

SKRIPSI

**ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG
PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE STRUCTURAL
MODELING***



**COKY DIO FAHREZY
NPM : 6101901032**

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)
BANDUNG
JANUARI 2024**

SKRIPSI

**ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG
PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE STRUCTURAL
MODELING***



**COKY DIO FAHREZY
NPM : 6101901032**

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)
BANDUNG
JANUARI 2024**

SKRIPSI

**ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG
PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE STRUCTURAL
MODELING***



**COKY DIO FAHREZY
NPM : 6101901032**

BANDUNG, 12 JANUARI 2024

PEMBIMBING:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping horizontal line that curves upwards and ends in a small loop.

Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)
BANDUNG
JANUARI 2024**

SKRIPSI

**ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG
PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE STRUCTURAL
MODELING***



**COKY DIO FAHREZY
NPM : 6101901032**

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

PENGUJI 1: Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.

PENGUJI 2: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)
BANDUNG
JANUARI 2024**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Coky Dio Fahrezy

Tempat, tanggal lahir : Jakarta, 22 Maret 2001

NPM : 6101901032

Judul skripsi : **ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG
PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE
STRUCTURAL MODELING***

dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ini adalah benar hasil karya tulis saya sendiri dan bebas plagiat. Adapun kutipan yang tertuang sebagian atau seluruh bagian pada karya tulis ini yang merupakan karya orang lain (buku, makalah, karya tulis, materi perkuliahan, internet, dan sumber lain) telah selayaknya saya kutip, sadur, atau tafsir dan dengan jelas telah melampirkan sumbernya. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah ini dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

(Kutipan pasal 25 ayat 2 UU no. 20 tahun 2003)

Bandung, 12 Januari 2024



Coky Dio Fahrezy

ANALISIS RISIKO BISNIS PENGEMBANG PROPERTI DENGAN *INTERPRETIVE STRUCTURAL MODELING*

Coky Dio Fahrezy
NPM: 6101901032

Pembimbing: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)
BANDUNG
JANUARI 2024

ABSTRAK

Pengembang properti memiliki bermacam-macam risiko bisnis dalam menjalankan bisnis properti dan mempunyai nilai risiko yang berbeda. Untuk mengatasi hal tersebut perlu dilakukan identifikasi risiko-risiko bisnis pengembang properti dan mengambil keputusan yang tepat dalam memitigasi risiko-risiko bisnis tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan pengetahuan dengan memodelkan keterkaitan antar-risiko menggunakan *Interpretive Structural Modeling* (ISM) untuk mendapatkan risiko kunci bisnis pengembang properti. Terdapat 12 risiko bisnis pengembang properti pada studi literatur dan telah teridentifikasi berdasarkan wawancara terhadap pengembang properti. Risiko bisnis yang telah terpilih kemudian dianalisis dan digambarkan dalam bentuk model ISM dan MICMAC. Hasil penelitian ini mengungkapkan risiko-risiko bisnis pengembang properti, mengidentifikasi risiko bisnis yang menjadi pengaruh dan dipengaruhi, mengidentifikasi risiko bisnis yang menjadi risiko kunci dan membuat mitigasi risiko bisnis pengembang properti. Melalui penilaian para ahli yang telah dipilih sebagai responden, ISM menghasilkan risiko peringkat tertinggi dan risiko kunci yaitu akses lokasi yang sulit dilalui. Mengingat pentingnya akses dalam bisnis properti, penelitian ini memberikan rekomendasi pada saat pengembang properti menilai akses lokasi sebelum memulai proyek dan rekomendasi dalam mengatasi akses yang sulit dilalui apabila properti sudah dikembangkan. Penelitian ini juga diakhiri dengan saran untuk penelitian selanjutnya.

