

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Terdapat empat kesimpulan yang mengacu pada tujuan penelitian dan hasil analisis data yang telah dilakukan sebagai berikut:

- a. Risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang properti dan telah teridentifikasi meliputi persaingan harga jual/sewa properti di sekitar lokasi; realisasi penjualan properti tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan; akses lokasi yang sulit dilalui; fasilitas dan infrastruktur kurang memadai di sekitar lokasi; mutu hasil kerja kontraktor tidak memenuhi syarat; konstruksi mengalami keterlambatan ataupun kegagalan; demo masyarakat dan premanisme terkait pembangunan; birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan; pembatalan pemberian pinjaman kepada konsumen oleh pihak pemberi pinjaman; biaya pemeliharaan terhadap rumah yang telah terbangun namun belum terjual; biaya pemeliharaan akibat wilayah yang terkena dampak pembangunan; serta suku bunga bank yang mengalami peningkatan.
- b. Iterasi partisi matriks membentuk diagram hierarki hubungan antarrisiko bisnis pengembang properti dan menunjukkan bahwa dua risiko utama yang menempati level tertinggi dalam mempengaruhi risiko-risiko lainnya adalah persaingan harga jual/sewa properti di sekitar lokasi dan akses lokasi yang sulit dilalui. Berdasarkan pada pemodelan ISM dengan *digraph* dan analisis MICMAC menunjukkan akses lokasi yang sulit dilalui sebagai risiko yang paling berpengaruh. Sementara itu, birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan; biaya pemeliharaan terhadap rumah yang telah terbangun namun belum terjual; biaya pemeliharaan akibat wilayah yang terkena dampak pembangunan; suku bunga bank yang mengalami peningkatan menjadi risiko yang dipengaruhi dan menempati posisi terendah pada iterasi partisi matrix. Dan biaya pemeliharaan akibat wilayah yang terkena dampak

pembangunan menjadi risiko yang paling dipengaruhi pada pemodelan ISM dengan *digraph* dan analisis MICMAC.

- c. Berdasarkan iterasi partisi matriks, pemodelan ISM dengan *digraph*, dan analisis MICMAC, didapatkan satu *key risk* yaitu akses lokasi yang sulit dilalui. Akses lokasi yang sulit dilalui dapat disebabkan oleh infrastruktur yang buruk, kondisi geografis yang sulit, ketidaktersediaan sarana transportasi.
- d. Berdasarkan hasil dari analisis data, terdapat rekomendasi pada saat pengembang properti menilai akses lokasi sebelum memulai proyek sebagai berikut:
 - a) Melakukan analisis menyeluruh terkait aksesibilitas lokasi sejak tahap awal perencanaan.
 - b) Memakai jasa konsultan, seperti konsultan transportasi, atau insinyur sipil, untuk mengevaluasi opsi terbaik dalam perencanaan akses.
 - c) Mempelajari terlebih dahulu pola transportasi lokal, kebutuhan masyarakat setempat, serta regulasi terkait pembangunan infrastruktur.
 - d) Melakukan identifikasi rute yang memungkinkan dan evaluasi berbagai opsi untuk memastikan fleksibilitas dalam pengembangan properti.
 - e) Mempertimbangkan pertumbuhan masa depan dalam perencanaan akses lokasi.
 - f) Menjalin kerjasama dengan pemerintah setempat sehingga dapat mendapat dukungan dalam pengembangan akses yang lebih baik.

Berikut terdapat pula rekomendasi dalam mengatasi akses yang sulit dilalui apabila properti sudah dikembangkan sebagai berikut:

- a) Bekerjasama dengan pemerintah setempat untuk meningkatkan kondisi jalan dan transportasi di sekitar lokasi pengembangan properti.
- b) Menganggarkan investasi dalam pembangunan jalan akses, jembatan, atau sarana transportasi yang memudahkan akses ke lokasi pengembangan properti.

- c) Menyediakan fasilitas umum seperti transportasi umum, sarana kesehatan, pendidikan, dan layanan lainnya agar lokasi pengembang properti dapat lebih berkembang dan menarik minat masyarakat.

5.2 Saran

- a. Penelitian ini hanya berfokus kepada risiko bisnis pengembang properti terhadap bisnis properti komersil, diharapkan pada penelitian mendatang dapat melakukan penelitian risiko bisnis pengembang properti terhadap bisnis properti subsidi.
- b. Pada penelitian mendatang perlu dipertimbangkan penambahan variabel agar penelitian menjadi lebih detail meskipun penambahan ini harus diseimbangkan dengan kompleksitas model.
- c. Pada penelitian ini terdapat kelemahan dan keterbatasan pada identifikasi risiko dikarenakan kurangnya informasi risiko yang relevan terhadap penelitian ini, diharapkan penelitian mendatang perlu melakukan penambahan jumlah literatur agar risiko yang didapatkan menjadi lebih relevan.
- d. Pada penelitian ini terdapat keterbatasan dalam identifikasi responden pengembang properti terhadap bisnis properti komersil, diharapkan penelitian mendatang perlu menambahkan jumlah informasi tambahan terkait responden.

