

## ANALISIS KEBERHASILAN PENGEMBANGAN PROYEK PROPERTI KOMERSIAL BANGUNAN CAMPURAN

I Nyoman Yudha Astana, G. A.P. Candra Dharmayanti, dan Vava Bensa Delaranto

*Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Udayana  
Email : astana\_yudha@yahoo.com*

### ABSTRAK

Data tahun 2016 menunjukkan industri properti di Indonesia berkontribusi 9.4% terhadap PDB Nasional, dan pertumbuhan industri properti tahun 2017 diprediksi meningkat hingga 15% dengan nilai Rp. 318 triliun. Perusahaan pengembang seringkali menjalankan proyek properti tanpa perencanaan dan strategi tepat, yang menyebabkan proyek properti gagal mencapai tujuannya. Kondisi tersebut berimplikasi buruk pada reputasi perusahaan, biaya, lingkungan sekitar, tata ruang kota, potensi terjadinya tindak kriminal disekitar proyek, dan target pendapatan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran, dan bagaimana pengaruhnya terhadap keberhasilan tersebut. Responden mencakup expertis pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, untuk sub-sektor *Property* dan *Real Estate*, periode 2016 – 2018. Analisis data dilakukan dua tahap, pertama untuk mereduksi indikator awal berdasarkan referensi sebelumnya menggunakan model Analisis Faktor, dan kedua untuk mengetahui apakah indikator yang tereduksi mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti menggunakan model *Partial Least Square*. Hasil analisis menunjukkan bahwa keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran, dipengaruhi oleh: X1 (Ragam Produk dan Perijinan), X2 (Studi Kelayakan), X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi), X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan), X5 (Desain), X6 (Kemudahan Konstruksi), X7 (Strategi Pemasaran) dan X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan). Hubungan antar variabel ditunjukkan dalam model persamaan  $Y = 0.167 X1 + 0.219 X2 + 0.196 X3 + 0.155 X6 + 0.226 X7 + 0.204 X8$ . Adapun faktor yang berpengaruh positif dan signifikan adalah: X7 (nilai signifikan 3.501), X8 (nilai signifikan 2.912), X6 (nilai signifikan 2.430), X2 (nilai signifikan 2.427), X3 (nilai signifikan 2.282) dan X1 (nilai signifikan 2.083).

**Kata kunci :** *pengembangan proyek, properti komersial, bangunan campuran*

## ANALYSIS OF SUCCESSFUL PROJECT DEVELOPMENT OF MIXED-USE COMMERCIAL PROPERTY

### ABSTRACT

Property industry in Indonesia has contributed 9.4% against national Brutto Domestic Product during 2016, and property industry growth in 2017 is predicted raise up to 15% from previous year with total capitalization in amount of 318 trillion rupiahs. Property companies have often run their property project without proper strategy and planning, and this circumstance causes property project failure in achieving the initial goal. That occurred situation will have serious implication concerning to company reputation, budget, project neighbour, urban planning, possibility of criminal around project site, and tax revenue target. The objective of this research is to identify factors that affecting the successful project development of mixed-use commercial property, and how the affects are. Respondents are the experts who worked at public listed property companies that registered in Indonesia Stock Exchange, for Property and Real Estate sub-sector, at period of 2016 – 2018. This research have two stages, first to reduce initial confirmatory indicators based on previous references by using Factor Analysis model, and second to analyze whether reduced indicators could affect the successful project development of mixed-use commercial property by using *Partial Least Square* model. The result of analysis shows that the affecting factors are: X1 (Product Diversity and Permits), X2 (Feasibility Study), X3 (Funding and Construction Supervise), X4 (Product Quality and Operational Management), X5 (Design), X6 (Ease of Execution), X7 (Marketing Strategy) and X8 (Location and Building Maintenance). Correlation amongst variable shown by equation model  $Y = 0.167 X1 + 0.219 X2 + 0.196 X3 + 0.155 X6 + 0.226 X7 + 0.204 X8$ . However the factors that have positive and significant effect are: X7 (significant value 3.501), X8 (significant value 2.912), X6 (significant value 2.430), X2 (significant value 2.427), X3 (significant value 2.282) and X1 (significant value 2.083).

**Keywords :** *project development, commercial property, mixed-use*

## 1 PENDAHULUAN

Pemerintah Indonesia menargetkan pertumbuhan ekonomi sebesar 5.2% pada APBN 2017 (Mulyani, 2017). Tahun 2017, pertumbuhan sektor properti di Indonesia diprediksi meningkat sampai dengan 15% dari pada tahun sebelumnya, dengan total kapitalisasi sebesar Rp. 318 triliun (Simanungkalit, 2016). Satriagung (2017), menyebutkan bahwa sepanjang tahun 2016 sektor properti telah berkontribusi sebesar 9.4% terhadap Produk Domestik Bruto Nasional (PDB).

Susanta (2017) menyebutkan bahwa industri properti adalah industri yang dinamis, kompleks dan melibatkan banyak bidang keilmuan. Kesalahan terbesar dari pengembang adalah seringkali menjalankan proyek properti tanpa perencanaan dan strategi tepat, yang menyebabkan terjadinya inkonsistensi antara rencana konsep awal dengan aktualisasi produk akhir properti, dan pada akhirnya bisa mengakibatkan proyek properti gagal mencapai tujuannya, gagal dibangun, berhenti ditengah jalan, tidak laku dijual, banyak mendapat keluhan dari konsumen, memiliki persepsi kurang baik dari masyarakat sekitar, atau bermasalah dengan perijinan. Kegagalan proyek berimplikasi buruk pada reputasi perusahaan, biaya proyek, lingkungan sekitar, tata ruang kota, potensi terjadinya tindak kriminal disekitar lokasi proyek, maupun target pendapatan daerah.

Identifikasi masalah mencakup faktor apa yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran, dan bagaimana pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran.

## 2 PENGEMBANGAN PROYEK PROPERTI KOMERSIAL BANGUNAN CAMPURAN

### 2.1 Pengembangan proyek

Referensi berikut menjelaskan mengenai proses pengembangan proyek.