Kata Kunci: risiko bisnis, pengembang properti, MICMAC, Interpretive Structural Modeling

BUSINESS RISK ANALYSIS OF PROPERTY DEVELOPERS USING INTERPRETIVE STRUCTURAL MODELING

Coky Dio Fahrezy
NPM: 6101901032

Advisor: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
BACHELOR PROGRAM**

(Accredited by SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2023)

**BANDUNG
JANUARY 2024**

ABSTRACT

Property developers face diverse business risks in managing their operations, each carrying distinct risk values. Accordingly, it becomes imperative to determine these risks and adopt appropriate measures to mitigate their impact. This study aims to bridge existing knowledge gaps by employing interpretive structural modeling (ISM) to delineate the complex interrelationships among these risks within the property developer domain. Through a comprehensive literature review and interviews with industry experts, a total of 12 business risks prevalent in property development were identified. Subsequent analysis utilizing ISM and MICMAC techniques aimed to pinpoint influential risks, highlight pivotal factors and propose strategies to mitigate these risks. Rigorous evaluations by selected experts, conducted as part of the ISM process, revealed that challenging location access is the most prominent risk factor. Given the paramount significance of access in the property sector, this study concludes that property developers thoroughly assess site accessibility before the project starts and devise effective strategies to overcome hurdles associated with problematic access in developed properties. This research also provides suggestions for future research avenues.

Keywords: business risks, property developers, MICMAC, Interpretive Structural Modeling

PRAKATA

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, kasih, rahmat dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Risiko Bisnis Pengembang Properti dengan *Interpretive Structural Modeling*” sebagai salah satu syarat kelulusan dan mencapai gelar Sarjana dalam Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah memperoleh berbagai pengetahuan, wawasan, serta keterampilan yang mendalam dalam bidang manajemen proyek konstruksi dan mendapatkan bimbingan, bantuan, motivasi, dukungan, saran dan kritik yang telah disampaikan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, Penulis sangat bersyukur dan ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dukungan, kritik, saran, kesempatan, dan waktu dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T. dan Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T. selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan kritik sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
3. Seluruh dosen dan staf Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu, bimbingan, bantuan, dan arahan kepada penulis selama menjalani studi perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan.
4. Seluruh responden pengembang properti yang sudah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh anggota keluarga Penulis, orang tua penulis yang mendukung dan mendoakan agar Penulis dapat menempuh perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan dengan baik.

6. Adinda Mutiara selaku kekasih Penulis yang selalu memberikan semangat, motivasi dan dorongan kepada Penulis.
7. Ilham dan Syahid selaku teman bisnis Penulis yang telah memberikan dukungan kepada Penulis.
8. Evan, Ira, Shidqi, Dava, Aziz, Caca, dan Winsen selaku teman seperjuangan kuliah yang saling mendukung dan membantu dalam penulisan skripsi.

Bandung, 12 Januari 2024



Coky Dio Fahrezy



DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Pembatasan Masalah	4
1.5 Metodologi Penelitian	5
1.6 Sistematika Penulisan	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Properti	7
2.2 Bisnis Properti	8
2.3 Pengembang Properti	10
2.4 Risiko Bisnis Pengembang Properti	12
2.6 Manajemen Risiko Bisnis Pengembang Properti	14
2.7 Penelitian Terdahulu yang relevan	15
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	18

3.1 Tahapan Penelitian	18
3.2 Pendekatan Penelitian	20
3.3 Pengumpulan Data	20
3.4 Identifikasi Risiko Bisnis Pengembang Properti	20
3.5 Pemilihan Responden.....	22
3.6 Penyusunan Kuesioner	23
3.7 Pemodelan <i>Interpretive Structural Modeling</i>	23
3.8 Pengolahan Data dengan <i>Interpretive Structural Modeling</i>	26
3.9 Keterbatasan Pengolahan Data dengan <i>Interpretive Structural Modeling</i> ..	27
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	28
4.1 Demografi Responden.....	28
4.2 Frekuensi Hubungan Antarrisiko	29
4.3 <i>Structural Self-Interaction Matrix</i>	30
4.4 <i>Reachability Matrix</i>	37
4.5 <i>Canonical Matrix</i>	38
4.6 Iterasi Partisi Matrix.....	39
4.7 Pemodelan ISM dengan <i>Digraph</i>	41
4.8 MICMAC	43
4.9 Konklusi dan Rekomendasi.....	44
4.10 Keterbatasan Penelitian.....	47
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	48
5.1 Kesimpulan	48
5.2 Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	55

