

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Setelah dilakukan studi literatur dan dilakukan proses wawancara terhadap narasumber yang telah berpengalaman pada perusahaan pengembang yang pernah atau sedang mengembangkan properti berupa apartemen, perumahan, maupun perkantoran di daerah Jakarta dan sekitarnya ataupun dengan tingkat jabatan *top management*, didapatkan total 48 faktor risiko yang kemudian digunakan sebagai acuan dalam menjalankan penelitian.
2. Setelah faktor-faktor risiko ditentukan dan dibentuk menjadi sebuah kuesioner penelitian, hasil data yang diperoleh kemudian dilakukan proses analisis menggunakan metode matriks risiko dan metode *Relative Importance Index* serta melakukan uji validitas dan reliabilitas pada penelitian ini, didapatkan bahwa terdapat 35 dari 48 faktor risiko yang dianggap valid dan reliabel. Setelah melalui dua metode analisis didapatkan bahwa sepuluh peringkat faktor risiko yang paling berpengaruh bagi perusahaan pengembang dalam menghadapi masa pandemi COVID-19 adalah:
 1. Keterlambatan | (x39) | [Ekstrim]
 2. *Demand and Supply* | (x18) | [Tinggi]
 3. Pembengkakan Biaya | (x40) | [Tinggi]
 4. Daya Beli Masyarakat Rendah | (x19) | [Tinggi]
 5. Bertambahnya Durasi | (x8) | [Ekstrim]
 6. Perubahan Suku Bunga | (x14) | [Ekstrim]
 7. Amandemen/ Perubahan | (x9) | [Tinggi]
 8. *Force Majeure* | (x43) | [Ekstrim]
 9. Permasalahan Persetujuan Perijinan | (x29) | [Tinggi]
 10. Pemilihan Tipe Properti | (x15) | [Tinggi]
3. Beberapa respons/ solusi yang dapat diberikan terhadap faktor-faktor risiko yang telah dianalisis/ dibahas lebih lanjut adalah sebagai berikut:

- a. Keterlambatan (x39): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat dilakukan pada risiko keterlambatan adalah dengan memastikan sebab dari keterlambatan tersebut, kemudian memberikan langkah dan strategi yang tepat untuk menanggulangi permasalahan keterlambatan seperti contoh dengan menambah jumlah pekerja maupun menambah waktu bekerja, dan mempercepat pekerjaan kritis.
- b. *Demand and Supply* (x18): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko ketidakseimbangan *demand and supply* adalah dengan melakukan survei terhadap kemauan pasar, sehingga pengembang dapat menentukan rentang harga properti yang masih memiliki pasar dengan peminat yang cukup tinggi, melaksanakan proses pemasaran yang lebih menjangkau peminat-peminat pada setiap daerah, dan juga dapat dilakukan dengan memberikan potongan harga maupun metode pembayaran yang memudahkan konsumen memutuskan untuk membeli sebuah properti yang akan/ sedang dikembangkan.
- c. Pembengkakan Biaya (x40): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko pembengkakan biaya adalah dengan memastikan setiap tahapan proses pengembangan dilaksanakan tepat waktu dan tepat sasaran, serta penanganan dan perhatian dari manajemen senior untuk memastikan risiko terjadi pembengkakan biaya dapat diminimalisir.
- d. Daya Beli Masyarakat Rendah (x19): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko daya beli masyarakat yang rendah adalah dengan melakukan survei atas pasar yang tepat yang harus dituju oleh pengembang, atau dengan memberi harga yang lebih dapat diterima oleh masyarakat.
- e. Bertambahnya Durasi (x8): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko bertambahnya durasi adalah dengan memastikan seluruh kegiatan pelaksanaan pekerjaan pengembangan dilakukan sesuai dengan protokol kesehatan yang berlaku sekarang untuk mengurangi *setback* akibat adanya permasalahan kesehatan, memastikan dan mengawasi setiap pelaksanaan pekerjaan agar tetap berada dalam jadwal yang telah ditetapkan sebelumnya.

- f. Perubahan Suku Bunga (x14): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko perubahan suku bunga adalah dengan memiliki sumber keuangan yang kuat dan konsistensi dalam bertahan dengan keadaan pasar properti yang terpengaruh perubahan suku bunga.
- g. Amandemen/ Perubahan (x9): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko amandemen/ perubahan adalah dengan memastikan secara teliti bahwa setiap tahap telah dilakukan dengan tepat agar diharapkan tidak terjadi banyak perubahan saat proses pengembangan dijalankan. Respons terhadap risiko ini dapat dilakukan dengan cara memiliki tim pengembangan yang memiliki kemampuan manajemen tinggi agar semua kegiatan dan proses dapat termonitor dengan baik.
- h. *Force Majeure* (x43): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko *force majeure* adalah dengan memastikan seluruh pekerjaan konstruksi yang dilakukan telah memenuhi standarisasi yang diperlukan, dan dapat mengasuransikan properti yang telah dikembangkan agar besarnya kerugian yang terjadi dapat dikurangi.
- i. Permasalahan Persetujuan Perijinan (x29): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko permasalahan persetujuan perijinan adalah dengan memastikan kelengkapan dokumen untuk pengurusan persetujuan perijinan baik pada tingkat daerah ataupun tingkat lainnya sebelum mengajukan perijinan, menggunakan persetujuan perizinan sesuai dengan fungsi yang diajukan, bila dokumen dan tujuan jelas maka perijinan seharusnya berjalan lancar.
- j. Pemilihan Tipe Properti (x15): Saran dan cara menanggapi/ respons risiko yang dapat diterapkan pada risiko pemilihan tipe properti adalah dengan melakukan survei terhadap minat masyarakat atas jenis hunian.