1. Menurut Endroyo, et.al (2014) : Tahap *Pre-Project (Demonstrating the needs; Conception of needs; Outline feasibility; Substantive feasibility study and outline financial authority)*, Tahap *Pre- Construction (Outline conceptual design; Full conceptual design; Coordinated design, procurement, and full financial authority)*, Tahap *Construction (Production management; Construction)*, Tahap *Post-Construction/Completion (Operation and maintenance)*.
2. Menurut MassHighway (2006) : adalah proses transformasi desain, dimulai dari ide sampai dengan penyelesaian fisik dan serah terima kepada *end user*, dengan semua faktor yang mempengaruhinya. Tahapannya adalah : *Problem/Need/Opportunity Identification, Planning, Project Initiation, Environmental/Design Process, Programming, Procurement, Construction, Project Assessment*.
3. Menurut Susanta (2017) : Tahapan *Pre-Development (Site identification and acquisition, HBU/Highest and Best Used, Project concept, Determining segmentation/targeting, Pre-feasibility/finance)*, Tahapan *Development (Product development, Final feasibility study, Project development, Sales and marketing)*, Tahapan *Post-Development (Handover process, After sales, Estate management)*.

Menurut Tanjung (2017), Lokasi, Produk, Harga, Promosi, dan Kepercayaan/*trust*, merupakan faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti. Sedangkan Antono (2013) menyebut faktor Lingkungan, Demografi, Harga, Diferensiasi desain, Lokasi dan kekuatan *brand*. Menurut Nagaria (2010), faktor berpengaruh tersebut adalah Komitmen, Kultur perusahaan, Produk, Kualitas produk, dan Diversifikasi produk. Faktor Lokasi, Kemudahan akses, Fasilitas memadai, dan Reputasi pengembang adalah faktor yang berpengaruh menurut Jusuf (2013). Grahandaka (2010) menyebutkan faktor yang berpengaruh adalah Persiapan Pembangunan (Lokasi, Biaya, Analisa pasar, Pemilihan konsultan, Proyeksi, Sosialisasi), Pelaksanaan Pembangunan (Teknis, Regulasi, Estetika, Sarana), Pengelolaan dan Kelangsungan Hidup (Hukum dan Lingkungan, Masyarakat).

Referensi lainnya menyebutkan bahwa untuk bangunan campuran, ada kriteria mengenai keberhasilan properti pada tahap operasional, antara lain :

1. Menurut Novari.et.al (2016) : Nilai Perusahaan (Ukuran perusahaan atau aset perusahaan/*company size*, dan Tingkat keuntungan/*profitabilitas*).
2. Menurut Winayanti (2017) : Properti ramah lingkungan atau "*Green Growth*" (mempertahankan lingkungan alami melalui pendekatan "*green property*", dan Menyiapkan prasarananya melalui pendekatan "*green infrastructure*", yang diimplementasikan kedalam konsep hemat energi).
3. Menurut Azkia (2017) : Reputasi Pengembang (Kredibilitas, Legalitas, dan Komitmen).

### 2.2 Properti komersial

*Property is something that is owned*, yaitu sesuatu yang dapat dimiliki atau apa saja yang dapat dijadikan objek kepemilikan, sedangkan pengertian *Real Property is the interests, benefit and rights inherent in the ownership of real estate*, yaitu kepentingan, keuntungan dan hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya (Rafitas, 2005). Definisi *Property* pada penelitian ini adalah *Real Property*, dan dilihat dari bentuk produknya, properti dapat dibedakan menjadi :

1. Aset Berwujud (*Tangible Property*) : *Real property* (tanah, bangunan, prasarana), dan *Personal property* (mesin, peralatan, kendaraan, *fixture and furniture*, perlengkapan gedung).
2. Aset Tak Berwujud (*Intangible Property*) : *goodwill, personal guarantee, franchise, trade mark, copy right, patent.*
3. Surat Berharga (*Marketable Securities*) : saham, tabungan, *promissory notes.*

Sumantri (2011), produk properti berdasarkan fungsinya dapat dibedakan : Bangunan Komersial (hotel, motel, pertokoan, perkantoran, ruko), Bangunan Perumahan (rumah tinggal, apartemen/kondominium), Bangunan Industri (industri berat, ringan, pergudangan, *industrial parks*), Bangunan Fasilitas Umum (rumah sakit, bangunan pendidikan, gedung pemerintah, SPBU, pasar, terminal), Bangunan Hiburan (bioskop, lapangan golf, museum, sarana olah raga, *convention center*).

### 2.3 Bangunan campuran (*mixed-use*)

Sumantri (2011), menyatakan bahwa sektor properti mampu memberikan *multiplier effect* secara langsung (peningkatan lapangan kerja), maupun tidak langsung (kontribusi terhadap produk domestik bruto). Implikasi efek berganda dari perkembangan sektor properti telah menjadikan konsep properti Bangunan Campuran (*mixed-use*) sebagai salah satu pilihan dalam mengatasi permasalahan properti di perkotaan, antara lain : keterbatasan dan mahalannya harga lahan, keterbatasan sumber daya, peraturan, tata nilai perkotaan, urbanisasi, ketersediaan prasarana dasar, dan jumlah penduduk. Konsep bangunan campuran menjadi investasi yang menguntungkan, karena memiliki potensi pendapatan dari dua atau lebih fungsi produk properti yang berbeda di dalam satu lokasi yang sama (Cowell, 2015), oleh karena itu proses pengembangan properti bangunan campuran memiliki karakteristik yang berbeda dengan bangunan tunggal atau perumahan. Konsep bangunan campuran itu sendiri bisa merupakan kombinasi dari fungsi properti yang beragam seperti hunian, bisnis, perkantoran, perbelanjaan, hiburan, pariwisata, taman bertema (*theme park*), maupun MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Exhibition*).

