

Akuntabilitas Pengembang Dalam Pemeliharaan Kawasan Perumahan Di Surabaya

(Studi Kasus pada Perumahan di Surabaya Barat dan Surabaya Timur)

Njo Anastasia

Staf Pengajar, Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra, Surabaya

Yunita Handayani
Emmanuelle Christiane

Alumni, Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra, Surabaya

ABSTRAK

Salah satu kebutuhan primer adalah rumah tinggal, maka diperlukan peran serta pengembang untuk menyediakannya, namun konsumen saat ini lebih selektif dalam membeli rumah. Pengembang yang memiliki konsep dan akuntabilitas baik, yang dapat menarik calon konsumen terutama konsumen menengah ke atas. Penelitian ini membahas hubungan akuntabilitas pengembang ditinjau pada jenis pemeliharaannya, yaitu pada segi keamanan, kebersihan lingkungan, kondisi jalan, penerangan jalan, saluran, dan taman untuk kawasan perumahan yang belum selesai dibangun dengan pengalaman kerja, wilayah pengembangan, keberadaan *estate management*, dan biaya pemeliharaan. Ternyata hasil penelitian menunjukkan bahwa ke-sepuluh pengembang yang diteliti memiliki akuntabilitas pada pemeliharaan kawasan perumahannya yang belum selesai dibangun, khususnya Graha Famili dan Araya Bumi Megah.

Kata kunci: pengembang, akuntabilitas, pemeliharaan kawasan.

ABSTRACT

One primary need is housing, so developers must build it, but consumers are now more selective in buying housing. The developer who has a good concept and accountability can attract consumers, especially middle to high income buyers. This research discusses the relationship between accountability of developers, viewed from the type of attention given to security, environmental cleanliness, street conditions, street lighting, drainage, and parks, for housing developments which are not finished being built, with variables such as experience, region, estate management, and cost. The results show that the ten developers who were analyzed have good accountability for their unfinished housing development especially Graha Family and Araya Bumi Megah.

Keywords: *developers, accountability, estate management.*

LATAR BELAKANG DAN RUMUSAN MASALAH

Menurut Kemalawarta (1998:5), properti dan ekonomi saling terkait, karena bisnis properti tergantung dari perkembangan ekonomi, dimana ekonomi bagaikan lokomotif dan properti bagaikan gerbongnya, kecepatan gerbong harus lebih kecil atau sama dengan kecepatan lokomotif. Artinya pertumbuhan bisnis properti setidaknya lebih kecil atau sama dengan pertumbuhan ekonomi

Kebutuhan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Seiring bertambahnya jumlah penduduk di Surabaya lebih dari dua persen per tahun maka dapat dibayangkan betapa padatnya penduduk kota Surabaya. Untuk itu pemerintah daerah melalui Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) menerapkan lokasi perumahan dan membaginya dalam beberapa zoning (peruntukan). Di Surabaya, kawasan perumahan banyak terletak di wilayah Surabaya Barat, Surabaya Selatan, dan Surabaya Timur.

Dalam membangun perumahan, pengembang perlu menentukan pasar yang dituju. Namun pengembang yang memiliki akuntabilitas terhadap pengembangan perumahannya dapat menimbulkan daya tarik bagi konsumen. Penelitian ini difokuskan pada perumahan kalangan menengah ke atas, karena umumnya konsumen kalangan tersebut lebih menuntut adanya pemeliharaan kawasan perumahannya. Dengan adanya akuntabilitas yang baik dari pengembang, maka cara tersebut dapat dijadikan salah satu sarana promosi secara langsung (dari mulut ke mulut), supaya dapat menekan biaya promosi, untuk dialihkan ke pos biaya pemeliharaan.

