The Mansion bagi para penyewanya.

METODE

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, maka penelitian yang dilakukan adalah penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif merupakan sebuah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti populasi dengan sampel menggunakan instrumen penelitian. Dalam penelitian ini, populasi yang diteliti hanya sebanyak 162 orang, sehingga peneliti akan menggunakan total sampling sebagai teknik sampling. Instrumen penelitian yang digunakan untuk penelitian adalah kuesioner yang disebarkan secara langsung pada unit sampel.

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan pada 01 Oktober – 31 Desember 2020, dilaksanakan di RE/MAX 360 Properti PIK Avenue Mall Level 6 Suite 17 @UnionSpace Jalan Pantai Indah Barat No.1, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara – Indonesia 14470.

Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah berupa angket atau kuesioner yang disebarkan kepada konsumen Apartemen The Mansion secara langsung dari peneliti. Kuesioner terdiri dari 20 pertanyaan.

Tabel 1. Skala Likert untuk Kuesioner

Skor	Keterangan
1	Sangat tidak setuju
2	Tidak setuju
3	Netral
4	Setuju
5	Sangat setuju

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan merubah jawaban kuesioner menjadi angka, lalu dianalisis menggunakan metode analisis diskriminan. Analisis diskriminan adalah sebuah metode analisis yang digunakan untuk mengelompokkan objek. Analisis ini dilakukan dengan metode *simultaneous estimation*, metode ini memasukkan semua variabel untuk dianalisis bersama-sama untuk mendapatkan persamaan diskriminan yang akan digunakan untuk menentukan bagaimana dan kapan suatu objek akan masuk ke dalam suatu kelompok.

Fungsi diskriminan dikatakan berfungsi dengan baik jika mampu mengklasifikasikan data terkumpul secara benar. Semakin banyak data yang diklasifikasikan dengan benar, semakin baik

fungsi diskriminan yang dimiliki. Fungsi diskriminan ini kemudian dapat digunakan untuk mengelompokkan objek-objek selanjutnya.

Fungsi diskriminan adalah sebagai berikut:

$$D = \text{konstan} + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Dimana:

D adalah skor diskriminan

X adalah variabel bebas

b adalah koefisien X

Skor diskriminan yang didapat akan digunakan untuk menentukan ke kelompok mana suatu objek akan masuk. Untuk itu dibutuhkan nilai lain untuk membatasi kedua kelompok serta menentukan kapan objek tersebut masuk ke dalam suatu kelompok, yaitu:

$$Z_p = \frac{C_1 + C_2}{2}$$

Dimana:

Z_p adalah nilai pembatas kedua kelompok

C adalah centroid

Dengan dua kelompok yang di observasi, jika skor diskriminan kurang dari nilai pembatas, maka objek akan masuk ke kelompok 0, dan jika skor diskriminan lebih dari nilai pembatas maka objek akan masuk kedalam kelompok 1.

Fungsi diskriminan yang baik adalah fungsi yang mampu membedakan dengan baik dari kedua kelompok. Maka dari itu, dilakukan simulasi untuk melihat bagaimana fungsi diskriminan mengelompokkan data yang digunakan untuk analisis, dan seberapa banyak fungsi diskriminan mengklasifikasikan objek dengan benar. Ini disebut *hit ratio*, semakin besar persentasenya, semakin baik fungsi diskriminan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada penelitian ini disiapkan dua data untuk dianalisis, yang pertama untuk analisis estimasi, dan yang kedua untuk *cross-validation*. Fungsi diskriminan yang didapat adalah:

$$D = -6,492 + (0,003 \times \text{Fasilitas}) + (0,545 \times \text{Harga sewa}) + (0,855 \times \text{Design interior}) + (0,610 \times \text{lokasi strategis}) + (0,607 \times \text{akses}) - (0,308 \times \text{Harga maintenance}) - (0,545 \times \text{view}) + (0,219 \times \text{deposit}) + (0,147 \times \text{keamanan}) + (0,506 \times \text{kebersihan}) - (0,823 \times \text{bebas banjir})$$

Untuk menentukan kapan suatu objek masuk ke dalam salah satu kelompok, di tentukan nilai *cut-off*. Nilai *cut-off* untuk fungsi diskriminan dalam penelitian ini adalah -0,014 yang berarti jika hasil perhitungan fungsi diskriminan mendapat nilai di atas -0,014, maka objek/responden masuk ke dalam kelompok Ya. Dan jika hasil fungsi diskriminan mendapat nilai di bawah -0,014, maka objek/responden masuk ke dalam kelompok Tidak akan perpanjang sewa.