## 3 METODE

Terdapat dua rumusan analisis yang dilakukan dengan menggunakan dua metode korelasional yang berbeda, yaitu :

1. Analisis data untuk Rumusan-1, dilakukan menggunakan model *Factor Analysis*, untuk mereduksi, memilih, memusatkan perhatian, menyederhanakan, meringkas atau mengklasifikasikan indikator-indikator awal dengan menajamkan analisis melalui uraian, mengarahkan, atau membuang data yang tidak perlu, sehingga data yang didapat nantinya bisa diverifikasi dan disimpulkan, menggunakan *software SPSS ver.21*. Teguh (2015), menjelaskan bahwa proses analisis faktor terdiri dari tahapan : Mengidentifikasi permasalahan dan menentukan tujuan, Menentukan tipe analisis faktor yang akan digunakan, Mendesain penelitian, Membuat asumsi, Menentukan metode faktor, Menginterpretasi output analisis faktor, dan Pembuatan *factor scores*. Data hasil reduksi tersebut akan mempermudah dalam memberikan gambaran yang lebih rinci, sehingga mempermudah pula dalam mencari variabel baru jika diperlukan, sesuai karakteristik properti bangunan campuran. Rumusan pertama ini digunakan untuk menganalisis variabel bebas, berdasarkan studi pustaka sebelumnya.
2. Analisis data untuk Rumusan-2, dilakukan menggunakan model *Partial Least Square (PLS)*, menggunakan *software SmartPLS ver.2*. Analisis data PLS dilakukan dalam 7 tahapan (Sumertajaya, 2008), yaitu : Merancang model *structural/inner model*, Merancang model pengukuran/*outer model*, Mengkonstruksi diagram jalur, Konversi diagram jalur kedalam sistem persamaan, Estimasi (*Weight estimate, Path estimate, dan Means*), Penggunaan model *Goodness of Fit*, Pengujian hipotesis menggunakan metode *re-sampling Bootstrap*. Model PLS digunakan untuk mengetahui keberhasilan indikator dalam mengukur variabel yang sudah tereduksi menggunakan Analisis Faktor sebelumnya, serta untuk mengetahui apakah variabel yang terbentuk akan mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti. Pemilihan PLS karena mampu menganalisis hubungan antar variabel yang lebih kompleks, dengan sampel yang lebih sedikit.

Obyek penelitian adalah perusahaan pengembang properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, untuk sub sektor *Property dan Real Estate*, pada periode 2016 – 2018, yang berjumlah 52 perusahaan sebagai sampel penelitian, baik itu Swasta maupun Badan Usaha Milik Negara/BUMN (Anonim, 2017). Waktu penelitian dilakukan selama periode semester kedua tahun 2017, hingga semester pertama tahun 2018. Sumber data berasal dari staf yang sudah menduduki posisi *top management*, dengan jabatan minimal berposisi sebagai *Director, Vice/Deputy Director, Departement Head, Chief of Department, GM/General Manager*, atau jabatan lain yang setara, sehingga mereka bisa diklasifikasikan sebagai sumber data *expert*. Jenis Data Primer merupakan respon mengenai faktor-faktor yang selama ini dianggap mempengaruhi dan berkontribusi langsung, sedangkan jenis Data Sekunder merupakan data pendukung yang berasal dari literatur yang sudah ada, maupun data historis dari responden, dan diharapkan dapat melengkapi informasi tambahan yang dibutuhkan selama penelitian, juga dapat diposisikan sebagai data pembanding dalam menganalisis, yang bisa didapat dari berbagai artikel, jurnal,

majalah, koran, *website*, maupun dari media cetak atau media *online* lainnya yang kredibel, termasuk juga data-data tertulis lainnya yang berasal dari responden, yang relevan dengan penelitian ini.

Penelitian menggunakan metode *Non Probability Sample (Non Random Sample/Selected Sample)* melalui model *Purposive Sampling* dalam menentukan sampel penelitian, yaitu metode penentuan sampel berdasarkan pertimbangan subyektifitas peneliti dan tidak acak, karena dipastikan bahwa obyek yang diteliti akan dapat memenuhi kebutuhan informasi yang diperlukan (Nasution, 2003). Metode ini dipilih karena bidang properti adalah bidang yang spesifik, sehingga sampel penelitian hanya dilakukan pada perusahaan yang juga secara spesifik terlibat langsung dalam bidang pengembangan properti sebagai pemilik dan pengelola properti.

Instrumen penelitian yang digunakan adalah wawancara dengan sumber data yang diklasifikasikan sebagai sumber data *expert*, untuk melakukan *brainstorming* dalam mengembangkan variabel-variabel berdasarkan studi pustaka sebelumnya, sehingga akan didapat variabel-variabel baru. Instrumen penelitian selanjutnya adalah kuesioner dengan model pertanyaan tertutup, kemudian observasi berupa pengamatan terhadap aktifitas sampel (dalam hal ini adalah kegiatan pengembangan proyek dari perusahaan pengembang) baik melihat langsung maupun melalui berita dari media cetak atau elektronik, dan studi dokumentasi untuk mencari informasi lengkap mengenai aktifitas perusahaan pengembang, yang juga dapat digunakan sebagai data sekunder untuk melengkapi penelitian ini. Pengukuran skor penilaian menggunakan Skala Likert, dengan rentang skala ordinal 1 – 5.

## 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Reduksi indikator awal

#### 4.1.1 Gambaran umum responden

Kuesioner Tahap-1, dilakukan untuk menjawab Rumusan-1, dengan jumlah Responden 191, dari 44 Perusahaan. Kuesioner Tahap-1, terdiri dari 28 pernyataan berdasarkan indikator awal dari studi pustaka, dan ditambah dengan 9 pernyataan berdasarkan indikator baru yang dikonfirmasi ulang melalui *brainstorming* pada saat wawancara, sehingga total terdapat 37 pernyataan.

