

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan tahapan analisis yang telah dilalui, berikut ini merupakan kesimpulan yang didapatkan melalui penelitian ini:

1. Faktor risiko yang diidentifikasi dibagi menjadi 2 kategori yaitu *controllable risk* dan *uncontrollable risk*. 1) *Controllable risk* terdiri dari polusi, kualitas desain, studi kelayakan dan analisis risiko, penetapan syarat kontrak, ruang lingkup asuransi, kesalahan *branding* dan gambar, lokasi dan target pasar, persetujuan dari komunitas lokal, keterbatasan material dan tenaga kerja, pengalaman kontraktor, pengalaman *developer*, masalah teknis, pemenuhan dokumen hukum, kualitas manajemen proyek. 2) *Uncontrollable risk* terdiri dari perubahan *demand* dan *supply*, peningkatan biaya, ketersediaan layanan publik, penundaan pekerjaan, lingkungan, serta peraturan dan hukum.
2. Faktor-faktor risiko dominan bagi pengembang properti yaitu 1) PT. Jakarta Land memiliki faktor risiko dominan masalah teknis, polusi, penundaan pekerjaan, serta peningkatan biaya. 2) PT. Intiland memiliki faktor risiko dominan perubahan *demand* dan *supply*, kesalahan *branding* dan gambar, peningkatan biaya serta masalah teknis.
3. Pembahasan faktor risiko dominan menurut PT. Jakarta Land yaitu 1) Masalah teknis berpotensi menimbulkan kecelakaan kerja yang mengakibatkan terjadinya penundaan pekerjaan dan penurunan reputasi perusahaan. 2) Lokasi proyek PT. Jakarta Land terletak di pusat kota sehingga polusi harus diminimalisir agar tidak mengganggu aktivitas maupun mengotori gedung di sekitar lokasi konstruksi. 3) Penundaan pekerjaan berpotensi mengurangi pendapatan dari potensi *tenant* yang akan menyewa kepada PT. Jakarta Land dan dapat menambah polusi sejalan bertambahnya durasi proyek. 4) Peningkatan biaya seperti biaya material dan biaya upah tenaga kerja dapat dicegah dengan kontrak *lump sum*.

4. Pembahasan faktor risiko menurut PT. Intiland yaitu 1) Sebagai perusahaan yang menjual properti perubahan *demand* dan *supply* menjadi penting untuk memastikan perusahaan mendapatkan keuntungan dari setiap properti yang dijual. 2) Kesalahan *branding* disebabkan oleh *over-positioning* dan kesalahan gambar disebabkan oleh perbedaan gambar yang dijual dengan hasil properti yang dibangun. 3) Peningkatan biaya yang menjadi fokus utama adalah pembelian lahan kepemilikan orang lain dengan harga yang tinggi dan peningkatan suku bunga pinjaman bank. 4) Masalah teknis yang sering kali dihadapi adalah kesulitan dalam mencari *supply* yang berada di luar kota.
5. Perbedaan faktor risiko yang didapatkan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah lingkungan, harga lahan, syarat akuisisi, kebijakan pemerintah, persaingan pengembang, sumber daya manusia yang kurang ahli, dan lokasi.

## 5.2 Saran

Saran untuk penelitian selanjutnya yaitu:

1. Pembuatan variabel pada kuisisioner dapat dilakukan elaborasi sehingga mendapatkan mutu pertanyaan yang lebih baik dan lebih lengkap.
2. Pada penelitian ini, responden yang didapat hanya bersal dari 2 pengembang properti yaitu PT. Jakarta Land dan PT. Intiland, diharapkan pada penelitian selanjutnya adanya penambahan jumlah responden. Dengan bertambahnya jumlah responden, maka perbedaan nilai dampak risiko akan lebih terlihat sehingga perbandingan faktor risiko dominan akan lebih beragam.
3. Pada penelitian ini hanya digunakan metode *Relative Importance Index* (RII), diharapkan pada penelitian selanjutnya peneliti menggunakan berbagai metode lain sehingga hasil penelitian yang didapatkan dapat dibandingkan satu sama lain untuk mendapatkan hasil yang lebih valid dan tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

