

## **BAB 2**

### **Kajian Pustaka**

#### **2.1 Pengertian Bisnis Properti**

Menurut Skinner (1992) dalam Pengantar Bisnis, bahwa bisnis adalah pertukaran barang, jasa, atau uang yang saling menguntungkan atau memberikan manfaat. Sedangkan perusahaan bisnis adalah sebuah organisasi yang terlibat dalam pertukaran barang, jasa atau uang untuk menghasilkan keuntungan. Disisi lain properti berkaitan dengan lahan (tanah), hunian, jenis bangunan perkantoran dan jenis bangunan untuk perdagangan (komersial). Sehingga dapat disimpulkan bisnis properti merupakan kegiatan pertukaran barang, jasa atau uang yang berkaitan dengan lahan, hunian, bangunan perkantoran dan bangunan komersial. Dari pengertian tersebut maka dapat diketahui dalam bisnis properti minimal terdapat dua peran yang membentuk bisnis properti tersebut yaitu marketing sebagai pelaku bisnis dan arsitek sebagai perancang produk properti.

#### **2.2 Pihak-pihak berkepentingan dalam Proyek Properti**

Dalam sebuah proses pengembangan proyek properti terdapat berbagai pihak penting sebagai pengambil keputusan dalam proses tersebut. Pihak-pihak ini memiliki peran tersendiri yang berfungsi pada tahapan tertentu sebuah proses pengembangan. Pada sebuah pengembangan proyek properti minimal pihak yang terlibat terdiri dari seorang developer selaku inisiator, arsitek selaku perancang, dan marketing selaku pemasar. Berikut ini penjabaran beberapa pihak tersebut.

##### **2.2.1 *Developer***

*Developer* adalah pihak yang melakukan inisiasi proyek pengembangan. Dengan kata lain developer adalah *owner* dari sebuah proyek properti. Dalam kajian (Winarto,2008) istilah *developer* berasal bahasa inggris yang artinya adalah pembangun atau pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh

masyarakat penghuninya”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

### **2.2.2 Arsitek**

Dalam buku Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dan Pemberi Tugas (Ikatan Arsitek Indonesia, IAI) disebutkan bahwa arsitek adalah perorangan ataupun badan usaha yang dengan mempergunakan keahliannya dan berdasarkan suatu pemberian tugas mengerjakan perencanaan, perancangan dan pengawasan pembangunan, memberikan nasehat atau jasa-jasa lain yang berhubungan dengan perancangan dan pengawasan gedung, tata ruang dalam pertamanan, perancangan kota, pembagian kota dan jalan-jalan dan jembatan.

### **2.2.3 Marketing**

Menurut Kotler (2000 : 9), manajemen pemasaran adalah suatu proses perencanaan dan pelaksanaan dari konsep harga, promosi dan pendistribusian ide-ide dari barang-barang dan jasa-jasa untuk menciptakan suatu pertukaran yang dapat memuaskan tujuan individu maupun organisasi. Dari defenisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa manajemen pemasaran adalah pihak yang berperan dalam suatu kegiatan untuk mengontrol pelaksanaan strategi-strategi pemasaran agar dapat berjalan secara efektif. Sedangkan tujuan dari manajemen pemasaran adalah untuk mempengaruhi tingkat, jangkauan waktu dan komposisi permintaan sehingga dapat membantu perusahaan dalam mencapai sasarnya.

## **2.3 Tahapan dalam Proyek Properti**

Secara umum tahapan pengembangan dalam proyek properti terdiri dari pemograman, perancangan, hingga pemasaran. Pemograman merupakan tahap untuk merumuskan kerangka keseluruhan proses pengembangan. Selanjutnya tahap perancangan untuk merencanakan produk properti. Sedangkan tahap pemasaran merupakan proses memasarkan produk properti.

### **2.3.1 Pemograman**

Pemograman adalah tahap perumusan kerangka acuan kerja sebuah proyek. Pada tahap ini tujuan dan strategi telah ditentukan untuk mendapatkan kualitas produk properti terbaik pada tahap perencanaan. Pada tahap ini seorang pengembang akan menentukan lokasi, ukuran, karakter, anggaran, serta legalitas hukum dari proyek property tersebut.

### **2.3.2 Perancangan**

Perancangan adalah sebuah proses pembentukan produk properti. Pada tahap ini pihak arsitek memiliki peran dengan intensitas tertinggi. Kualitas perancangan akan sangat bergantung pada rincian dari proses pemograman. Semakin rinci hasil pemograman maka akan semakin rinci pula hasil dari produk rancangan. Lebih lanjut, produk yang rinci biasanya memiliki kualitas produk yang baik.

### **2.3.3 Pemasaran**

Pemasaran merupakan suatu proses sosial dan manajerial dimana individu atau kelompok dapat memperoleh apa saja yang mereka butuhkan dan inginkan dengan menciptakan, menawarkan dan menukarkan produk atau jasa yang bernilai bagi pihak lain (Kotler, 2000 : 9). Pemasaran dimulai dengan memenuhi kebutuhan manusia yang kemudian berkembang menjadi keinginan manusia. Proses dalam pemenuhan kebutuhan dan keinginan manusia inilah yang menjadi konsep pemasaran. Mulai dari pemenuhan produk, penetapan harga, pengiriman barang, dan mempromosikan barang (Kotler, 2000 : 12).