Indikator awal dianalisis menggunakan model *Factor Analysis*, yang ditujukan untuk mereduksi, menyederhanakan, meringkas atau mengklasifikasikan indikator-indikator awal dengan membuang data yang tidak perlu, terhadap 37 indikator, dan didapatkan :

1. Berdasarkan model *Bartlett's Test of Sphericity* dan Keiser-Meyer-Olkin (KMO), didapatkan hasil : nilai KMO yaitu 0,540. Karena nilai KMO  $> 0,5$  maka 54% responden yang digunakan sebagai sampel telah mencukupi, sehingga analisis faktor dapat dilanjutkan. Nilai signifikansi *Bartlett's Test of Sphericity* sebesar 0,00. Karena nilai signifikansi  $< \alpha=0,05$  maka dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat korelasi yang kuat antar 37 indikator variabel bebas, sehingga analisis bisa dilanjutkan.
2. *Anti Image Matrice*. Hasil analisis mendapatkan nilai *Anti Matrices* untuk 37 indikator, sehingga jika pada indikator didapatkan nilai *Anti Image Correlation*  $< 0,5$  maka harus direduksi, dan didapatkan 14 indikator yang mempunyai nilai *Anti Image Correlation*  $< 0,5$  yang harus direduksi, dengan demikian tersisa 23 indikator, yaitu : X3.1 (Perkembangan wilayah), X3.4 (Identifikasi lahan dan akuisisi), X4.3 (Analisis HBU), X5.1 (Sumber pembiayaan), X6.1 (Kualitas bangunan), X6.2 (Diferensiasi desain), X6.3 (Komposisi *tenant*), X6.4 (Keberagaman produk), X7.2 (Model penjualan), X7.3 (Keberhasilan produk sebelumnya), X7.5 (Pemanfaatan *e-commerce*), X9.1 (Desain memenuhi keinginan), X9.2 (Reputasi konsultan), X10.1 (Integrasi desain), X10.2 (Kelengkapan perijinan), X10.3 (Penghargaan arsitektur), X11.1 (Sosialisasi proyek), X11.2 (Jaminan BWK dari kontraktor), X11.3 (Penggunaan MK), X12.1 (Manajemen profesional), X12.2 (Komunikasi dengan konsumen), X12.3 (SOP pemeliharaan), dan X12.4 (Sistem MEEP terpusat), seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1.
3. Berdasarkan model *Bartlett's Test of Sphericity* dan Keiser-Meyer-Olkin (KMO), untuk sisa 23 indikator tersebut, didapatkan : nilai KMO dan *Bartlett's Test* 23 indikator, sebesar 0,639. Karena nilai KMO  $> 0,5$  maka dapat diambil kesimpulan bahwa 63,9% responden yang digunakan sampel telah mencukupi sehingga analisis dapat dilanjutkan. Nilai signifikansi *Bartlett's Test of Sphericity* sebesar 0,00. Karena nilai signifikansi  $< \alpha=0,05$  maka dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat korelasi yang kuat antar 23 indikator variabel bebas, sehingga analisis bisa dilanjutkan.
4. *Total Variance Explained*. Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat 8 komponen utama yang memiliki nilai Eigenvalue  $> 1$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa dari 23 indikator, terdapat 8 faktor baru yang terbentuk, dan ke-8 faktor tersebut bisa menjelaskan 59,585% keragaman variabel bebas.
5. *Communalities*. Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat 5 faktor, yang mempunyai nilai *Communalities*  $< 0,5$ ; maka dapat diambil kesimpulan bahwa faktor mampu menjelaskan keragaman faktor lebih dari 50% terhadap faktor semula.
6. *Rotated Component Matrix*. Hasil analisis dengan 10 kali iterasi, mendapatkan 8 faktor baru, yaitu : Faktor 1 (X6.4, X9.2, X10.2), Faktor 2 (X3.4, X4.3, X6.3, X10.3), Faktor 3 (X5.1, X7.5, X11.3), Faktor 4 (X7.3, X11.2, X12.1), Faktor 5 (X6.2, X9.1), Faktor 6 (X10.1, X12.4), Faktor 7 (X6.1, X7.2, X11.1, X12.2), dan Faktor 8 (X3.1, X12.3). Lihat Tabel 1.

Tabel 1. Hasil Analisis Faktor

KELOMPOK	INDIKATOR		LOADING	% of	NAMA BARU	
	Awal	Baru	Uraian	VARIANCE	FAKTOR	
X1	X6.4	X1.1	Keberagaman produk	0,660	12,792%	Ragam Produk dan Perijinan
	X9.2	X1.2	Reputasi konsultan	0,635		
	X10.2	X1.3	Kelengkapan perijinan	0,658		
X2	X3.4	X2.1	Identifikasi lahan dan akuisisi	0,631	10,020%	Studi Kelayakan
	X4.3	X2.2	Analisis HBU	0,525		
	X6.3	X2.3	Komposisi <i>tenant</i>	0,511		
	X10.3	X2.4	Penghargaan arsitektur	0,594		
X3	X5.1	X3.1	Sumber pembiayaan	0,760	9,140%	Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi
	X7.5	X3.2	Pemanfaatan <i>e-commerce</i>	0,793		
	X11.3	X3.3	Penggunaan MK	0,456		
X4	X7.3	X4.1	Keberhasilan produk sebelumnya	0,723	6,284%	Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan
	X11.2	X4.2	Jaminan BWK dari kontraktor	0,460		
	X12.1	X4.3	Manajemen profesional	0,770		
X5	X6.2	X5.1	Diferensiasi desain	0,581	6,167%	Desain
	X9.1	X5.2	Desain sesuai TOR	0,737		
X6	X10.1	X6.1	Integrasi desain	0,581	5,312%	Kemudahan Konstruksi
	X12.4	X6.2	Sistem MEEP terpusat	0,737		
X7	X6.1	X7.1	Kualitas bangunan	0,437	5,114%	Strategi Pemasaran
	X7.2	X7.2	Model penjualan	0,566		
	X11.1	X7.3	Sosialisasi proyek	0,677		
X8	X12.2	X7.4	Komunikasi dengan konsumen	0,696	4,755%	Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan
	X3.1	X8.1	Perkembangan wilayah	0,409		
	X12.3	X8.2	SOP pemeliharaan	0,744		

4.2 Faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan properti bangunan campuran

4.2.1 Gambaran umum responden

Kuesioner Tahap-2, dilakukan untuk menjawab Rumusan-2, dengan jumlah Responden 159, dari 46 Perusahaan, yang disusun dalam 2 bagian, pertama terdiri dari 23 pernyataan berdasarkan indikator awal yang sudah tereduksi, dan kedua terdiri dari 10 pernyataan berdasarkan kriteria keberhasilan pengembangan properti.

