

BAB 5

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

1. Berdasarkan studi literatur dari berbagai sumber dan proses wawancara terhadap orang yang bekerja di perusahaan pengembang properti dengan jabatan *top management* didapatkan 37 faktor risiko yang akan dijadikan bahan penelitian.
2. Setelah ditentukan faktor risiko yang akan dibahas dibuat kuesioner dan data yang diperoleh diolah melalui uji validitas dan realibilitas. Dari hasil uji yang dilakukan, didapatkan 3 variabel yang tidak valid yaitu variabel X1,X3,X37 sehingga variabel tersebut dibuang dan dilakukan uji validitas ulang hingga data dinyatakan valid. Hasil uji realibilitas menyatakan bahwa seluruh variabel dapat dinyatakan reliabel. Karena data sudah valid dan reliabel, selanjutnya dilakukan analisis data menggunakan matriks risiko dan metode RII dan didapatkan 12 faktor risiko yang dinilai perlu untuk ditinjau lebih lanjut, faktor-faktor tersebut adalah:
 1. Ketidakterediaan dana (X6)
 2. Adanya hutang perusahaan (X5)
 3. Permasalahan pembebasan lahan (X13)
 4. Target penjualan tidak tercapai (X23)
 5. Penurunan industri properti di pasaran (X4)
 6. Pekerjaan terlambat dari jadwal (X19)
 7. Kesulitan mendapat perizinan pembangunan proyek (X12)
 8. Perubahan peraturan dan regulasi dari pemerintah (X10)
 9. Warga sekitar menolak pembangunan apartemen (X8)
 10. Kecelakaan pada unit proyek (X17)
 11. Partner dalam pekerjaan tidak mampu menyelesaikan tugasnya (X32)
 12. Polusi yang ditimbulkan selama kegiatan pembangunan apartemen (X36)

3. Respon yang bisa dilakukan terhadap faktor risiko yang dinilai perlu ditinjau lebih lanjut adalah sebagai berikut:
 1. Ketidaktersediaan dana (X6) : *Feasibility study*, mencari investor untuk membiayai pembangunan, melakukan pinjaman pada lembaga keuangan seperti bank, menjalin kerjasama dengan perusahaan lain, dan melakukan *go public* di pasar saham.
 2. Adanya hutang perusahaan (X5) : Membuat anggaran, melakukan negosiasi kepada pemodal untuk memperpanjang masa pembayaran, melakukan pembayaran menggunakan unit apartemen yang dibangun, membuat prioritas pembayaran.
 3. Permasalahan pembebasan lahan (X13) : Memeriksa dokumen-dokumen tanah yang akan dibeli kemudian meningkatkannya menjadi sertifikat hak milik, membentuk pagar di sekeliling tanah yang dimiliki beserta tanda informasi kepemilikan.
 4. Target penjualan tidak tercapai (X23) : Meningkatkan pemasaran yang dilakukan, Membuat *open house* atau acara pemasaran, memberi bonus kepada calon pembeli, diberikan sistem pembayaran yang menarik seperti cicilan tanpa bunga, memanfaatkan pembeli untuk memasarkan unit yang dijual kepada pembeli lain.
 5. Penurunan industri properti di pasaran (X4) : Melakukan survey pasar ulang, pembangunan apartemen harus mengikuti laju penjualan yang ada.
 6. Pekerjaan terlambat dari jadwal (X19) : Melakukan pemeriksaan kinerja divisi yang bekerja, Membuat strategi yang tepat untuk mengatasi faktor penyebab keterlambatan, menambah tenaga kerja, mencari subkon tambahan, dibuat penjadwalan baru, melakukan pekerjaan prioritas terlebih dahulu.
 7. Kesulitan mendapat perizinan pembangunan proyek (X12) : Mengikuti tata cara menyelesaikan perizinan sesuai dengan tahapan dan persyaratan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah setempat karena jika dokumen lengkap, perizinan mudah.
 8. Perubahan peraturan dan regulasi dari pemerintah (X10) : Mau tidak mau mengikuti peraturan yang berlaku, hal ini bisa menyebabkan kerugian

secara materi namun akan lebih merugikan lagi apabila bangunan apartemen yang dimiliki tidak mendapatkan izin untuk beroperasi.

9. Warga sekitar menolak pembangunan apartemen (X8) : Melakukan komunikasi dan koordinasi dengan warga setempat, melibatkan warga secara langsung untuk menjadi pekerja.
10. Kecelakaan pada unit proyek (X17) : Mengasuransikan unit apartemen, menerapkan sistem keamanan yang telah terstandarisasi selama pekerjaan konstruksi berjalan.
11. Partner dalam pekerjaan tidak mampu menyelesaikan tugasnya (X32) : Melakukan pemeriksaan terhadap latar belakang partner.
12. Polusi yang ditimbulkan selama kegiatan pembangunan apartemen (X36) : Menerapkan AMDAL, mengganti metode konstruksi yang menimbulkan polusi suara, memasang jaring di sekeliling proyek, menampung sampah dan dibuang secara berkala, membuat bak cuci roda pada lokasi proyek.