## **2.4 Variabel dalam Proyek Properti**

Variabel-variabel dalam proyek properti dapat menjadi pertimbangan dalam memilih model hubungan kerja yang dibutuhkan. Modal, waktu, keterlibatan pihak-pihak professional, kualitas, dan resiko dapat saling mempengaruhi satu sama lain. Keterlibatan pihak professional dapat mempengaruhi efisiensi dari waktu pengerjaan proyek properti. Jika waktu terpengaruhi maka dengan sendirinya biaya pengerjaan proyek pengembangan akan ikut terpengaruhi. Selanjutnya dengan terlibatnya pihak professional, kualitas produk properti dapat dimaksimalkan dengan kolaborasi pengerjaan pengembangan yang baik. Dalam teori pemasaran jika kualitas dapat ditingkatkan maka resiko kegagalan bisnis properti dapat diminimalisir sebaik mungkin.

#### **2.4.1 Modal**

Modal merupakan biaya untuk pengembangan proyek properti. Modal dapat bersumber dari pribadi, investor, kontraktor, konsumen, atau perbankan. Secara umum modal dapat menentukan kelangsungan hidup sebuah proyek pengembangan.

#### **2.4.2 Waktu**

Menurut kajian (Dalimunthe, 2017) kurangnya keterampilan dan keahlian pekerja dapat berakibat pada rendahnya produktivitas tenaga kerja yang dihasilkan. Hal ini akan menyebabkan waktu yang diperlukan lebih lama dalam menyelesaikan sebuah proyek. Selain itu waktu juga dapat mempengaruhi biaya dalam proses pengembangan. Semakin lama sebuah proses pengembangan maka akan semakin besar biaya yang dikeluarkan.

#### **2.4.3 Keterlibatan Pihak Profesional**

Dalam proyek properti berbagai pihak memiliki peran keterlibatan untuk dapat menentukan keberhasilan dalam pengembangan proyek. Pihak-pihak berkepentingan biasanya dipisahkan oleh struktur dan kontrak terpisah, menciptakan ketidakpercayaan dan mencegah wawasan proses pengembangan rancangan yang lebih efektif. Menurut penelitian AIA untuk AIA Council of Architectural Component Executives (CACE), hampir 40 persen proyek berakhir dibelakang jadwal dan lebih dari 60 persen melebihi anggaran dalam menggunakan model hubungan kerja terpisah, namun persentase tersebut berkurang setengahnya untuk model hubungan kerja kolaboratif. Salah satu alternatif model penyiapan desain tradisional atau CM adalah pendekatan terpadu yang mendorong keterlibatan awal pemangku kepentingan proyek, berbagi informasi, dan kolaborasi. Salah satu respon tersebut adalah kemunculan penyampaian proyek terpadu (IPD). Dalam metode penyampaian proyek terpadu, tim proyek bekerja sama untuk mendefinisikan isu, mengidentifikasi potensi konflik, menetapkan kriteria kinerja, dan meningkatkan efisiensi. Tujuan utamanya adalah menciptakan lingkungan kolaboratif yang menghasilkan hasil positif bagi semua pemangku kepentingan yang terlibat, memperbaiki kualitas lingkungan binaan, mengurangi limbah, dan memberi nilai lebih bagi pemiliknya. Dalam proses pengembangan proyek properti perumahan keterlibatan pihak didominasi pengembang selaku inisiator, arsitek selaku perencana, dan pemasaran selaku pemasar produk properti.

Berangkat dari hal tersebut jenis keterlibatan dapat dibagi menjadi tiga yaitu keterlibatan penuh, keterlibatan setengah penuh, dan keterlibatan konfirmatif. Masing masing keterlibatan memiliki nilai yang dapat menentukan keberhasilan dari sebuah proses pengembangan proyek properti. Berikut ini adalah penjabarannya.

- **Keterlibatan Penuh**

Keterlibatan penuh merupakan keterlibatan pihak ahli secara penuh pada suatu tahapan pengembangan. Keputusan akhir pada suatu tahap diambil berdasarkan pihak yang memiliki keterlibatan penuh pada suatu tahap tertentu. Seseorang yang terlibat penuh biasanya memiliki keahlian pada suatu tahap proses pengembangan.

- **Keterlibatan Setengah Penuh**

Keterlibatan setengah penuh merupakan keterlibatan dengan cara memberi masukan kepada pihak yang terlibat secara penuh. Keterlibatan setengah penuh tidak dapat mengambil keputusan akhir pada suatu tahap proses pengembangan.

- **Keterlibatan Konfirmatif**

Keterlibatan konfirmatif adalah keterlibatan pihak sebatas kata “iya” dan “tidak”. Seseorang yang terlibat secara konfirmatif biasanya adalah seseorang yang tidak memiliki keahlian pada tahapan tertentu pada suatu proses pengembangan sehingga menyewa jasa pihak ahli.