4.2.2 Pengujian Instrumen Penelitian

- Uji Validitas Instrumen. Dilakukan dengan cara mengkorelasikan skor item dengan skor total, menggunakan teknik korelasi pearson. Kriteria pengujian adalah jika koefisien korelasi  $r_{xy}$  lebih besar dari nilai *cut off* sebesar 0,156 maka item kuesioner dinyatakan valid dan dinyatakan sah sebagai alat pengumpul data.
  - Hasil uji Validitas pada Tabel 2, menunjukkan bahwa semua variabel memiliki nilai  $r >$  dari  $r$  Tabel 0,156; sehingga variable X (Ragam Produk dan Perijinan; Studi Kelayakan; Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi; Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan; Desain; Kemudahan Konstruksi; Strategi Pemasaran; dan Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan), dan Y (Nilai Perusahaan; Properti Ramah Lingkungan; dan Reputasi Perusahaan Pengembang), valid.

Tabel 2. Uji Validitas

Variabel	Indikator	Nilai R	R Tabel	Keterangan	Variabel	Indikator	Nilai R	R Tabel	Keterangan
Ragam Produk dan Perijinan (X1)	X1.1	0,859	0,156	Valid	Strategi Pemasaran (X7)	X7.1	0,773	0,156	Valid
	X1.2	0,935	0,156	Valid		X7.2	0,747	0,156	Valid
	X1.3	0,846	0,156	Valid		X7.3	0,712	0,156	Valid
Studi Kelayakan (X2)	X2.1	0,896	0,156	Valid		X7.4	0,794	0,156	Valid
	X2.2	0,946	0,156	Valid	Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (X8)	X8.1	0,902	0,156	Valid
	X2.3	0,861	0,156	Valid		X8.2	0,863	0,156	Valid
	X2.4	0,829	0,156	Valid	Nilai Perusahaan (Y1)	Y1.1	0,816	0,156	Valid
Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (X3)	X3.1	0,819	0,156	Valid		Y1.2	0,826	0,156	Valid
	X3.2	0,779	0,156	Valid		Y1.3	0,814	0,156	Valid
	X3.3	0,834	0,156	Valid	Properti Ramah Lingkungan (Y2)	Y2.1	0,906	0,156	Valid
Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan (X4)	X4.1	0,883	0,156	Valid		Y2.2	0,880	0,156	Valid
	X4.2	0,811	0,156	Valid		Y2.3	0,902	0,156	Valid
	X4.3	0,857	0,156	Valid	Reputasi Perusahaan Pengembang (Y3)	Y3.1	0,943	0,156	Valid
Desain (X5)	X5.1	0,971	0,156	Valid		Y3.2	0,949	0,156	Valid
	X5.2	0,972	0,156	Valid		Y3.3	0,962	0,156	Valid
Kemudahan Konstruksi (X6)	X6.1	0,893	0,156	Valid	Y3.4	0,829	0,156	Valid	
	X6.2	0,868	0,156	Valid					

- Uji Reliabilitas. Ditujukan untuk mengetahui konsistensi dari instrumen sebagai alat ukur, sehingga suatu pengukuran dapat dipercaya. Untuk menguji digunakan *Cronbach's Alpha*, dimana suatu

instrumen akan semakin *reliable* apabila koefisien *alpha* semakin mendekati nilai 1,00 atau koefisien *alpha* kurang dari 0,60 dianggap tidak *reliable* dan sebaliknya dinyatakan *reliable*.

- Hasil uji Reliabilitas pada Tabel 3, menunjukkan bahwa semua variabel memiliki nilai *Conbrach's Alpha* > 0,6; sehingga variabel-variabel X (Ragam Produk dan Perijinan, Studi Kelayakan, Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi, Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan, Desain, Kemudahan Konstruksi, Strategi Pemasaran, dan Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan), dan Y (Nilai Perusahaan, Properti Ramah Lingkungan, dan Reputasi Perusahaan Pengembang), handal.

Tabel 3. Uji Reliabilitas

Variabel	Conbrach's Alpha	Cut off	Keterangan
Ragam Produk dan Perijinan (X1)	0,854	0,6	Reliabel
Studi Kelayakan (X2)	0,905	0,6	Reliabel
Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (X3)	0,736	0,6	Reliabel
Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan (X4)	0,800	0,6	Reliabel
Desain (X5)	0,941	0,6	Reliabel
Kemudahan Konstruksi (X6)	0,708	0,6	Reliabel
Strategi Pemasaran (X7)	0,741	0,6	Reliabel
Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (X8)	0,712	0,6	Reliabel
Nilai Perusahaan (Y1)	0,754	0,6	Reliabel
Properti Ramah Lingkungan (Y2)	0,877	0,6	Reliabel
Reputasi Perusahaan Pengembang (Y3)	0,940	0,6	Reliabel

#### 4.2.3 Evaluasi model pengukuran reflektif

Evaluasi validitas konstruk model reflektif dilakukan dengan menghitung validitas konvergen dan validitas diskriminan. Validitas konvergen diketahui melalui *Loading Factor*, dan suatu instrumen dikatakan memenuhi pengujian validitas konvergen apabila memiliki *outer Loading Factor* diatas 0,6.