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

Daftar Notasi

E	:	Elemen
i, j	:	Menunjukkan arah hubungan antara dua risiko
→	:	Menunjukkan hubungan searah
←	:	Menunjukkan hubungan arah sebaliknya
↔	:	Menunjukkan hubungan satu sama lain
↔	:	Menunjukkan tidak saling berhubungan
*	:	Menunjukkan adanya transivitas

Daftar Singkatan

BPS	:	Badan Pusat Statistik
csv	:	<i>Comma Separated Values</i>
ISM	:	<i>Interpretive Structural Modeling</i>
LSM	:	Lembaga Swadaya Masyarakat
MICMAC	:	<i>Matrice d'Impacts Croises-Multiplication Appliquée an</i> <i>Classment</i>
PDB	:	Produk Domestik Bruto
REI	:	<i>Real Estate Indonesia</i>
SPBU	:	Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum
SSIM	:	<i>Structural Self Interaction Matrix</i>

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	19
Gambar 3.2 Diagram Alir persiapan model ISM	25
Gambar 4.1 <i>Structural Self Interaction Matrix</i> Risiko Bisnis Pengembang Properti	30
Gambar 4.2 <i>Initial Reachability Matrix</i> Risiko Bisnis Pengembang Properti	37
Gambar 4.3 <i>Final Initial Reachability Matrix</i> Risiko Bisnis Pengembang Properti	38
Gambar 4.4 <i>Canonical Matrix</i> Risiko Bisnis Pengembang Properti	38
Gambar 4.5 Hierarki Hubungan Risiko Bisnis Pengembang Properti	40
Gambar 4.6 Model ISM Risiko Bisnis Pengembang Properti	42
Gambar 4.7 <i>Plot of Dependence Power & Driving Power</i> Risiko Bisnis Pengembang Properti	43



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kategori Risiko Bisnis Pengembang Properti.....	14
Tabel 3.1 Identifikasi Risiko Bisnis Pengembang Properti	21
Tabel 4.1 Demografi Responden.....	29
Tabel 4.2 Frekuensi Hubungan Antarrisiko	29
Tabel 4.3 Hubungan Kontekstual Antara risiko.....	30
Tabel 4.4 Iterasi Partisi Level	39



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Frekuensi, Modus, dan Substitusi Hubungan Antarrisiko.....	55
Lampiran 2. Iterasi Partisi Matriks.....	59
Lampiran 3. Contoh Kuesioner Wawancara Responden	61



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kawasan perkotaan merupakan kawasan padat penduduk dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, kepadatan tersebut berkaitan dengan daya tarik kota sehingga mendorong para penduduk untuk pindah ke kawasan perkotaan tersebut dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas hidup. Kawasan perkotaan termasuk kawasan yang memiliki keanekaragaman kegiatan ekonomi dan sosial sehingga masyarakat di perkotaan termasuk kedalam mata pencaharian non agraris, penggunaan lahan yang beragam dan adanya bangunan fisik yang berdekatan (Daldjoeni, 1992).

Penggunaan lahan terbesar di perkotaan adalah untuk perumahan (Catanese & Snyder, 1992). Di perkotaan terus dilakukan pembangunan perumahan - perumahan baru dikarenakan permintaan perumahan yang meningkat seiring dengan jumlah penduduk perkotaan yang semakin meningkat pula. Munculnya berbagai aktivitas di perkotaan didorong dari peningkatan jumlah penduduk perkotaan. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) di wilayah Jakarta laju pertumbuhan penduduk pada tahun 2010-2022 mencapai 0,92%. Oleh karena itu diperlukannya lahan yang mencukupi untuk memwadhahi aktivitas perkotaan yang muncul tersebut.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Oleh karena itu permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Meningkatnya permintaan perumahan bergantung pada usia, permintaan perumahan sangat rendah untuk penduduk berusia di bawah 20 tahun, dan akan meningkat untuk penduduk berusia 20-35 tahun (Eichholtz & Lindenthal, 2014). Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan terdapat beberapa penyedia perumahan baik itu pihak swasta, pemerintah dan swadaya masyarakat. Penyedia perumahan dari pihak pemerintah lebih ditujukan untuk masyarakat dengan golongan masyarakat tidak mampu agar mereka dapat mendapatkan rumah dengan harga pasar. Penyedia perumahan dari pihak swasta, dalam hal ini pengembang properti mempunyai peran menyediakan perumahan untuk berbagai macam golongan yaitu golongan menengah, golongan menengah atas dan sampai dengan golongan atas. Dengan demikian penyedia perumahan dari pihak swadaya masyarakat merupakan salah satu alternatif yang cukup membantu pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat.

