

ANALISIS PENGARUH MANAJEMEN ESTATE TERHADAP PENINGKATAN NILAI INVESTASI PERUMAHAN (STUDI KASUS: BUNYAMIN RESIDENCE, CITRA LAND DAN PESADA MAS BANJARMASIN)

(Management Influence Analysis of Real Estate Investment to Increase Value In (Case Study: Bunyamin Residence, Citra Land and Pesada Mas, Banjarmasin))

Muhammad Rudi

Program Studi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Banjarmasin
muhammadrudi@umbjm.ac.id

ABSTRAK

Manajemen properti pada perumahan atau "Manajemen Estate", fungsinya tidak hanya sebatas pengelolaan fisik lingkungan tetapi juga secara psikologis, seperti rasa aman, nyaman, dan ketertiban. Pengelolaan secara psikologis meliputi keamanan lingkungan, kebersihan lingkungan, terpeliharanya jalan di dalam lingkungan, penerangan di dalam lingkungan, dan tersedianya fasilitas di kompleks perumahan, baik fasilitas sosial maupun fasilitas umum. Keberadaan manajemen estate dianggap penting, karena dapat berpengaruh pada peningkatan nilai investasi perumahan tersebut. Peningkatan nilai investasi perumahan dapat terjadi karena penilaian konsumen dan masyarakat sehubungan dengan kinerja, konsistensi dan lingkungan perumahan tersebut yang dibuat oleh pihak pengembang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor manajemen estate yang perlu diperhatikan dalam mengelola bisnis perumahan dan menentukan perbedaan peningkatan nilai investasi properti perumahan yang mengelola manajemen estate. Metode yang digunakan adalah survei responden menggunakan kuesioner untuk warga perumahan Bunyamin Residence, Citra Land dan Pesada Mas. Model analisis menggunakan analisis regresi linier berganda, di mana data terlebih dahulu harus diuji kelayakannya dengan uji asumsi analisis regresi linier. Hasil penelitian atas 90 responden menunjukkan bahwa manajemen estate berpengaruh pada peningkatan nilai investasi properti perumahan, di mana variabel yang benar-benar dominan dan mampu memberikan pengaruh terhadap peningkatan nilai investasi perumahan tersebut adalah jalan perumahan dan ketersediaan fasilitas umum.

Kata kunci : *Manajemen estate, nilai investasi, perumahan*

ABSTRACT

Property management in housing or "Estate Management", functions not only limited to physical management, but also psychological, such as security, comfort and order. Environmental Management, Environmental Security, road maintenance in the environment, lighting in the environment, and the availability of facilities in residential complexes, both social facilities and public facilities. The success of plantation management is considered important, because it can be approved on increasing the value of the housing investment. The increase in the value of housing investment that occurs because consumers and society use, consistency and the housing environment created by the developer. The purpose of this study is to study plantation management factors that need to be considered in managing housing and determine the added value of investment properties that manage plantations. The method used is a survey of respondents using a questionnaire for residents of Bunyamin Residence housing, Citra Land and Pesada Mas. The analysis model uses multiple linear regression analysis, where the data must first be resisted by testing the assumption of linear regression analysis. The results of the study of 90 respondents indicated that housing management, increased the value of investment in residential property, where the variables were truly dominant and were able to provide an increase in the value of housing investment referred to as housing roads and adding public facilities.

Keywords: *estate management, investment value, housing*

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah dari waktu ke waktu tidak pernah susut. Kondisi ini tidak lepas dari kenyataan bahwa kebutuhan rumah sebanding dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Perkembangan bisnis perumahan dan properti sangat bagus karena tingginya minat masyarakat dan seiringnya perkembangan ekonomi nasional, industri properti pada umumnya yang mengalami peningkatan yang searah. Mengingat meningkatnya aktivitas pada industri properti dapat dijadikan petunjuk mulai membaik dan bangkitnya kembali kegiatan ekonomi.