Tabel 4. Nilai *Outer Loading Factor*

Variabel	Indikator	Original Sample (O)	Standard Error (STERR)	T Statistics (O/STERR)	Keterangan
Ragam Produk dan Perijinan (X1)	X1.1	0,864	0,086	9,995	Valid
	X1.2	0,944	0,025	3,197	Valid
	X1.3	0,832	0,045	18,453	Valid
Studi Kelayakan (X2)	X2.1	0,893	0,034	26,005	Valid
	X2.2	0,945	0,021	45,162	Valid
	X2.3	0,856	0,073	11,661	Valid
	X2.4	0,837	0,060	13,967	Valid
Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (X3)	X3.1	0,858	0,031	27,802	Valid
	X3.2	0,705	0,067	10,529	Valid
	X3.3	0,860	0,034	25,037	Valid
Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan (X4)	X4.1	0,923	0,025	36,770	Valid
	X4.2	0,703	0,159	4,415	Valid
	X4.3	0,908	0,029	31,738	Valid
Desain (X5)	X5.1	0,972	0,011	85,374	Valid
	X5.2	0,971	0,013	75,582	Valid
Kemudahan Konstruksi (X6)	X6.1	0,886	0,033	26,610	Valid
	X6.2	0,875	0,039	22,176	Valid
Strategi Pemasaran (X7)	X7.1	0,760	0,048	15,748	Valid
	X7.2	0,705	0,070	10,041	Valid
	X7.3	0,709	0,061	11,633	Valid
	X7.4	0,848	0,057	15,015	Valid
Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (X8)	X8.1	0,829	0,040	20,587	Valid
	X8.2	0,927	0,030	30,707	Valid
Nilai Perusahaan (Y1)	Y1.1	0,662	0,098	6,734	Valid
	Y1.2	0,902	0,023	39,153	Valid
	Y1.3	0,626	0,124	5,065	Valid
Properti Ramah Lingkungan (Y2)	Y2.1	0,849	0,038	22,269	Valid
	Y2.2	0,841	0,042	20,180	Valid
	Y2.3	0,825	0,049	16,896	Valid
Reputasi Perusahaan Pengembang (Y3)	Y3.1	0,876	0,039	22,338	Valid
	Y3.2	0,902	0,027	33,161	Valid
	Y3.3	0,906	0,028	32,731	Valid
	Y3.4	0,809	0,052	15,696	Valid

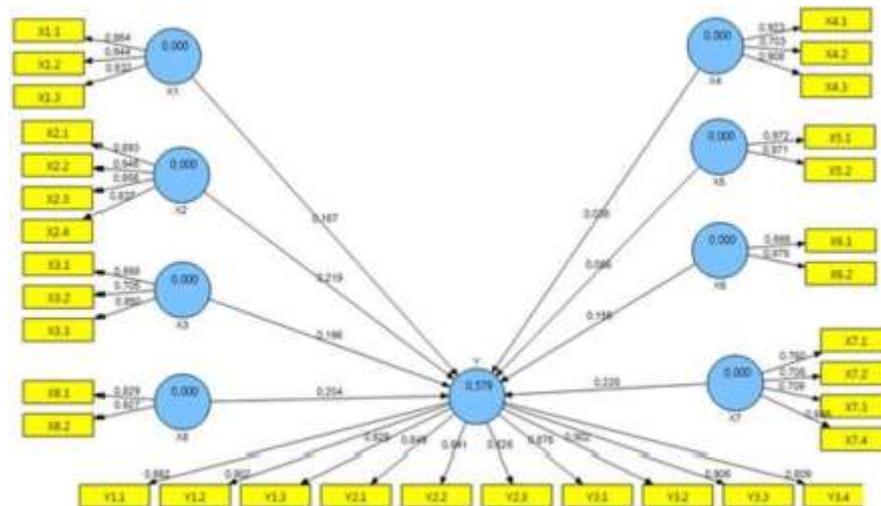
Pada Tabel 4, terlihat nilai *Outer Loading Factor* lebih besar dari 0,6; sehingga semua indikator tersebut valid untuk mengukur variabelnya.

Validitas konvergen juga dapat diketahui melalui *Average Variance Extracted* (AVE), dimana suatu instrumen dikatakan memenuhi pengujian validitas konvergen apabila memiliki nilai AVE diatas 0,5.

Tabel 5. Hasil Uji Validitas Konvergen AVE

Variabel	AVE	Keterangan
Ragam Produk dan Perijinan (X1)	0,777	Valid
Studi Kelayakan (X2)	0,781	Valid
Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (X3)	0,657	Valid
Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan (X4)	0,723	Valid
Desain (X5)	0,944	Valid
Kemudahan Konstruksi (X6)	0,775	Valid
Strategi Pemasaran (X7)	0,574	Valid
Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (X8)	0,774	Valid
Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,681	Valid

Berdasarkan Tabel 5, dapat diketahui bahwa variabel X1 (Ragam Produk dan Perijinan), X2 (Studi Kelayakan), X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi), X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan), X5 (Desain), X6 (Kemudahan Konstruksi), X7 (Strategi Pemasaran), X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan) dan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti), menghasilkan nilai AVE yang lebih besar dari 0,5. Dengan demikian indikator tersebut dinyatakan valid untuk mengukur variabelnya.



Gambar 1. Diagram Jalur

Validitas diskriminan dihitung menggunakan *cross loading* dengan kriteria jika nilai *cross loading* dalam suatu variabel yang bersesuaian lebih besar dari nilai *cross loading* indikator pada variabel lainnya, maka indikator tersebut dinyatakan valid dalam mengukur variabel yang bersesuaian. Hasil pengukuran, menunjukkan bahwa seluruh indikator dari variabel X1 (Ragam Produk dan Perijinan), X2 (Studi Kelayakan), X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi), X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan), X5 (Desain), X6 (Kemudahan Konstruksi), X7 (Strategi Pemasaran), X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan) dan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti) menghasilkan *loading factor* yang lebih besar dibandingkan dengan *cross loading* pada variabel lainnya. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa masing-masing indikator mampu mengukur variabel laten yang bersesuaian dengan indikatornya.

4.2.4 Hasil evaluasi reliabilitas

Kriteria pengujian menggunakan *composite reliability* dan *cronbach's alpha*, yang menyatakan jika *composite reliability* bernilai > 0,7 dan *cronbach's alpha* bernilai > 0,6; maka konstruk dinyatakan reliabel. Hasil perhitungan diketahui bahwa nilai *composite reliability* pada variabel X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, dan Y secara berurutan sebesar 0,912; 0,935; 0,851; 0,886; 0,971; 0,873; 0,843; 0,872; dan 0,955. Hasil tersebut menunjukkan nilai *composite reliability* > 0,7 (semua indikator dinyatakan reliabel dalam mengukur variabel latennya). Selanjutnya nilai *Cronbach's Alpha* pada variabel X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, dan Y secara berurutan sebesar 0,855; 0,906; 0,739; 0,810; 0,941; 0,710; 0,52; 0,718 dan 0,946. Hasil tersebut menunjukkan semua variabel menghasilkan nilai *Cronbach's Alpha* > 0,6 (semua indikator dinyatakan reliabel dalam mengukur variabel latennya).