Hasil penelitian juga menunjukkan seberapa besar faktor-faktor mempengaruhi keputusan penyewa dalam perpanjangan sewa. Berdasarkan Tabel 2 di bawah, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang paling mempengaruhi keputusan penyewa adalah design interior dengan kekuatan pengaruh sebesar 0,570, deposit dengan kekuatan sebesar 0,464, lokasi strategis dengan kekuatan sebesar 0,444, dan harga sewa dengan kekuatan sebesar 0,415

Tabel 2. Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Perpanjangan Sewa

	Function
	1
Design interior	0,570
Deposit	0,464
Lokasi Stratefis	0,444
Harga sewa	0,415
Fasilitas	0,379
View	0,293
Akses	0,287
Harga maintenance	0,193
Kebersihan	0,056
Bebas banjir	0,055
Keamanan	0,015

Data estimasi ini kemudian dibandingkan dengan data *cross-validation* untuk melihat apakah ada perbedaan mencolok dari kedua sampel. Hasil dari kedua analisis dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Hasil Analisis

	Data utama	Cross-validation
Kesamaan matrix kovarian	Sama	Sama
Nilai Eigen	1,278	1,356
Korelasi kanonikal	0,561	0,576
Faktor yang paling mempengaruhi keputusan	Design interior, harga sewa, lokasi strategis	Design interior, harga sewa, lokasi strategis
Ketepatan klasifikasi	87,7%	90,1%

Tabel 1 menjelaskan bahwa data utama dan data *cross-validation* tidak memiliki perbedaan mencolok. Berdasarkan tabel 1, ketepatan klasifikasi dari fungsi diskriminan yang dimiliki mencapai $87,7\% + 90,1\% = 177,8:2 = 89\%$. Hal ini berarti fungsi diskriminan berhasil mengklasifikasikan 89% data secara benar.

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa design interior, deposit, lokasi strategis, dan harga sewa mempengaruhi keputusan penyewa untuk memperpanjang sewa. Hal ini di perkuat oleh penelitian-penelitian sebelumnya yang dilakukan dilakukan Hafifah Rasti tentang pengaruh dari lingkungan, harga serta kelompok referensi terhadap keputusan konsumen dalam memilih jasa rumah kos. Dalam penelitian tersebut terbukti bahwa ketiga variabel mempengaruhi keputusan konsumen dengan signifikan. Begitu juga dengan penelitian yang Ferrydhotin Jannah tentang pengaruh lokasi dan harga terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos. Penelitian tersebut membuktikan bahwa lokasi dan harga mempengaruhi keputusan mahasiswa secara signifikan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian yang dilakukan adalah faktor-faktor yang sangat mempengaruhi penyewa dalam memutuskan untuk memperpanjang sewa apartemen adalah design interior, deposit, lokasi strategis, dan harga sewa. Fungsi diskriminan mampu mengklasifikasikan objek mencapai 89% berarti fungsi diskriminan yang dimiliki cukup bagus untuk bisa mengelompokkan objek/responden ke dalam kelompok lanjut sewa atau tidak lanjut sewa.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan pada Bapak Irvana Arofah, S.Pd., M.Pd dan Bapak Ilmadi, S.Pd.I, M.Pd. atas bimbingannya selama mengerjakan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Altman, E. I. (1968). *Financial Ratios, Discriminant Analysis and The Prediction of Corporate Bankruptcy*. In E. I. Altman, *The Journal of Finance* (pp. 598-591).
- BÖKEOĞLU ÇOKLUK, Ö., & BÜYÜKÖZTÜRK, Ş. (2008). *Discriminant function analysis: Concept and application*. In Ö. BÖKEOĞLU ÇOKLUK, & Ş. BÜYÜKÖZTÜRK, *Eğitim Araştırmaları Dergisi* (pp. 73-92). EBESCO Industries, Inc.
- Dissertation, L. (2012). *Laerd Dissertation*. Dipetik 11 30, 2020, dari dissertation.laerd.com
- Hair, J., Anderson, R., Tatham, R., & Black, W. (1998). *Multivariate Data Analysis. Fifth Edition*. Prentice Hall, Inc.
- INDONESIA, R. (2018). *RE/MAX INDONESIA*. JAKARTA: RE/MAX INDONESIA.
- Johnson, R. A., & Wichern, D. W. (2013). *Applied Multivariate Statistical Analysis Sixth Edition*. New Jersey: Pearson Education, Inc.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. ALFABETA.
- Sukadji, S. (2000). *Menyusun dan Mengevaluasi Laporan Penelitian* (Vol. I). Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Supranto, J. (2004). *Analisis Multivariat: Arti dan Interpretasi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Tjiptono, F. (2012). *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta : Andi.
- Usman, H., & S, N. (2013). *Aplikasi Teknik Multivariate Untuk Riset Pemasaran*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.