Pembangunan perumahan adalah kegiatan yang terkait dengan aspek yang cukup luas dan mencakup berbagai bidang, sehingga pengembang didalam mengelola perumahan harus mengikuti kajian manajemen pengelolaan kawasan atau manajemen estate. Untuk itu diperlukan kemampuan untuk melihat dan mengantisipasi timbulnya perkembangan dan perubahan terutama dalam hal pemenuhan pelayanan serta fasilitas pendukung pengembangan kawasan perumahan.

Fasilitas-fasilitas, yang menjadi kewenangan *manajemen estate* adalah ketersediaan fasilitas keamanan, kebersihan (sampah), pengendalian banjir (drainase) dan kebakaran, infrastruktur, air minum (air bersih), air kotor (limbah) dan lainnya untuk kepentingan penghuninya. Tidak pengembang memberlakukan *manajemen estate* secara menyeluruh. Hanya sedikit yang menerapkan sistem ini secara lengkap dan terpadu, dari pemeliharaan lingkungan, keamanan, sampai pengelolaan air. "*manajemen estate*" biasanya untuk perumahan menengah ke atas dan sebagian pengembang di Banjarmasin, tugas pokok *manajemen estate* pada dasarnya mengurus masalah-masalah utama seperti keamanan, kebersihan (sampah), dan penataan lingkungan, seperti penataan taman (ruang terbuka hijau). Pembangunan perumahan dengan *manajemen estate* yang baik dan profesional dapat memberikan pengaruh bagi peningkatan nilai investasi. Proses ini sekaligus menghasilkan pendapatan untuk pemilik investasi melalui pengawasan fasilitas fisik lingkungan perumahan, dan pengoperasian serta pemeliharaan.

"*Manajemen estate*", yang fungsinya tidak hanya sebatas pengelolaan fisik lingkungan tetapi juga mengelola lingkungan secara psikologis, seperti rasa aman, nyaman dan ketertiban. Manajemen estate tidak hanya penting bagi

penghuni perumahan, tapi juga untuk pengembang. Pengembang perumahan yang membuat suatu hunian dengan harga terjangkau dan kualitas yang lebih, maka akan memiliki keunggulan dibandingkan dengan perumahan lain. Itulah sebabnya, manajemen estate yang sudah dimulai dan dikerjakan oleh pengembang perumahan suatu perumahan, nantinya akan ditawarkan kepada warga perumahan apakah bersedia meneruskan pengelolaannya atau masih tetap ingin mempercayakan kepada pihak Pengembang perumahan.

Di berbagai kota, tidak sedikit pengelolaan tidak ditangani oleh manajemen estate melainkan oleh warga perumahan sendiri, di mana ketua RW (rukun warga) sebagai koordinator puncak dan masing-masing Ketua RT (rukun tetangga) sebagai koordinator tingkat bawah. Segala pembiayaan untuk mendukung operasional pengelolaan lingkungan dipikul seluruh warga perumahan. Dalam hal ini Pengembang perumahan tidak bertanggung jawab sedikitpun atas berhasil atau tidaknya pengelolaan lingkungan perumahan tersebut. Sebaliknya, warga perumahan saling bahu membahu mensukseskan pengelolaan lingkungan secara mandiri. Berdasarkan hasil survei awal perumahan yang pengelolaan lingkungannya ditangani oleh manajemen estate adalah perumahan Bunyamin Residence, Citra Land dan Persada mas. Pengembang perumahan yang bersangkutan memiliki tingkat manajemen estate yang dapat diandalkan dari pada yang ditangani oleh warga sendiri. Hal itu dapat dilihat dari perawatan dan kebersihan jalan, penerangan, dan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta keamanan. Warga perumahan merasa aman, nyaman, dan tidak perlu kuatir akan keselamatannya, sehingga dapat mempengaruhi harga jual properti pada perumahan tersebut. Berapa besar pengaruh peningkatan investasi properti dari perumahan yang menggunakan *manajemen estate*.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan pada rumusan masalah dan tujuan penelitian yang akan dicapai, penelitian ini termasuk jenis penelitian *hypothesis testing*, yaitu penelitian yang menjelaskan suatu hubungan, atau menentukan pengaruh diantara dua kelompok variabel pada situasi tertentu (Zhang, 2013).