4.2.5 Model pengukuran (outer model)

Konversi diagram jalur ke dalam model pengukuran dapat mengetahui bahwa indikator dengan nilai paling besar merupakan indikator paling dominan terhadap variabelnya, yang menunjukkan bahwa keragaman variabel mampu dijelaskan oleh indikatornya, sebesar nilai indikator tersebut.

1. Reputasi Konsultan mempunyai nilai paling besar sebesar 0,944; sebagai indikator paling dominan terhadap variabel Ragam Produk dan Perijinan.
2. Analisis HBU mempunyai nilai paling besar sebesar 0,945; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Studi Kelayakan.
3. Penggunaan MK mempunyai nilai paling besar sebesar 0,860; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi.
4. Keberhasilan Produk Sebelumnya mempunyai nilai paling besar sebesar 0,923; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan.
5. Diferensiasi Desain mempunyai nilai paling besar sebesar 0,972; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Desain.
6. Integrasi Desain mempunyai nilai paling besar sebesar 0,886; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Kemudahan Konstruksi.
7. Komunikasi Dengan Konsumen mempunyai nilai paling besar sebesar 0,878; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Strategi Pemasaran.
8. SOP Pemeliharaan mempunyai nilai paling besar sebesar 0,927; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan.
9. Komitmen mempunyai nilai paling besar sebesar 0,906; sebagai indikator yang paling dominan terhadap variabel Keberhasilan Pengembangan Properti.

4.2.6 Goodness of fit model

Untuk mengetahui besarnya kemampuan variabel endogen dalam menjelaskan keragaman variabel eksogen (untuk mengetahui besarnya kontribusi variabel eksogen terhadap variabel endogen). *Goodness of Fit Model* dilakukan menggunakan *Q-Square predictive relevance (Q<sup>2</sup>)*, atau jika variabel endogen hanya ada satu, menggunakan *R<sup>2</sup>*.

Hasil analisis nilai *R<sup>2</sup>* Keberhasilan sebesar 0,579 atau 57,9%; yang menunjukkan bahwa keragaman variabel Y mampu dijelaskan oleh variabel X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, dan X8 sebesar 57,9%; atau dengan kata lain kontribusi oleh variabel X1 (Ragam Produk dan Perijinan), X2 (Studi Kelayakan), X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi), X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan), X5 (Desain), X6 (Kemudahan Konstruksi), X7 (Strategi Pemasaran), dan X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti) sebesar 57,9%; sedangkan sisanya sebesar 42,1% merupakan kontribusi variabel lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.

4.2.7 Pengujian hipotesis

Pengujian signifikansi digunakan untuk menguji ada tidaknya pengaruh variabel eksogen terhadap variabel endogen. Kriteria pengujian menyatakan bahwa apabila nilai T-statistics  $\geq$  T-tabel atau *Significant Weight* sebesar 1,96 (tingkat kepercayaan 95%, sehingga tingkat ketidakakuratan sebesar 5% = 0,05), maka dinyatakan adanya pengaruh signifikan variabel eksogen terhadap variabel endogen.

Tabel 6. Path Coefficient

Eksogen	Endogen	Original Sample (O)	Standard Error (STERR)	T Statistics ( O/STERR )	P Value
Ragam Produk dan Perijinan (X1)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,167	0,080	2,083	0,039
Studi Kelayakan (X2)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,219	0,090	2,427	0,016
Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (X3)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,196	0,086	2,282	0,024
Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan (X4)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,038	0,065	0,594	0,554
Desain (X5)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,056	0,064	0,872	0,384
Kemudahan Konstruksi (X6)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,155	0,064	2,430	0,016
Strategi Pemasaran (X7)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,226	0,065	3,501	0,001
Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (X8)	Keberhasilan Pengembangan Properti (Y)	0,204	0,070	2,912	0,004

Berdasarkan hasil analisis, didapatkan model:

$$Y (\text{Keberhasilan pengembangan properti}) = 0,167 X1 + 0,219 X2 + 0,196 X3 + 0,155 X6 + 0,226 X7 + 0,204 X8$$

Berikut pengujian masing-masing hipotesis :

1. **Hipotesis 1 : Pengaruh X1 (Ragam Produk dan Perijinan) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X1 terhadap Y sebesar  $2,083 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh signifikan X1 terhadap Y. Dengan nilai koefisien  $0,167$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel X1 (Ragam Produk dan Perijinan) dengan Keberhasilan Pengembangan Properti.
2. **Hipotesis 2 : Pengaruh X2 (Studi Kelayakan) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X2 terhadap Y sebesar  $2,427 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh signifikan X2 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,219$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel X2 (Studi Kelayakan) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).
3. **Hipotesis 3 : Pengaruh X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X3 terhadap Y sebesar  $2,282 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh signifikan X3 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,196$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara X3 (Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).
4. **Hipotesis 4 : Pengaruh X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X4 terhadap Y sebesar  $0,594 < 1,96$ ; yang berarti tidak terdapat pengaruh signifikan X4 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,038$ ; terdapat hubungan positif tetapi tidak signifikan antara variabel X4 (Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti). Kondisi tidak signifikan tersebut menjelaskan bahwa dengan status sebagai perusahaan publik, perusahaan sudah menerapkan standar tinggi terhadap faktor Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan.
5. **Hipotesis 5 : Pengaruh X5 (Desain) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X5 terhadap Y sebesar  $0,872 < 1,96$ ; yang berarti tidak terdapat pengaruh signifikan X5 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,056$ ; terdapat hubungan positif tetapi tidak signifikan antara variabel X5 (Desain) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti). Kondisi tidak signifikan tersebut menjelaskan bahwa dengan status sebagai perusahaan publik, perusahaan sudah menerapkan standar tinggi terhadap faktor Desain.
6. **Hipotesis 6 : Pengaruh X6 (Kemudahan Konstruksi) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X6 terhadap Y sebesar  $2,430 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh yang signifikan X6 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,155$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel X6 (Kemudahan Konstruksi) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).
7. **Hipotesis 7 : Pengaruh X7 (Strategi Pemasaran) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X7 terhadap Y sebesar  $3,501 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh yang signifikan X7 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,226$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel X7 (Strategi Pemasaran) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).
8. **Hipotesis 8 : Pengaruh X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan) terhadap Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).** Nilai T statistics hubungan antara X8 terhadap Y sebesar  $2,912 > 1,96$ ; yang berarti terdapat pengaruh yang signifikan X8 terhadap Y. Dengan nilai koefisien sebesar  $0,204$ ; terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel X8 (Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan) dengan Y (Keberhasilan Pengembangan Properti).