5.2 Saran

Saran untuk penelitian selanjutnya yaitu wawancara terstruktur hanya dilakukan kepada 3 orang responden yaitu orang yang bekerja pada perusahaan pengembang properti dimana setiap responden bekerja pada satu perusahaan yang sama sehingga jawaban dari responden tersebut kurang komprehensif. Oleh karena itu, sebaiknya jumlah responden yang diwawancarai lebih banyak dan berasal dari perusahaan pengembang properti yang beragam sehingga jawaban yang didapat akan lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Agranovich, B. (2016). *Global Risk Consult*. Retrieved from <https://www.globalriskconsult.com/article-6-real-estate.php>
- Alsehaimi, O, A., Tzortzopoulos, Patricia, Kosklea, & Lauri. (2013). Improving Construction Management Practice with the Last Planner System : a case study. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 21.
- Carper, K. L., & Ed. (1989). *Forensic Engineering*. New York: Elsevier Science Publishers.
- Chivers, J. (2015, June 25). *Property Observer*. Retrieved from <https://www.propertyobserver.com.au/jo-chivers/43723-the-main-risks-associated-with-property-development-jo-chivers.html>
- Hakim, L. N. (2013). Ulasan Metodologi Kualitatif: Wawancara Terhadap Elit. *Aspirasi*, 165-172.
- Janti, S. (2014). Analisis Validitas dan Realibilitas Dengan Skala Likert Terhadap Pengembangan SI/TI dalam Penentuan Pengambilan Keputusan Penerapan Strategic Planning pada Industri Garmen. *Prosiding Seminar Nasional Aplikasi Sains & Teknologi (SNAST)*, 155-160.
- Kaming, P., Rahardjo, F., & Situmorang, Y. (2010). Analisis Kinerja Proyek Konstruksi. *Konferensi Nasional Teknik Sipil 4*. Sanur Bali.
- Khumpaisal, S. (2011). A Classification of Risks in Real Estate Development Business. *JARS*, 1-8.
- Khumpaisal, S., & Chen, Z. (2010). Risk Assessment in Real Estate Development: An Application of Analytic Network Process. *JARS*, 103-116.
- Labombang, M. (2011). Manajemen Risiko Dalam Proyek Konstruksi. *Jurnal SMARTek*, 39-46.
- Lambeck, R., & Eschemuller, J. (2009). *Urban Construction Project Management*. New York: McGraw Hill.
- Muka, I. W., Tamin, R. Z., & Wibowo, A. (2015). Property Development Risk: Case Study In Indonesia. *International Refereed Journal of Engineering and Science (IRJES)*, 21-26.

- Newell, G., & Steglick, M. (2015). Assessing the Importance of Property Development Risk Factors. *Pacific Rim Property Research Journal*, 22-37.
- Oyfer. (2002). *Multiple Sources Construction Failures and Defects*.
- Passenheim, O. (2009). *Project Management*. Olaf Passenheim & Ventus Publishing ApS.
- Project Management Institute. (2008). *Project Management Body of Knowledge (Fourth Edition)*. Pennsylvania: Project Management Institute, Inc.
- Project Management Institute. (2012). *A Guide to the : Project Management Body of Knowledge*. Pennsylvania: Project Management Institute, Inc.
- Raharjo, S. (2014). *Konsistensi: Panduan olah data penelitian dengan SPSS*. Retrieved from <https://www.konsistensi.com/2014/03/mengatasi-angkettidak-valid.html>
- Rani, H. A. (2016). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sobirin, M. (2016). Kinerja Proyek Konstruksi Bangunan Gedung Dipengaruhi Oleh Beberapa Faktor Seperti Sumber Daya Manusia, Sumber Daya Alat dan Sumber Daya Material. *Jurnal Sains dan Teknologi Utama*, 117-132.
- Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*. Jakarta: Erlangga.
- Soeharto, I. (2001). *Manajemen Proyek. Edisi Kedua*. Jakarta: Erlangga.
- Standards Association of Australia. (1999). *Risk Management (AS/NZS 4360:1999)*. Strathfield NSW: Standards Association of Australia.
- Sugiyono. (2007). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Vicknasyon. (2003). *Penyebab Kegagalan Konstruksi dan Kegagalan Bangunan*. Semarang: OK Publishing.
- Wahyuni, S. (2015). *Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogara PT. Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Periode 2014*. Skripsi Institut Agama Islam Negri, Purwokerto.

- Walean, D. M., Mandagi, R. J., Tjakra, J., & Malingkas, G. Y. (2012). Perencanaan dan Pengendalian Jadwal dengan Menggunakan Program Microsoft Project 2010 (Studi Kasus Proyek PT. Trakindo Utama. *Jurnal Sipil Statik*, 22-26.
- Wena, M., & Suparno. (2015). Manajemen Risiko Dalam Proyek Konstruksi . *Jurnal Bangunan*, 20(1).
- Yardney, M. (2018, October 19). *Property Update*. Retrieved from <https://propertyupdate.com.au/property-development-guide-part-9-common-risks-related-to-development/>