Pada saat ini para pengembang properti sedang mengembangkan perumahan dengan sarana dan prasarana yang lengkap dengan harga yang bisa terbilang tinggi, karena pembangunan perumahan tersebut ditujukan untuk masyarakat dengan berpenghasilan yang tinggi yang berjumlah sekitar 35% dari total jumlah penduduk perkotaan. Lebih dari 65% penduduk perkotaan nyatanya merupakan penduduk dengan berpenghasilan rendah hal tersebut berdasarkan hasil kajian tim studi pasar perumahan di Indonesia (Isnawati, 2006).

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta sebagai pengembang properti merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Untuk mewujudkan pembangunan perumahan diperlukan adanya pengembang properti. Pengembang properti adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dengan berbagai jenis perumahan yang dilengkapi oleh sarana dan prasarana fasilitas maupun lingkungan sosial yang diperlukan oleh masyarakat (Adlyna, 2015).

Dalam aktivitas investasi *real estate* atau industri konstruksi, pengembang properti juga akan menghadapi risiko. Risiko adalah ketika suatu hasil yang mungkin terjadi atau tidak mungkin terjadi, akan tetapi tingkat peluang terjadinya dapat diketahui (Pavlos & Nick, 2012). Pengembang properti pun akan

menghadapi risiko yang terkait dengan hak atas tanah, akses jalan, tantangan hukum, hak kepemilikan, penegakan peraturan bangunan, ketersediaan tenaga kerja dan bahan serta dapat mengalami penundaan yang disebabkan oleh cuaca. Untuk dapat membangun rumah pengembang properti pun harus mendapatkan izin terlebih dahulu untuk menentukan ukuran konstruksi serta waktu dimulainya dan/atau selesainya pembangunan. (Edelstein, Liu, & Wu, 2012).

Peranan pengembang properti dalam penyediaan perumahan di Indonesia berdasarkan keuntungan yang didapat (*profit oriented*), dengan demikian pengembang properti dalam hal ini perlu mengkaji banyaknya risiko yang akan dihadapi dalam pembangunan perumahan. Risiko yang akan terjadi dalam dunia pengembang properti harus dapat diantisipasi dan dikelola seminimal mungkin risiko itu terjadi. pengembang properti juga termasuk pengusaha yang dimana pasti menghadapi risiko bangkrut (*bankrupt risks*) dan juga risiko yang berkaitan dengan masalah keuangan (*financial risks*) (Bria, 2012).

Berdasarkan penelitian-penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa pengembang properti dibutuhkan dalam penyediaan perumahan komersil di kawasan perkotaan. Pengembang properti dalam menjalankan bisnis properti akan menghadapi risiko bisnis yang berpotensi menimbulkan kerugian. Dengan demikian pengembang properti memiliki bermacam-macam risiko bisnis dalam menjalankan bisnis properti dan mempunyai nilai risiko yang berbeda. Namun, kajian yang meneliti akan risiko bisnis terhadap pengembang properti masih terbatas. Penelitian skripsi ini bermaksud untuk mengisi kekosongan pengetahuan (*knowledge gap*) ini dengan memodelkan keterkaitan antarrisiko menggunakan *Interpretive Structural Modeling* (ISM) untuk mendapatkan risiko kunci bisnis pengembang properti.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, permasalahan dalam penelitian ini adalah terbatasnya kajian mengenai risiko-risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang properti dengan memasukkan keterkaitan antarrisiko.