Pemeliharaan kawasan yang dilakukan pengembang meliputi keamanan, kebersihan lingkungan, penerangan jalan, kondisi jalan, saluran, dan taman. Perumahan yang lingkungannya dipelihara akan memberikan kenyamanan bagi penghuninya, dibandingkan perumahan yang pemeliharaannya tidak baik. Maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah pengalaman kerja dari setiap pengembang mempengaruhi akuntabilitas pengembang dalam pemeliharaan kawasan perumahannya yang belum selesai dibangun ?
2. Apakah wilayah pengembangan perumahan mempengaruhi akuntabilitas pengembang dalam hal pemeliharaan kawasan perumahannya yang belum selesai dibangun ?
3. Apakah ada pengembang yang lebih memiliki akuntabilitas pemeliharaan dibanding pengembang yang lain ?
4. Apakah keberadaan *estate management* (manajemen properti) mempengaruhi akuntabilitas pengembang ?
5. Apakah keberadaan *estate management* mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan ?

KAJIAN TEORI DAN LITERATUR

Akuntabilitas (pertanggung-jawab) adalah kewajiban untuk menyelenggarakan suatu *account* atau memberi keterangan tentang itu, atau harus dapat memberi jawaban mengenai pelaksanaan suatu tugas, tujuan, atau tanggung jawab (Abdurrachman, 1991:21).

Berdasarkan pengertian di atas, yang dimaksud akuntabilitas pengembang adalah usaha-usaha pengelolaan kawasan perumahan oleh pengembang dan memiliki tanggung-

jawab yang mengikatnya. Pertanggung-jawab tersebut tidak hanya pada pemilik tetapi sampai pihak kreditor.

Penelitian ini ditekankan pada properti rumah tinggal (*residential property*), sebab peranan *estate management* diperuntukkan bagi *single family homes*. (Kyle dan Baird, 1995:5). Menurut Undang–Undang No. 4 Th. 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, “Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”. Sesuai dengan Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan aksesibilitas, kompatibilitas, feksibilitas, dan ekologi agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. (Departemen Pekerjaan Umum, 1987:34)

Tanggung jawab pengembang adalah menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas sosial sebesar 40% dari luas lahan total yang dibangun atau dikelola (Peraturan Menteri Dalam Negeri no.3 Th. 1987 ps. 13 angka 1b). Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no.5 Th. 1974 angka 1c dan angka 6d, pengembang wajib membangun prasarana–prasarana lingkungan dan fasilitas–fasilitas sosial, dan memeliharanya selama suatu kawasan perumahan belum sepenuhnya selesai. Namun jika pengembang telah menyelesaikan pembangunan suatu kawasan perumahan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan prasarana lingkungan kawasan tersebut kepada Pemerintah Daerah Tingkat II setempat menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1, Th. 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah (DPD REI, 1999).

Property management is the process of overseeing the financial, physical and administrative aspect of property operation (Fisher, 1991:150). Artinya, manajemen properti adalah suatu proses yang mengatur keuangan, kondisi fisik, dan segi administrasi pada proses operasi suatu properti. Sedangkan Kyle dan Baird menyatakan “manajemen properti sebagai sebuah cabang dari profesi real estat yang memelihara atau meningkatkan nilai dari sebuah investasi properti sambil membangkitkan atau menambah penghasilan bagi para pemiliknya” (1995:1). Menurut Hastuti, untuk *residential property* digunakan istilah *estate management*, yang fungsinya tidak hanya sebatas pengelolaan fisik lingkungan tetapi juga mengelola lingkungan secara psikologis, seperti rasa aman, nyaman, dan ketertiban (2001:48).

Sehubungan dengan pemeliharaan, *estate manager* memiliki tugas yang meliputi perawatan pencegahan, perawatan rutin, dan perawatan korektif (Wiyono, 1996:62-63) pada keamanan, kebersihan, jalan (jalan primer, jalan sekunder, jalan tersier), penerangan jalan, saluran, dan taman.

HIPOTESIS

1. Diduga bahwa pengalaman kerja dari setiap pengembang mempengaruhi akuntabilitas pengembang dalam hal pemeliharaan (keamanan, kebersihan, jalan, penerangan jalan, saluran dan taman) kawasan perumahan yang belum selesai dibangun.
2. Diduga bahwa wilayah pengembangan perumahan mempengaruhi akuntabilitas pengembang dalam hal pemeliharaan kawasan perumahan yang belum selesai dibangun.