Populasi adalah jumlah dari statu obyek penelitian yang karakteristiknya hendak diduga (Djarwanto, 2000). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga kawasan perumahan (*real*

estate) yang ada di Banjarmasin, baik yang ada atau memiliki estate management

Sampel adalah bagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti (Djarwanto, 2000). Sampel perumahan di Banjarmasin dipilih tiga perumahan yang memiliki manajemen estate, yaitu: Bunyamin Residence, Citra Land dan Persada Mas. Data yang diperlukan untuk penyusunan penelitian ini diperoleh dengan metode yaitu Penyebaran kuesioner, Studi literatur dan Penelitian lapangan.

Diukur dengan menggunakan skala interval, yaitu skala yang mempunyai jarak (*interval*) yang sama pada semua tingkat (*rank*) dengan suatu atribut yang hendak diukur (Malhotra, 2004). Uji validitas menggunakan korelasi *Pearson Product Moment*, yang diaplikasikan dengan SPSS (IBM V.21). Uji reliabilitas menggunakan metode *Cronbach's alpha*, yang diaplikasikan dengan IBM (v21).

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui hubungan atau pengaruh antara dua atau lebih *variabel independent* atau bebas (X) dengan satu variabel *dependent* atau terikat (Y) yang ditampilkan dalam bentuk persamaan regresi. Analisis ini bertujuan untuk memprediksikan nilai dari variabel tergantung apabila nilai variabel bebas mengalami kenaikan atau penurunan serta untuk mengetahui arah hubungan.

Analisis linier berganda dilakukan bila jumlah variabel terikatnya minimal dua, menjelaskan persamaan garis regresi sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + \dots + b_nX_n + e$$

di mana Y adalah variabel terikat (rencana investasi), a adalah konstanta (*intercept*), X_i adalah variabel bebas ke- i , b_i adalah koefisien regresi parsial untuk variabel bebas ke- i , $i = 1, \dots, n$ dan n adalah jumlah variabel serta e adalah *standard error*.

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat.

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1 Hasil Analisis Regresi Linier Perumahan Bunyamin Residence

| Model | Unstandardized | | Standardized | T | Sig. |
|----------------|----------------|------------|--------------|-------|-------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| (Constant) | 106,430 | 59,832 | | 1,779 | 0,088 |
| Keamanan | -,793 | ,986 | -,639 | -,805 | ,429 |
| Kebersihan | ,089 | ,276 | ,220 | ,324 | ,749 |
| 1 Jalan | ,113 | ,247 | ,211 | ,537 | ,596 |
| Penerangan | ,067 | ,219 | ,221 | ,305 | ,763 |
| Fasilitas Umum | -,067 | ,220 | ,124 | -,306 | ,762 |

Tabel 2 Hasil Analisis Regresi Linier Perumahan Citra Land

| Model | Unstandardized | | Standardized | T | Sig. |
|----------------|----------------|------------|--------------|--------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| (Constant) | 75,773 | 3,504 | | 21,625 | ,000 |
| Keamanan | -,112 | ,051 | -,475 | -2,200 | ,037 |
| 1 Kebersihan | ,009 | ,024 | ,123 | ,384 | ,704 |
| Jalan | ,039 | ,042 | ,339 | ,945 | ,354 |
| Fasilitas Umum | ,021 | ,022 | ,229 | ,955 | ,349 |

Tabel 3 Hasil Analisis Regresi Linier Perumahan Persada Mas

| Model | Unstandardized | | Standardized | T | Sig. |
|----------------|----------------|------------|--------------|-------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| (Constant) | 36,599 | 25,241 | | 1,450 | ,159 |
| Keamanan | -,443 | ,226 | -1,604 | 1,965 | ,061 |
| 1 Jalan | ,212 | ,144 | 1,243 | 1,480 | ,151 |
| Penerangan | ,071 | ,042 | 1,046 | 1,698 | ,102 |
| Fasilitas Umum | ,619 | ,345 | ,500 | 1,793 | ,085 |

Persamaan regresinya adalah

$$Y' = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5$$

di mana Y' adalah peningkatan investasi (nilai yang diprediksi), a adalah konstanta, b_1, b_2, b_3, b_4, b_5 adalah koefisien regresi, X_1 adalah Keamanan, X_2 adalah Kebersihan, X_3 adalah Jalan, X_4 adalah Penerangan dan X_5 merupakan Fasilitas Umum.