Arimbi Rama Dhiani, 2017, <https://properti.kompas.com/read/2017/10/12/170000721/pasar-masih-lesu-intiland-bidik-rp-120-miliar-dari-pameran>, diakses 29 November 2018

Arimbi Rama Dhiani, 2017, <https://properti.kompas.com/read/2017/10/12/231050621/moratorium-dicabut-intiland-tak-buru-buru-bangun-reklamasi>, diakses 29 November 2018

Barkley, B.T. (2004). *Project Risk Management*. United States of America : IBT Global.

Dani Prabowo, 2017, <https://properti.kompas.com/read/2017/07/28/160000221/daya-beli-menurun-pendapatan-penjualan-intiland-baru-48-persen>, diakses 29 November 2018

Disfiyant Glinmourinse, 2014, <https://ekbis.sindonews.com/read/920229/34/ini-alasan-intiland-pilih-surabaya-barat-dan-tengah-1415183348>, diakses 29 November 2018

Eliufoo, H. (2018). Risk Factors in Cost Estimation : Building Contractors' Experience. *American Journal of Civil Engineering and Architecture*, vol. 6, no. 3 (2018): 123-128. Doi: 10.12691/ajcea-6-3-5.

Ester Christine Natalia, 2017, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20180716131325-4-23740/investasi-properti-china-di-bulan-juni-lesu-nya> -ini-sebabnya, diakses 29 November 2018.

Guerra, J. R., &Teixeira, F. J. (2011). *Risk Management Applied to Design, Tendering/Awarding and Construction in EDP Hydroelectric Power Plants*. Sydney (AUS) : University of Western Sydney.

Hariyanto, 2018, <http://www.industry.co.id/read/39069/juli-2018-world-trade-centre-3-raih-sertifikat-laik-fungsi>, diakses 29 November 2018

Institute of Civil Engineers. (2018). Risk in building design and construction. [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Risk\\_in\\_building\\_design\\_and\\_construction](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Risk_in_building_design_and_construction). Diakses tanggal 3 November 2018.

Institute of Civil Engineers. (2018). Types of risk in construction projects. [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Types\\_of\\_risk\\_in\\_construction\\_projects](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Types_of_risk_in_construction_projects). Diakses tanggal 3 November 2018.

Jerry, J.G. (2008). *Engineering Construction Risks : A Guide to Project Risk analysis and Risk Management*. London : Thomas Telford.

Kerzner, H. (2003). *Project Management a Systems Approach to Planning, Scheduling and Controlling*. Canada : John Wiley & Sons, Inc.

Newell, G. & Steglick, M. (2014). Assessing the Importance of Property Development Risk Factors. *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol 12, No. 1.

Nicholas, J. M. & Steyn, H. (2008). *Project Management for Business, Engineering, and Technology*. Great Britain : Pearson Education, Inc.

Project Management Institute. (2008). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) — Fourth Edition*

Rezakhani, P. (2012). *Classyng Key Risk Factors in Construction Projects*. [Skripsi]. Korea : Kyungpook National University.

Royer, P. S. (2002). *Project Risk Management a Proactive Approach*. United States of America : Management Concepts, Inc.

Rumimper, Reyner R. (2015). Analisis Risiko pada Proyek Konstruksi Perumahan di Kabupaten Minahasa. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, Vol. 5, No. 2.

Smith, N.J. (2003). *Appraisal, Risk and Uncertainty*. Great Britain : MPG Books

Soeharto, Iman. (2001). *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operational)*. Jakarta : Penerbit Erlangga.

U.S. Department of Transportation. (2006). *Risk Assessment and Allocation for Highway Construction Management*.

Well-Stam, D. V. & Lindenaar, F. (2003). *Project Risk Management an Essential Tool for Managing and Controlling Projects*. Great Britain : Creative Print and Design (Wales).

Wiegelmann, T. W. (2012). *Risk Management in the Real Estate Development Industry*. [Skripsi]. Australia. Bond University.