3. Diduga bahwa terdapat pengembang tertentu yang lebih memiliki akuntabilitas dalam hal pemeliharaan dibanding pengembang yang lain.
4. Diduga bahwa keberadaan *estate management* mempengaruhi pemeliharaan kawasan perumahan yang belum selesai dibangun.
5. Diduga bahwa keberadaan *estate management* mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan adalah observasi, yaitu meninjau langsung lokasi perumahan, mengamati keadaan lokasi dalam perumahan tersebut, kemudian dicatat dalam tabel observasi (tabel 2). Kemudian hasil observasi tersebut dicocokkan dengan tabel kriteria observasi yang sudah ada (Tabel 1) dan pengolahan datanya menggunakan SPSS.

Tabel 1. Tabel Kriteria Observasi

PEMELIHARAAN	1 Buruk	2 Cukup	3 Baik
KEAMANAN :			
1. Pergantian satpam	1 shift sehari	2 shift sehari	minimal 3 shift sehari
2. Pos keamanan	hanya ada 1	ada 2	lebih dari 2
3. Gerbang (pintu masuk)	lebih dari 2 pintu	2 pintu	1 pintu
KEBERSIHAN :			
1. Pengambilan sampah di tiap rumah	1 minggu sekali	3 hari sekali	setiap hari
2. Jalan primer (utama)	banyak sampah	ada beberapa sampah	tidak ada sampah
3. Jalan sekunder	banyak sampah	ada beberapa sampah	tidak ada sampah
4. Jalan tersier	banyak sampah	ada beberapa sampah	tidak ada sampah
5. Saluran jalan primer	kotor / penuh sampah	kurang bersih / ada sedikit sampah	tidak ada sampah
JALAN :			
1. Lubang di jalan primer	lebih dari lima lubang	ada maksimal lima lubang	tidak ada (mulus)
2. Lubang di jalan sekunder	lebih dari lima lubang	ada maksimal lima lubang	tidak ada (mulus)
3. Lubang di jalan tersier	lebih dari lima lubang	ada maksimal lima lubang	tidak ada (mulus)
4. Papan nama jalan	tidak ada	ada di beberapa jalan	Ada di setiap jalan
5. Papan penunjuk arah	tidak ada	-	ada
6. Lebar jalan primer	4 m ke bawah	5 - 7 m	8 m ke atas
7. Lebar jalan sekunder	4 m ke bawah	5 m	6 m ke atas
8. Lebar jalan tersier	4 m ke bawah	5 m	6 m ke atas
9. Bahan pembentuk jalan primer	makadam	paving stone	aspal
10. Bahan pembentuk jalan sekunder	makadam	-	paving stone
11. Bahan pembentuk jalan tersier	makadam	-	paving stone
12. Kerataan jalan	banyak yang bergelombang	ada beberapa gelombang	Tidak ada gelombang
PENERANGAN JALAN :			
1. Jarak titik lampu	setiap 50 m	setiap 40 m	setiap 30 m
2. Penerangan jalan primer	lebih dari 30% lampunya mati	1 - 30 % lampu mati	lampu menyala semua
3. Penerangan jalan sekunder	lebih dari 30% lampunya mati	1 - 30 % lampu mati	lampu menyala semua
4. Penerangan jalan tersier	lebih dari 30% lampunya mati	1 - 30 % lampu mati	lampu menyala semua

Lanjutan tabel 1

SALURAN :			
1. Aliran	buntu	masih bisa mengalir tapi terhambat	lancar
2. Lebar saluran	40 cm ke bawah	41 - 59 cm	60 cm ke atas
3. Kedalaman saluran	40 cm ke bawah	41 - 59 cm	60 cm ke atas
TAMAN :			
1. Pemotongan rumput	3 bulan sekali	1 bulan sekali	3 minggu sekali
2. Penyiraman	lebih dari 1 minggu sekali	1 minggu sekali	1 minggu 2 kali
3. Jenis tanaman	hanya rumput	rumput dan palem / pohon	bermacam - macam
4. Tanaman liar	banyak sekali	ada	tidak ada

Teknik penarikan sampelnya adalah dari 22 pengembang perumahan menengah yang di kota Surabaya, diambil 9 pengembang yang memenuhi kriteria:

1. Pengembang yang memiliki kawasan perumahan di kota Surabaya.
2. Pengembang memiliki kawasan perumahan menengah, yaitu kawasan perumahan yang setiap rumahnya memiliki luas tanah 200–600 m² atau luas tanahnya dibawah 200 m², namun harganya termasuk kelas menengah.
3. Perumahan menengah yang belum terbangun secara keseluruhan, yaitu:
 - Minimal 25% dari luas lahan masing–masing kawasan (bukan lahan total atau keseluruhan dari pengembang) yang akan dikembangkan, baik yang belum atau yang sudah terjual.
 - Sebagian besar sudah dihuni oleh pemiliknya.

Pengembang yang mempunyai beberapa kawasan perumahan yang berada di dalam satu lokasi, hanya diambil kawasan–kawasan perumahan yang memenuhi syarat tersebut di atas. Dari sembilan pengembang perumahan menengah di Surabaya yang memenuhi syarat tersebut di atas, enam kawasan perumahannya terletak di Surabaya Barat yaitu: Bukit Darmo Golf; Citra Raya Kota Mandiri; Dian Istana; Graha Family; Pakuwon Indah; dan Villa Bukit Mas; dan empat kawasan perumahan terletak di Surabaya Timur, yaitu: Dharmahasada Mas; Galaxy Bumi Permai; Laguna Indah; dan Wisma Mukti.

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Di bawah ini ditunjukkan hasil analisa mengenai akuntabilitas pengembang dalam pemeliharaan perumahannya yang belum selesai dibangun.

1. Hubungan Pengalaman Kerja Dengan Akuntabilitas Pengembang

Penelitian ini ingin mengungkapkan hubungan lamanya pengalaman kerja dengan akuntabilitas pengembang di bidang keamanan, kebersihan, jalan, penerangan jalan, saluran dan taman, di mana hasilnya menunjukkan:

	a	b	c	d	e	f
Chi-square	5.000	5.833	7.222	3.750	1.667	6.667
df	2	2	2	2	1	3
Asymp. Sig.	0.082	0.054	0.027	0.153	0.197	0.083

Keterangan:

- a. Pengalaman kerja dan keamanan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 5,00 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,082 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara pemeliharaan keamanan dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.
- b. Pengalaman kerja dan kebersihan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 5,83 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,054 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara pemeliharaan kebersihan dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.
- c. Pengalaman kerja dan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 7,22 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,027 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti ada hubungan antara pemeliharaan jalan dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.
- d. Pengalaman kerja dan penerangan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 3,75 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,153 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara pemeliharaan penerangan jalan dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.
- e. Pengalaman kerja dan saluran, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 1,67 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 1, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 3,84. Nilai probabilitas sebesar 0,197 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara pemeliharaan saluran dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.
- f. Pengalaman kerja dan taman, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 6,67 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 3, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 7,82. Nilai probabilitas sebesar 0,083 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara pemeliharaan taman dengan pengalaman kerja dari setiap pengembang.

Berdasarkan analisa data terlihat pengalaman kerja selama apapun dari setiap pengembang tidak mempengaruhi akuntabilitas pengembang, kecuali pemeliharaan jalan. Perumahan baru biasanya menawarkan konsep baru, misalnya ada papan penunjuk arah dan jalan yang lebih lebar.

2. Hubungan Wilayah Pengembangan Dengan Akuntabilitas Pengembang

Penelitian ini mencari hubungan antara wilayah pengembangan (Surabaya Barat dan Surabaya Timur) dengan akuntabilitas pengembang, dimana hasilnya menunjukkan:

	a	b	c	d	e	f
Chi-square	1.875	0.625	0.278	1.667	1.667	5.000
df	2	2	2	2	1	3
Asymp. Sig.	0.392	0.732	0.870	0.435	0.197	0.172

Keterangan:

- a. Wilayah pengembangan dan keamanan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 1,88 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,392 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan keamanan.
- b. Wilayah pengembangan dan kebersihan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 0,63 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,732 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan kebersihan.
- c. Wilayah pengembangan dan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 0,28 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,870 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan jalan.
- d. Wilayah pengembangan dan penerangan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 1,67 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,435 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan penerangan jalan.
- e. Wilayah pengembangan dan saluran, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 1,67 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 1, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 3,84. Nilai probabilitas sebesar 0,197 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan saluran.
- f. Wilayah pengembangan dan taman, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 5,00 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 3, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 7,82. Nilai probabilitas sebesar 0,172 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada hubungan antara wilayah pengembangan dengan pemeliharaan taman.