Uji t Estate Manajemen Bunyamin Residence, Citra Land dan Persada Mas

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat. Hasil uji t dapat dilihat pada *output coefficients* dari hasil analisis regresi linier berganda di atas.

Langkah-langkah uji t adalah sebagai berikut: Pengujian koefisien regresi variabel (X)

- a. Menentukan hipotesis
 H_0 : keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara parsial tidak berpengaruh terhadap peningkatan investasi.
 H_1 : keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara parsial berpengaruh terhadap peningkatan investasi.
- b. Menentukan tingkat signifikansi
 Tingkat signifikansi menggunakan 0,05 ($\alpha = 5\%$).
- c. Menentukan t hitung
 Berdasarkan *output* di atas diperoleh t hitung sebesar -1,965.
- d. Menentukan t kritis
 Tabel distribusi t dicari pada $\alpha = 5\% : 2 = 2,5\%$ (uji 2 sisi) dengan derajat kebebasan (df) $n-k-1$ atau $30-5-1 = 24$ (n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel bebas). Dengan pengujian dua sisi (signifikansi = 0,025) diperoleh hasil untuk t kritis sebesar 2,064.
- e. Kriteria Pengujian
 H_0 diterima jika t hitung < t kritis. H_1 ditolak jika t hitung > t kritis.
- f. Membandingkan t hitung dengan t kritis
 Nilai t hitung < t kritis, maka H_0 diterima.
- g. Kesimpulan
 Karena nilai t hitung < t kritis, maka H_0 diterima, artinya keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara parsial tidak berpengaruh terhadap peningkatan investasi.

Uji F Estate Manajemen Bunyamin Residence, Citra Land dan Persada Mas

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Hasil uji F dapat dilihat pada *output* ANOVA dari hasil analisis regresi linier berganda di atas.

Tahapan untuk melakukan uji F adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan hipotesis
 H_0 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
 H_1 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
- b. Menentukan tingkat signifikansi
 Tingkat signifikansi menggunakan 0,05 ($\alpha = 5\%$).
- c. Menentukan F hitung

Berdasarkan *output* di atas diperoleh F hitung sebesar 0,595.

- d. Menentukan F tabel
 Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, df 1 (jumlah variabel - 1) atau $6 - 1 = 5$, dan df 5 ($n-k-1$) atau $30 - 5 - 1 = 24$ (n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel bebas). Diperoleh hasil untuk F tabel sebesar 2,621.
- e. Kriteria pengujian
 H_0 diterima bila F hitung $\leq F$ tabel. H_1 ditolak bila F hitung > F tabel.
- f. Membandingkan F hitung dengan F tabel
 Nilai F hitung $\leq F$ tabel ($0,595 < 2,621$), maka H_0 diterima.
- g. Kesimpulan
 Karena F hitung $\leq F$ tabel ($0,595 < 2,621$), maka H_0 diterima artinya keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap peningkatan investasi pada Real Estate Bunyamin Residence Banjarmasin.

Analisis Korelasi Ganda (R) Hasil analisis korelasi ganda dapat dilihat pada *output* Model Summary dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R sebesar 0,332 yang berarti bahwa terjadi hubungan yang berkorelasi lemah antara keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum dengan peningkatan investasi.