5.2 Saran

Saran yang ditujukan untuk penelitian selanjutnya adalah menambahkan kelompok responden agar hasil dari responden dapat dilihat berdasarkan kelompok jenis pekerjaan pada perusahaan pengembang tersebut. Hal lain yang dapat dilakukan juga adalah dengan menambah jumlah responden agar hasil lebih maksimal.



DAFTAR PUSTAKA

- Association for Project Management. (2021). APM Body Knowledge 7th Edition. (Online). (<https://www.apm.org.uk/resources/what-is-project-management/>, diakses 8 November 2021).
- Bachtiar, I. & Rodhi, N. (2018). Analisis Risiko Proyek Pembangunan Perumahan Bumi Damai Regency di Kec. Dander Kab. Bojonegoro. De' Teksi- Jurnal Teknik Sipil Unigoro, 3(1), 27-36. (Online). (<http://ojs.ejournalunigoro.com/index.php/DeTeksi/article/view/134>, diakses 11 November 2021).
- Bappenas (2020). Laporan Perkembangan Ekonomi Indonesia dan Dunia Triwulan III Tahun 2020. Publikasi Kementrian PPN/ Bappenas, 4(3).
- Bloomenthal, A. (2021). Property. (Online). (<https://www.investopedia.com/terms/p/property.asp>, diakses 8 November 2021).
- Comu, S., Elibol, A., & Yucel, B. (2021). *A risk assessment model of commercial real estate development projects in developing countries*. Journal of Construction Engineering, Management & Innovation, (4)1, 052-067.
- Gupta, A., & Newell, G. (2021). *A real estate portfolio management risk assessment framework for nonlisted real estate funds in India*. Property Management, (39)1, 85-106.
- Isaac, D., O'Leary, J., & Daley, M. (2016). *Property Development Appraisal and Finance Third Edition*. London: Palgrave.
- Jagun, Z. (2020). *Risk in feasibility and viability appraisal process for property development and the investment market in Nigeria*. Journal of Property Investment & Finance, (38)3, 227-243.
- Loizou, P., & French, N. (2012). *Risk and uncertainty in development, A critical evaluation of using the Monte Carlo simulation method as a decision tool in real estate development projects*. Journal of Property Investment & Finance, (30)2, 198-210.

- Maelissa, N., Gasperz, W., & Metekohy, S. (2021). Dampak Pandemi Covid-19 Bagi Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Kota Ambon. *Jurnal Simetrik*, 11(1), 411-416.
- Molenaar, K., Diekemann, J., & Ashley, D. (2006). *Guide to Risk Assessment and Allocation for Highway Construction Management*. Washington: U.S. Department of Transportation.
- Muka, I., Tamin, R., & Wibowo, A. (2015). *Property Development Risk: Case Study in Indonesia*. *International Refereed Journal of Engineering and Science (IRJES)*, (4)7, 21-26.
- Muka, I., & Wibowo, A. (2021). *Risk Management Process on the Property Development of Nusa Dua Resort Bali Indonesia*. *Civil and Environmental Engineering*, (17)1, 117-124.
- Nadira, F. & Rezkisari, I. (2021, Januari 21). Mengingat Satu Tahun Lockdown Pertama di Wuhan. Diakses dari <https://www.republika.co.id/berita/qnc7dq328/mengingat-satu-tahun-emlockdownem-pertama-di-wuhan>
- Murtiningsih, S. (2009). Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Sarjana. Skripsi. Institut Pertanian Bogor.
- Newell, G., & Steglick, M. (2015). *Assessing the Importance of Property Development Risk Factors*. *Pacific Rim Property Research Journal*, (12)1, 22-37.
- Nurmasari, I. (2020). Dampak Covid-19 Terhadap Perubahan Harga Saham dan Volume Transaksi (Studi Kasus Pada PT. Ramayana Lestari Sentosa, Tbk.). *Jurnal Sekuritas*, 3(3), 230-236.
- Ogunbayo, O., Oyedele, J., Odebode, A., & Obayomi, A. (2018). *Analysis of Risks Associated with Residential Property Development Process in Abuja, Nigeria*. *Journal of International Real Estate and Construction Studies*, (4)2, 89-109.

- Otegbulu, A. C., Mohammed, M. I., & Babawale, G. K. (2011). *Survey on Risk Assessment Techniques Applied in Real Estate Development Project in Nigeria (A Case Study of Federal Capital Territory, Abuja)*. *Journal of Contemporary Issues in Real Estate*, (1)1, 189-202.
- Project Management Institute. (2013). *A Guide To The Project Management Body Of Knowledge (PMBOK Guide) Fifth Edition*. Pennsylvania: Project Management Institute, Inc.
- Rahayu, P.H. (2001). Asuransi Contractor's All Risk Sebagai Alternatif Pengalihan Risiko Proyek Dalam Industri Konstruksi Indonesia. Seminar Nasional Manajemen Konstruksi 2001. Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan.
- Roscoe. (1975). dikutip dari Uma Sekaran. (2006). *Metode Penelitian Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sagala, P. (2014). Pengaruh Bauran Pemasaran dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Konsumen Real Estate Puri Zahara 2 di Kota Medan. Pascasarjana. Tesis. Universitas Sumatera Utara.
- Sugiyono (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Standards Association of Australia. (1999). *Risk Management (AS/NZS 4360:1999)*. Strathfield NSW: Standards Association of Australia.
- Sukardi. (2012). *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Thilini, M. & Wickramaarachchi, N. (2019). *Risk Assessment in Commercial Real Estate Development, An Application of Analytic Network Process*. *Journal of Property Investment & Finance*, (37)5, 427-444.
- Venter, I. (2006). *Hotel Property Development: A Framework For Successful Developments. Master. Dissertation*. University of Pretoria.