Berdasarkan analisa data terlihat wilayah pengembangan perumahan, baik di Surabaya Timur maupun di Surabaya Barat, tidak mempengaruhi akuntabilitas pengembang dalam hal pemeliharaan.

3. Pengembang Tertentu Lebih Memiliki Akuntabilitas**Test Statistics**

	DEV1	DEV2	DEV3	DEV4	DEV5	DEV6	DEV7	DEV8	DEV9	DEV10
Chi-Square ^{a,b,c}	1.000	1.000	2.667	.667	1.000	1.000	1.000	2.667	2.000	3.000
df	2	2	1	1	2	2	2	1	3	2
Asymp. Sig.	.607	.607	.102	.414	.607	.607	.607	.102	.572	.223

- a. 3 cells (100.0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 2.0.
- b. 2 cells (100.0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 3.0.
- c. 4 cells (100.0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 1.5.

Keterangan:

Dev1 = Dian Istana	Dev6 = Villa Bukit Mas
Dev2 = Bukit Darmo Golf	Dev7 = Wisma Mukti
Dev3 = Graha Family	Dev8 = Galaxy Bumi Permai
Dev4 = Pakuwon Indah	Dev9 = Dharmahusada Mas
Dev5 = Citra Raya Kota Mandiri	Dev10 = Laguna Indah

Hasil analisa menunjukkan tingkat validitas yang kurang dikarenakan minimumnya data pada ke-sepuluh developer. Namun jika diambil secara garis besarnya saja, maka analisa di atas menunjukkan bahwa semua pengembang memiliki akuntabilitas, namun PT. Grande Family View dan PT. Araya Bumi Megah lebih memiliki akuntabilitas dalam pemeliharaan kawasan perumahannya dibanding pengembang lain. Hal ini terlihat pada nilai probabilitasnya yang paling kecil dibanding lainnya (0,102).

4. Hubungan Estate Management Dengan Akuntabilitas Pengembang

Pada umumnya dengan adanya *estate management* maka pemeliharaan lingkungan lebih terpelihara, dan penelitian di bawah menunjukkan bahwa:

	a	b	c	D	e	f
Chi-square	2.500	2.188	1.667	5.833	4.444	10.000
df	2	2	2	2	1	3
Asymp. Sig.	0.287	0.335	0.435	0.054	0.035	0.019

Keterangan:

- Keberadaan *estate management* dan keamanan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 2,50 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,287 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan keamanan.
- Keberadaan *estate management* dan kebersihan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 2,19 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,335 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan kebersihan.
- Keberadaan *estate management* dan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 1,67 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,435 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan jalan.
- Keberadaan *estate management* dan penerangan jalan, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 5,833 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,054 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan penerangan jalan.
- Keberadaan *estate management* dan saluran, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 4,44 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 1,

sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 3,84. Nilai probabilitas sebesar 0,035 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* mempengaruhi pemeliharaan saluran.

- g. Keberadaan *estate management* dan taman, hasil penelitian menunjukkan nilai Chi-Square 10,00 dengan tingkat signifikansi (α) 5% dan derajat kebebasan (df) 3, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 7,82. Nilai probabilitas sebesar 0,019 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti keberadaan *estate management* mempengaruhi pemeliharaan taman.

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan keamanan, kebersihan, jalan dan penerangan jalan. Namun keberadaannya sangat berpengaruh pada pemeliharaan saluran dan taman.