DAFTAR PUSTAKA

- Adlyna, D. M. (2015). Wanprestasi Kontraktor dalam Pembangunan Perumahan Komplek Graha Ampera Permai pada Developer CV. Tirta Khatulistiwa di Kecamatan Pontianak Kota. *Skripsi*, 2.
- Al-Bahar, Crandall, K. C., & Jamal, F. (1990). Systematic Risk Management Approach for Construction Projects. 533-535.
- Azarya, Z. (2023). Analisis Faktor Pembengkakan Biaya Proyek Konstruksi dengan Interpretive Structural Modeling. *Skripsi*, 1-5.
- Besley, T., & Ghatak, M. (2010). *Property Rights and Economic Development*. London: Department of Economics.
- Boy, W., & Muka, I. W. (2021). Property Development Risk Management Process Model. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1-13.
- Bria, T. A. (2012). Studi Tentang Risiko Yang Dihadapi Developer Dalam Bisnis Properti. *Tesis*, 1-2.
- Catanese, A. J., & Snyder, J. C. (1992). *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga.
- Cooper, D., Macdonald, D. H., & Chapman, C. B. (1985). Risk Analysis of a Construction Cost Estimate. 3(3), 1-2.
- Daldjoeni, N. (1992). *Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Alumni.
- Eaton, C. (2015). Enterprise Risk Management. *Canadian Nuclear Society - 35th Annual Conference of the Canadian Nuclear Society and 38th CNS/CNA Student Conference 2015*, 2(7), 11-18.
- Edelstein, R., Liu, P., & Wu, F. (2012). The Market for Real Estate Presales: A Theoretical Approach. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45(1), 30-48.

- Eichholtz, P., & Lindenthal, T. (2014). Demographics, Human Capital, and The Demand for Housing. *Journal of Housing*, 26, 19-32.
- Fahmi, I. (2018). *Manajemen Risiko: Teori, Kasus, dan Solusi*. Bandung: Alfabeta.
- Firmansyah, B. A., Veronika, A., & Trigunaryah, B. (2006). Risk Analysis In Feasibility Study Of Building Construction Project: Case Study – PT. Perusahaan Gas Negara Indonesia. *The Tenth Asia – Pacific Conference on Structural Engineering and Construction*, 145-150.
- Fisk, E. R., & Reynolds, W. D. (2013). *Construction Project Administration*. New Jersey: Pearson Education, Inc.
- Gehner, E. (2008). *Knowingly Taking Risk Investment Decision Making in Real Estate Development*. Delft: Eburon Academic Publisher.
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate: Analysis & Investment*. Eagen: Cengage Learning.
- Hanum, S. (2017). Pemanfaatan Aplikasi Penggambar Diagram Alir (Flowchart) Sebagai Bahanajar untuk Mata Kuliah Sistem Akuntansi di Fakultas Ekonomi pada Perguruan Tinggi Swasta di Kota Medan. *KITABAH: Jurnal Akuntansi dan Keuangan Syariah*, 1(1).
- Hidayat, R. W. (2014). Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia. *Jurnal Akuntansi UNESA* 2.2, 1-18.
- Isnawati, I. (2006). Peran Developer Dalam Penyediaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. *Tugas Akhir*, 1-2.
- Jayant, A., & Azhar, M. (2014). Analysis of The Barriers for Implementing Green Supply Chain. *12th GLOBAL CONGRESS ON MANUFACTURING AND MANAGEMENT, GCMM 2014*, 2158-2166.
- Kannan , G., Pokharel, S., & Kumar, P. S. (2009). *A Hybrid Approach Using ISM and Fuzzy TOPSIS for The Selection of Reverse Logistics Provider*. Tamilnadu: Elsevier B.V.

- Keegan, M. (2004). *The Orange Book : Management of Risk - Principles and Concept*. Colegate: HM Treasury.
- Kerzner, H. (2003). *Project Management A System Approach to Planning, Scheduling, and Controlling* (8th ed.). New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Komala, I. (2019). Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang. *Tesis*, 7-8.
- Kusmana, M. R. (2023). Analisis Faktor Keselamatan Kerja Proyek Konstruksi Pertambangan Menggunakan Decision Making Trial and Evaluation Laboratory. *Skripsi*, 1-5.
- Loosemore, M., Raftery, J., Reilly, C., & Higgon, D. (2006). *Risk Management in Projects* (2nd ed.). New York: Taylor & Francis.
- Marzuki, Jufri, & Newell, G. (2019). Real Estate Finance and Investment. *Real Estate Finance and Investment*.
- Muka, I. W. (2021). *Risiko Pengembangan Properti*. Pasuruan: Penerbit Qiara Media.
- Muka, I. W., & Wibowo, A. (2021). Penerapan Manajemen Risiko pada Proses Pengembangan Properti. *Thesis*, 31-40.
- Murtiningsih, S. (2009). Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. *Bisnis Properti*.
- Nuciferaini, F. T., Harianto, F., Aulady, M. F., & Abdullah. (2017). Analisis Risiko Pengembang Perumahan Di Wilayah Surabaya. *Seminar Nasional Sains dan Teknologi Terapan*, 49-54.
- Nugroho, W. A. (2017). Penerapan Enterprise Risk Management pada Developer Property PT. Luas Nusantara di Bojonegoro, Jawa Timur. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, 2(2), 1-18.

- Partamihardja, B. (2014). Persepsi Risiko Pengembang Perumahan Di Kabupaten Banyumas. *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Negeri Semarang*, 16(2), 105-116.
- Pavlos, L., & Nick, F. (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.
- Rafitas, A. B. (2005). *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi Penelitian*. Medan: KBM Indonesia.
- Santosa, B. (2009). *Manajemen Proyek : Konsep & Implementasi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Shen, B. Y., Wu, G. W., & Ng, C. S. (2001). Risk Assessment for Construction Joint Ventures in China.
- Tendelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi* (Pertama ed.). Yogyakarta: Kanisius.
- Wurtzebach, C. H., & Miles, M. E. (1991). *Modern Real Estate*. California: Wiley.
- Zainon, N., Mohd-Rahim, F. A., Sulaiman, S., Abd-Karim, S. B., & Hamzah, A. (2017). Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, 1-10.