Pernyataan masalah tersebut dirumuskan lebih lanjut dalam pertanyaan yang akan dijawab melalui penelitian ini sebagai berikut:

- a. Risiko bisnis apa saja yang dihadapi oleh pengembang properti dalam menjalankan bisnis properti?
- b. Risiko bisnis apa yang memiliki pengaruh dan dipengaruhi risiko-risiko bisnis lainnya?
- c. Risiko bisnis apa yang menjadi risiko kunci bisnis pengembang properti?
- d. Rekomendasi apa yang dapat diajukan berdasarkan hasil analisis untuk memitigasi risiko bisnis pengembang properti?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang properti serta mengetahui cara untuk meminimalkan risiko bisnis tersebut dengan menjawab pertanyaan penelitian sebagaimana telah disampaikan pada Subbab 1.2 sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi risiko-risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang properti.
- b. Mengidentifikasi risiko bisnis yang menjadi pengaruh dan dipengaruhi risiko-risiko bisnis lainnya.
- c. Mengidentifikasi risiko bisnis yang menjadi risiko kunci bisnis pengembang properti.
- d. Merumuskan rekomendasi yang dapat diajukan berdasarkan hasil analisis untuk memitigasi risiko bisnis pengembang properti.

1.4 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini dilakukan berdasarkan sudut pandang pengembang properti pada risiko bisnis properti di Bandung dan wilayah Jakarta (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) yang dikumpulkan dari survei kuesioner kepada pengembang properti dalam format ISM.
- b. Pengembang properti yang menjadi target penelitian memiliki pengalaman terhadap bisnis properti komersil.

- c. Perhitungan ISM dibantu dengan perangkat lunak ISM Professional 2.0 yang tersedia di *website* dan dapat diunduh bebas.

1.5 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian pada penelitian skripsi ini dijabarkan sebagai berikut:

- a. Studi literatur

Studi literatur dilakukan untuk mempelajari risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang properti. Sumber-sumber referensi yang digunakan meliputi buku-buku teks, jurnal penelitian, laporan, peraturan, dan referensi terkait dengan bisnis properti.

- b. Pengumpulan data

Data penelitian ini dilakukan dengan survei, wawancara, dan kuesioner terhadap pengembang properti untuk mengidentifikasi risiko bisnis.

- c. Analisis data

Metode yang digunakan untuk mengolah dan menganalisis data adalah semikuantitatif. Setiap responden diminta untuk mengisi ketergantungan antarrisiko bisnis pengembang properti dengan menggunakan kuesioner dengan pilihan pengisian hubungan searah ($E_i \rightarrow E_j$), hubungan dengan arah sebaliknya ($E_i \leftarrow E_j$), hubungan saling berhubungan satu sama lain atau interelasi ($E_i \leftrightarrow E_j$), dan tidak saling berhubungan satu dengan yang lain ($E_i \nleftrightarrow E_j$). Notasi V , A , X , O selanjutnya diubah untuk dibentuk *Structural Self Interaction Matrix* (SSIM) yang kemudian diubah menjadi *reachability matrix*, menggunakan representasi 0 dan 1. Berdasarkan matriks ini, risiko diklasifikasikan ke dalam empat kuadran dan dilakukan *leveling* untuk risiko tersebut. Penjelasan lebih detail tentang metodologi penelitian dijelaskan Bab 3.

1.6 Sistematika Penulisan

Laporan penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- a. Bab I Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, pembahasan masalah, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan.

b. Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang kajian kepustakaan yang relevan dengan skripsi ini yang memaparkan tentang properti, bisnis properti, pengembang properti, risiko bisnis pengembang properti, manajemen risiko bisnis pengembang properti, dan penelitian terdahulu yang relevan. Substansi penulisan mengacu pada buku-buku teks, jurnal penelitian, laporan, peraturan, dan referensi terkait dengan bisnis properti.

c. Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini membahas tentang mengenai tahapan penelitian, pendekatan penelitian, pengumpulan data, identifikasi risiko bisnis pengembang properti, pemilihan responden, penyusunan kuesioner, pemodelan ISM, pengolahan data dengan ISM, keterbatasan pengolahan data dengan ISM, dan langkah-langkah studi untuk mencapai tujuan penelitian.

d. Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini menyajikan hasil data primer yang diperoleh dari survei, wawancara dan kuesioner, hasil analisis data dengan menggunakan model ISM, serta pembahasan hasil analisis data untuk menjawab pertanyaan penelitian.

e. Bab V Kesimpulan dan Saran

Bab ini membahas tentang kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian dan memberikan saran untuk penelitian yang akan dilakukan di masa mendatang.