

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan acuan tujuan penelitian dan hasil analisis data yang telah dilakukan, peneliti menyimpulkan tiga poin sebagai berikut:

- a. Risiko-risiko yang dihadapi oleh pengembang merangkap kontraktor perumahan dan telah teridentifikasi meliputi birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan; hilangnya berkas-berkas penting yang dibutuhkan untuk perizinan; penurunan daya beli masyarakat akibat peningkatan suku bunga pinjaman; pelanggaran akibat pencemaran lingkungan; cuaca dan iklim yang mengganggu mobilisasi pekerjaan; bencana alam yang menyebabkan kegagalan konstruksi; pencurian material pada saat pelaksanaan pembangunan; produktivitas tenaga kerja yang tidak sesuai dengan tingginya biaya; biaya tambahan yang diakibatkan oleh kecelakaan kerja saat tahap pelaksanaan; kenaikan harga material pada saat pembangunan perumahan; terlambatnya kedatangan material dari pemasok sehingga pekerjaan terhenti atau tidak optimal; produktivitas alat yang tidak sesuai dengan tingginya biaya; kegagalan pembangunan (konstruksi); komplain konsumen akibat terlambatnya penyerahan hasil kerja; rusaknya peralatan dan perlengkapan; kurangnya perencanaan perihal lokasi yang strategis; persaingan harga jual/sewa properti di lokasi sekitar; konsumen yang tidak puas dengan hasil pembangunan rumah (properti); biaya tak terduga/ adanya tambahan biaya pada saat pelaksanaan proyek; adanya preman yang tidak setuju dengan pembangunan perumahan; dan adanya demo terkait pembangunan perumahan karena mengganggu aktivitas warga.
- b. Risiko peringkat pertama pengembang merangkap kontraktor perumahan yaitu risiko perihal birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan.

c. Berdasarkan hasil dari analisis data, rekomendasi untuk memitigasi risiko birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan bagi pengembang merangkap kontraktor yaitu:

a) Pengembangan Standar Operasional Prosedur (SOP)

Pengembang merangkap kontraktor perumahan dapat mengembangkan dan mendokumentasikan prosedur SOP dengan jelas dan terperinci untuk proses perizinan, yang mencakup setiap tahapan dari pengumpulan dokumen hingga persetujuan akhir. Hal ini sangat membantu pengembang merangkap kontraktor perumahan untuk paham secara jelas dan memahami sistematis perizinan dengan baik.

b) Konsultasi dengan pakar ataupun konsultan

Dalam pengurusan perizinan pembangunan perumahan, pengembang perumahan pasti akan mengurus perizinan tanah melalui notaris sebagai konsultan ataupun pengembang merangkap kontraktor perumahan dapat bertanya pada konsultan hukum yang lebih ahli daripada notaris.

c) Mengalokasikan waktu dan biaya tambahan

Bisnis properti merupakan bisnis yang sangat dinamis oleh karena itu pengembang merangkap kontraktor perumahan memerlukan alokasi waktu serta biaya tambahan berupa anggaran kontingensi. Alokasi waktu disini berupa *buffer time* dalam penjadwalan proyek untuk mengatasi penundaan dalam proses perizinan sedangkan anggaran kontingensi digunakan untuk menangani biaya tambahan yang mungkin timbul akibat proses perizinan yang mungkin dapat berlarut-larut/ membutuhkan waktu yang cukup lama.

d) Membangun hubungan yang kuat dengan pihak berwenang

Hubungan yang kuat dengan pihak berwenang dirasa bisa menjadi saran bagi peneliti karena hubungan yang kuat atau baik dengan pihak berwenang dapat membantu beberapa permasalahan perizinan yang tidak diprediksi untuk mendapat jalan tengah atau solusinya.

## 5.2. **Saran**

- a. Pada penelitian ini terdapat kelemahan serta keterbatasan dalam mencari informasi perihal identifikasi risiko melalui literatur yang relevan, diharapkan penelitian mendatang dapat menambah jumlah literatur agar risiko yang didapatkan menjadi lebih relevan.
- b. Penelitian ini lebih berfokus pada risiko bisnis pengembang merangkap kontraktor perumahan secara komersil sehingga penelitian selanjutnya dapat dilakukan pada risiko bisnis properti subsidi.



## DAFTAR PUSTAKA

- Bria, T. A. (2012). Tesis. *Studi Tentang Risiko yang Dihadapi Developer Dalam Bisnis Properti*, 1-62.
- Fahrezy, C. D. (2024). Skripsi. *Analisis Risiko Bisnis Pengembang Properti Dengan Interpretive Structural Modeling*, 21-22.
- Firmansyah, B. A., Veronika, A., & Trigunarsyah, B. (2006). Journal. *Risk Analysis In Feasibility Study Of Building Construction Project: Case Study -PT. Perusahaan Gas Negara Indonesia*, 145-150.
- Isnawati, I. (2006). Peran Developer Dalam Penyediaan Rumah Sederhana Di. *Tugas Akhir*, 1-2.
- Krejci, J., & Stoklasa, J. (2018). Expert Systems with Application. Dalam A. i. Mean, *Expert Systems with Application* (hal. 97-106).
- Momongan, L. I., Tjakra, J., & Sumanti, F. P. (2023). Tekno. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penawaran Kontraktor Pada Proyek Perumahan di Manado*, Vol. 21, No. 83, 1-12.
- Muka, I. W. (2021). *Risiko Pengembangan Properti*. Pasuruan: Penerbit Qiara Media.
- Muka, I. W., & Boy, W. (2021). *Property development risk management process model*, 1-14.
- Muka, I. W., & Wibowo, A. (2021). *Penerapan Manajemen Risiko Pada Proses Pengembangan Properti*, 31-40.
- Murtiningsih, S. (2009). *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*.
- Murtiningsih, S. (2009). *Bisnis Properti. Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro*.

Nuciferani, F. T., Harianto, F., Aulady, M. F., & Abdullah. (2017). Seminar Nasional Sains dan Teknologi Terapan V. *Analisis Risiko Pengembang Perumahan di Wilayah Surabaya*, 49-54.

Nugroho, W. A. (2013). Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya. *Penerapan Enterprise Risk Management pada Developer Property PT. Luas Nusantara di Bojonegoro, Jawa Timur*, Vol.2 No.2 1-18.

Pratamihardja, B. (2014). Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Wijaya Kusuma Purwokerto. *Persepsi Risiko Pengembang Perumahan di Kabupaten Banyumas*, 105-116.

Rafitas, A. B. (2005). *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Jakarta: Jakarta: Bumi Aksara.

Saaty, T. L. (2008). International Journal of Services Sciences. *Decision Making with the Analytic Hierarchy Process*, 83-98.

Santosa, B. (2009). *Manajemen Proyek*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Tanujaya, R. M. (2021). *Faktor Pembobotan Kriteria Pengadaan Kontraktor Perumahan Menengah Keatas di Kabupaten Karawang Dengan Metode Analytic Hierarchy Process*, 1-57.