Analisis Koefisien Determinasi (Adjusted R^2) Hasil analisis determinasi dapat dilihat pada *output* Model Summary dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R^2 sebesar 0,110. Hal ini menunjukkan bahwa persentase sumbangan pengaruh variabel bebas (keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum) terhadap variabel terikat (peningkatan investasi) sebesar 11% atau variasi variabel bebas yang digunakan dalam model mampu menjelaskan sebesar 11% variasi variabel terikat. Sedangkan sisanya sebesar 89% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

Uji F Estate Manajemen Citra Land

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Hasil uji F dapat dilihat pada *output* ANOVA dari hasil analisis regresi linier berganda di atas.

Tahapan untuk melakukan uji F adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan hipotesis
 H_0 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
 H_1 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
- b. Menentukan tingkat signifikansi
 Tingkat signifikansi menggunakan 0,05 ($\alpha = 5\%$).
- c. Menentukan F hitung
 Berdasarkan *output* di atas diperoleh F hitung sebesar 2,936.
- d. Menentukan F tabel
 Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, $df 1$ (jumlah variabel – 1) atau $6 - 1 = 5$, dan $df 5$ ($n-k-1$) atau $30 - 5 - 1 = 24$ (n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel bebas). Diperoleh hasil untuk F tabel sebesar 2,621.
- e. Kriteria pengujian
 H_0 diterima bila F hitung \leq F tabel. H_1 ditolak bila F hitung $>$ F tabel.
- f. Membandingkan F hitung dengan F tabel
 Nilai F hitung \leq F tabel ($2,936 < 2,621$), maka H_0 diterima.
- g. Kesimpulan
 Karena F hitung $>$ F tabel ($2,936 > 2,621$), maka H_0 ditolak artinya keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama berpengaruh terhadap peningkatan investasi di Real Estate Citra Land Banjarmasin.
 Analisis Korelasi Ganda (R) Hasil analisis korelasi ganda dapat dilihat pada *output model summary* dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R sebesar 0,565 yang berarti bahwa terjadi hubungan yang berkorelasi sedang antara keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum dengan peningkatan investasi.
 Analisis Koefisien Determinasi (*Adjusted R²*). Hasil analisis determinasi dapat dilihat pada *output Model Summary* dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R^2 sebesar 0,320. Hal ini menunjukkan bahwa persentase sumbangan pengaruh variabel bebas (*keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum*) terhadap variabel terikat (*peningkatan investasi*) sebesar 32%. Atau variasi variabel bebas yang digunakan dalam model mampu menjelaskan sebesar 32% variasi variabel terikat. Sedangkan sisanya sebesar 78% dipengaruhi atau dijelaskan

oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

Uji F Estate Manajemen Persada Mas

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Hasil uji F dapat dilihat pada *output ANOVA* dari hasil analisis regresi linier berganda di bawah.

Tahapan untuk melakukan uji F adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan hipotesis
 H_0 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
 H_1 : Keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama berpengaruh terhadap Peningkatan investasi.
- b. Menentukan tingkat signifikansi
 Tingkat signifikansi menggunakan 0,05 ($\alpha = 5\%$).
- c. Menentukan F hitung
 Berdasarkan *output* di atas diperoleh F hitung sebesar 2,228.
- d. Menentukan F tabel
 Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, $df 1$ (jumlah variabel – 1) atau $6 - 1 = 5$, dan $df 4$ ($n-k-1$) atau $30 - 5 - 1 = 24$ (n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel bebas). Diperoleh hasil untuk F tabel sebesar 2,776.
- e. Kriteria pengujian
 H_0 diterima bila F hitung \leq F tabel. H_1 ditolak bila F hitung $>$ F tabel.
- f. Membandingkan F hitung dengan F tabel
 Nilai F hitung $<$ F tabel ($2,228 < 2,776$), maka H_0 diterima.
- g. Kesimpulan
 Karena F hitung $<$ F tabel ($2,228 < 2,776$), maka H_0 diterima artinya keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap peningkatan investasi di Real Estate Persada Mas Banjarmasin.
 Analisis Korelasi Ganda (R) Hasil analisis korelasi ganda dapat dilihat pada *output Model Summary* dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R sebesar 0,513 yang berarti bahwa terjadi hubungan yang berkorelasi sedang antara keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum dengan peningkatan investasi.
 Analisis Koefisien Determinasi (*Adjusted R²*). Hasil analisis determinasi dapat dilihat pada *output*