## 5 SIMPULAN

### 5.1 Simpulan

1. Keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran, dipengaruhi oleh faktor: Ragam Produk dan Perijinan; Studi Kelayakan; Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi; Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan; Desain; Kemudahan Konstruksi; Strategi Pemasaran; dan Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan.
2. Faktor yang berpengaruh positif dan signifikan: Strategi Pemasaran (nilai signifikan  $3,501$ ); Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan (nilai signifikan  $2,912$ ); Kemudahan Konstruksi (nilai signifikan  $2,430$ ); Studi Kelayakan (nilai signifikan  $2,427$ ); Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi (nilai signifikan  $2,282$ ); Ragam Produk dan Perijinan (nilai signifikan  $2,083$ ). Sedangkan faktor yang berpengaruh positif tetapi tidak signifikan: Desain; dan Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan.

## 5.2 Saran

1. Faktor Ragam Produk dan Perijinan; Studi Kelayakan; Pembiayaan dan Pengawasan Konstruksi; Kualitas Produk dan Manajemen Pengelolaan; Desain; Kemudahan Konstruksi; Strategi Pemasaran; dan Lokasi dan Pemeliharaan Bangunan; berkontribusi terhadap Keberhasilan Pengembangan Proyek Properti Bangunan Campuran hanya sebesar 57,9%, Hal ini menunjukkan bahwa masih ada 42,1% sisanya yang berasal dari kontribusi variabel lain yang sebaiknya bisa dianalisis lebih dalam pada penelitian selanjutnya.
2. Penelitian sebaiknya juga dilakukan pada perusahaan pengembang lainnya yang belum tercatat di Bursa Efek Indonesia, untuk mendapatkan variabel tambahan lain yang belum masuk dalam penelitian ini, sehingga bisa didapatkan hasil analisis yang lebih komprehensif, yang dapat mewakili sebagian besar pengembang properti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2017. *Sub Sektor Properti dan Real Estate*. Jakarta: Bursa Efek Indonesia.
- Antono, W.I. 2013. Rahasia Dibalik Kesuksesan Agung Podomoro Menjual Properti. [cited 2017 Nov. 11]. Available from: URL: <http://www.kompas.com>.
- Azkie, F. 2017. Kriteria Pengembang Properti Bereputasi Baik. [cited 2018 Jan. 24]. Available from: URL: <http://www.liputan6.com>.
- Cowell, R. 2015. The Ups and Down of Investing in Mixed-use Property. [cited 2017 Jun. 13]. Available from: URL: <http://www.rexcowellsolicitors.com>.
- Endroyo, B. et.al. 2014. Model Penilaian Untuk Kematangan Perencanaan Keselamatan Dalam Tahap Pra Konstruksi. *Media Komunikasi Teknik Sipil* Vol.20 no.2 : 169-170.
- Grahandaka, M. 2010. Faktor Keberhasilan Suatu Proyek Properti. [cited 2017 Jun. 7]. Available from: URL: <http://www.propertyvanjava.com>.
- Jusuf, M. 2013. *Sunset dan Sunrise Property: Menangkap Peluang dan Meraup Keuntungan Dari Investasi Properti Di Setiap Siklus Ekonomi*. Jakarta: Gramedia.
- MassHighway. 2006. *Project Development*. Massachusetts: MassDOT.
- Mulyani, S. 2017. *Mencermati Perubahan Target Pertumbuhan Ekonomi Atas Tingkat Investasi Di Indonesia*. [cited 2017 Oct. 2]. Available from: URL: <http://www.bkpm.go.id>.
- Nagaria, S. 2010. Summarecon Sukses Berkat Komitmen Dan Fokus. [cited 2017 Nov. 1]. Available from: URL: <http://www.kompas.com>.
- Nasution, R. 2003. *Teknik Sampling*. USU digital library.
- Novari. P.M, Lestari. P.V. 2016. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Unud* Vol.5 no.9 : 5671-5694.
- Rafitas, A.B. 2005. *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Satriagung, E. 2016. *Properti Menggerakkan Ekonomi*. [cited 2016 Maret. 20]. Available from: URL: <http://www.kanalsatu.com>.
- Simanungkalit, T. 2016. *Pasar properti tumbuh 15% di tahun 2017*. [cited 2016 Nov. 3]. Available form: URL: <http://www.beritasatu.com>.
- Sumantri, I. 2011. "Factoring Dalam Pembelian Properti Dengan Sistem Pre-Project Selling" (*tesis*). Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sumertajaya, et.al, 2008. Pemodelan Persamaan Struktural Dengan Partial Least Square. *Semnas Matematika Dan Pendidikan Matematika* : 122-125.
- Susanta. 2017. *Project Development Workshop Batch April 2017*. Jakarta: Property Academy.
- Tanjung, A.A. 2017. Faktor-faktor Yang Menjamin Kesuksesan Pemasaran Proyek Properti. [cited 2017 Nov. 14]. Available from: URL: <http://www.asriman.com>.
- Teguh, A. 2015. Factor Analysis. [cited 2018 Feb. 16]. Available from: URL: <http://www.menrvalab.com>.
- Winayanti, L. 2017. Pembangunan Properti Ke Depan Harus Berbasis Green Growth. [cited 2017 Nov. 25]. Available from: URL: <http://www.vibizmedia.com>.