5. Hubungan *Estate Management* Dengan Besarnya Biaya Pemeliharaan

Hasil analisa hubungan keberadaan *estate management* pada perumahan di Surabaya Barat dan Surabaya Timur dengan biaya pemeliharaan menunjukkan:

	Value	df	Asymp. Sig. (2 sided)	Exact Sig. (2 sided)	Exact Sig. (1 sided)
Pearson Chi-Square	10.000	1	.002		
Continuity Correction	4.727	1	.030		
Likelihood Ratio	10.008	1	.002		
Fisher's Exact Test				.022	.022
Linear-by-Linear Association	9.000	1	.003		
N of Valid Cases	10				

Berarti keberadaan *estate management* mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan. Jadi perumahan yang memiliki *estate management* biaya pemeliharaannya lebih mahal dibandingkan dengan perumahan yang tidak memiliki *estate management*. Namun kualitas lingkungan perumahan tersebut lebih baik dan lebih terpelihara.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian di atas pertama adalah akuntabilitas para pengembang tidak dipengaruhi pengalaman kerja, kecuali pemeliharaan jalan. Hal ini dapat terjadi karena perumahan baru menawarkan konsep *estate management* yang baru, misal: adanya papan petunjuk arah, *one gate system*, dan pembuatan ruas jalan yang lebih lebar. Kedua, akuntabilitas para pengembang tidak dipengaruhi oleh wilayah pengembangan, meskipun areal perumahan di Surabaya Barat lebih luas dibandingkan Surabaya Timur. Ketiga, hingga saat ini semua pengembang yang diteliti memiliki akuntabilitas dalam pemeliharaan kawasan perumahannya yang belum selesai dibangun, terutama PT. Grande Family View dan PT. Araya Bumi Megah. Keempat, keberadaan *estate management* tidak mempengaruhi pemeliharaan dalam hal keamanan, kebersihan lingkungan, jalan, dan penerangan jalan.

Walaupun demikian, keberadaan *estate management* sangat berpengaruh terhadap pemeliharaan saluran dan taman. Karena dari pengalaman lalu, saluran yang tertutup lebih baik dibuat dibanding saluran terbuka dimana *estate manager* sudah terlibat sejak awal pengembangan proyek dan taman merupakan salah satu faktor penting dalam penataan ruang dalam perumahan. Kelima, keberadaan *estate management* mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan, dimana perumahan yang memiliki *estate management*, biaya pemeliharaannya lebih mahal dibandingkan dengan perumahan yang tidak memiliki *estate management*, tetapi kualitas perumahan tetap lebih baik dan lebih terpelihara.

Beberapa saran yang dapat dijadikan masukan adalah sebaiknya pengembang harus selalu menjaga kualitas lingkungan perumahannya, sebab dapat memberikan daya tarik bagi konsumen dan mempunyai citra yang lebih baik di mata konsumen. Dan bagi pengembang perumahan kelas menengah atas sebaiknya menyerahkan pengelolaan perumahan pada divisi *estate management* “secara penuh”, agar kawasan perumahan terkelola dengan benar, karena urusan pemeliharaan sangat besar artinya baik bagi penghuni maupun pengembang. Adanya *estate management* membuat perumahan tersebut menjadi lebih terpelihara dan nyaman bagi penghuninya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrachman, A. 1991. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*. Edisi 6. PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1987. *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*. Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum.
- DPD REI Jatim. 1999. *Penyerahan Prasarana Lingkungan Kawasan Perumahan*.
- Fisher, J.D., Robert S.M. dan Paige M. 1991. *The Language of Real Estate Appraisal*. Real Estate Education Company, Illinois.
- Hastuti, H. 2001. “Jangan Kecilkan Estate Management”. *Properti Indonesia*, April. Jakarta.
- Kemalawarta, I. 1998. “Bisnis Properti dan Krisis Ekonomi”. *Properti Indonesia*, Juli. Jakarta.
- Kyle, R.C. dan Baird, M.B. 1995. *Property Management*. Fifth edition. Dearborn Financial Publishing.
- Wiyono, M.J. 1996. “Aplikasi I.P.P.B. '92 Diperlukan Sertifikasi Tenaga Perawat Bangunan Gedung.” *Konstruksi*, Januari. Jakarta.