Model Summary dari hasil analisis regresi linier berganda, di mana diperoleh angka R^2 sebesar 0,263. Hal ini menunjukkan bahwa persentase sumbangan pengaruh variabel bebas (*keamanan, kebersihan, jalan, penerangan dan fasilitas umum*) terhadap variabel terikat (*peningkatan investasi*) sebesar 26,3%. Atau variasi variabel bebas yang digunakan dalam model mampu menjelaskan sebesar 26,3% variasi variabel terikat. Sedangkan sisanya sebesar 73,7% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

Peningkatan Investasi Perumahan Bunyamin Residence

Tabel 4 Perbandingan Harga Rumah di Residence Bunyamin Tahun 2013 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2013 | 45 | 475.000.000 |
| 2016 | 45 | 574.942.500 |

Tabel 5 Perbandingan Harga Rumah di Residence Bunyamin Tahun 2010 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2010 | 60 | 295.200.000 |
| 2016 | 60 | 702.834.000 |

Peningkatan Investasi Perumahan Citra Land

Tabel 6 Perbandingan Investasi Harga Rumah di Citra Land Tahun 2009 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2009 | 45 | 320.000.000 |
| 2016 | 45 | 800.000.000 |

Tabel 7 Perbandingan Investasi Harga Rumah di Citra Land Tahun 2010 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2010 | 60 | 450.250.000 |
| 2016 | 60 | 975.300.000 |

Peningkatan Investasi Perumahan Persada Mas

Tabel 8 Perbandingan Investasi Harga Rumah di Persada Mas Tahun 2013 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2013 | 45 | 487.000.000 |
| 2016 | 45 | 621.000.000 |

Tabel 9 Perbandingan Investasi Harga Rumah di Persada Mas Tahun 2010 dan 2016

| Tahun | Type | Harga (Rp) |
|-------|------|-------------|
| 2010 | 60 | 432.000.000 |
| 2016 | 60 | 803.500.000 |

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis regresi linier dapat diketahui bahwa *Manajemen estate* yang dominan dalam memberikan pengaruh terhadap peningkatan investasi properti perumahan adalah jalan perumahan dan ketersediaan fasilitas-fasilitas umum, *Manajemen estate* perumahan Citra Land memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan dua perumahan yang lain, Persada Mas dan Bunyamin Residence. *Manajemen estate* yang dikelola masing-masing perumahan memberikan pengaruh peningkatan nilai investasi yaitu, Citra Land sebesar 32%, Persada Mas 26,3% dan Bunyamin Residence 11% dan Peningkatan nilai properti (rumah) Citra Land rata-rata pertahun sebesar 8,97%, peningkatan nilai properti Persada Mas rata-rata pertahun sebesar 7,71%, dan peningkatan nilai properti Bunyamin Residence rata-rata pertahun sebesar 5,79%,

Saran yang dapat diberikan pada penelitian ini terkait dengan perumahan yang mengelola manajemen estate, yaitu Pengelolaan lingkungan perumahan hendaknya memperhatikan aspek-aspek yang dapat meningkatkan kualitas hunian di samping beberapa faktor *manajemen estate* di atas dan Untuk meningkatkan nilai investasi properti, developer atau pengembang perumahan dapat mempertimbangkan beberapa faktor seperti menambah jumlah fasilitas-fasilitas umum dan khusus, memperbaiki kondisi jalan, meningkatkan kinerja keamanan serta memperindah lingkungan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Malthora, Naresh K. 2004. *Marketing Reserch : An Applied Orientation*. Fifth Edition. Pearson Education, Inc., New Jersey, USA.
- Zhang, F. and C. zhang Y. 2013. "Research on the Maturity of Real Estate Enterprises Safety Culture." *Journal of Applied Sciences* 13(11): 2039-2044.
- Djarwanto, 2000, *Analisa Laporan Keuangan*, BPFE, Yogyakarta.