#### **2.4.4 Kualitas**

Kualitas produk properti sangat bergantung pada kualitas dari tenaga ahli. Walaupun begitu hanya dengan intensitas kolaborasi yang baik kualitas produk properti dapat dimaksimalkan. Kualitas sendiri memiliki banyak kriteria yang dapat terus berubah-ubah. Kualitas biasanya dianggap sebagai ukuran relatif kebaikan dari suatu produk atau jasa yang terdiri dari kualitas rancangan dan kualitas kesesuaian. Kualitas rancangan merupakan fungsi spesifik dari sebuah produk, sedangkan kualitas kesesuaian adalah suatu ukuran seberapa jauh suatu produk dapat memenuhi persyaratan atau spesifikasi kualitas yang telah ditetapkan (Tjiptono dan Diana, 2002). Berdasarkan pendapat dari beberapa pakar kualitas memiliki karakter sebagai berikut:

- a. Kualitas meliputi usaha memenuhi atau melebihi harapan pelanggan.
- b. Kualitas mencakup produk, jasa, manusia, proses dan lingkungan.
- c. Kualitas merupakan kondisi yang selalu berubah-ubah.

Berdasarkan hal tersebut, maka kualitas dapat diartikan sebagai suatu kondisi dinamis yang berhubungan dengan produk, jasa, manusia, proses dan lingkungan yang memenuhi atau melebihi harapan (Tjiptono dan Diana, 2002).

#### **2.4.5 Resiko**

Resiko menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah suatu akibat yang kurang menyenangkan, merugikan, atau membahayakan dari suatu perbuatan atau tindakan. Sedangkan menurut Arthur J. Keown (2000), resiko merupakan prospek dari hasil yang tidak disukai. Selanjutnya arti resiko menurut Hanafi (2006) adalah besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan dengan tingkat pengembalian aktual. Disisi lain menurut Emmaett J. Vaughan dan Curtis M. Elliott (1978), resiko diartikan sebagai suatu kondisi yang timbul karena ketidakpastian dengan seluruh konsekuensi tidak menguntungkan yang mungkin terjadi.

Resiko pada proyek properti dapat ditekan dengan kualitas produk properti yang baik. Disisi lain kualitas yang baik dipengaruhi oleh kualitas sumber daya manusia yang baik pula. Sehingga resiko memiliki hubungan yang sangat erat dengan intensitas keterlibatan pihak ahli dalam sebuah proses pengembangan proyek properti.

#### **2.5 Studi Preseden Pola Hubungan kerja Proyek Properti**

Organisasi, strategi, dan tanggung jawab para pihak berkepentingan dalam proses pembangunan yaitu pengembang, arsitek, dan pemasaran terdiri dari beberapa model pola hubungan kerja proyek untuk proyek tersebut. Beberapa pola hubungan kerja tersedia dan dapat dipilih berdasarkan variabel proyek-biaya, jadwal, kualitas bangunan, resiko, dan kemampuan yang mendorong proyek tersebut. Sebuah bangunan yang telah selesai, dihasilkan dari serangkaian keputusan rumit yang dibuat oleh banyak pihak dalam proses pengembangan proyek. Selanjutnya agar sebuah proyek bisa berjalan dengan lancar, seseorang harus menjunjung tinggi tanggung jawab, mengatur dan mengintegrasikan karya semua pihak, dan mengelola proses dimana proyek dikembangkan dan dikirim ke pemiliknya. Arsitek sangat terlibat dalam kebanyakan proyek dari awal sampai penyelesaian. Model pola hubungan kerja proyek dapat secara dramatis mempengaruhi hasil proyek properti. Pemahaman tentang pilihan pendekatan pola hubungan kerja sangat

penting bagi keberhasilan proyek properti. Berikut ini beberapa studi preseden pola hubungan kerja dalam sebuah pengerjaan proyek properti.

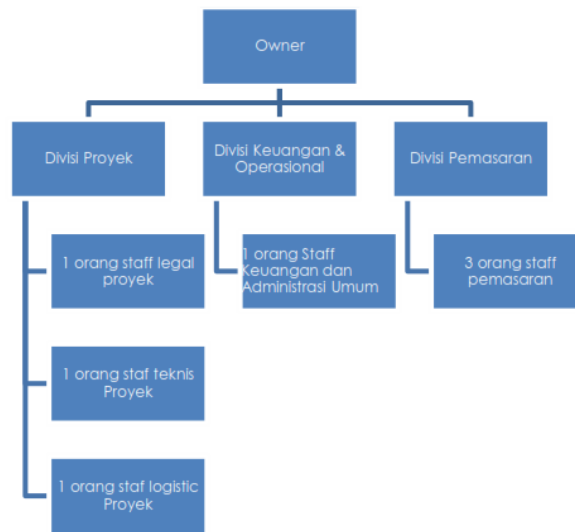
### 2.5.1 Studi Kasus Perumahan The Bloom

Seorang pemula dalam dunia pengembang dapat menyerahkan segala kegiatan proses proyek kepada pihak professional. Pada tahap perancangan seorang pengembang dapat menyerahkan keputusan akhir sepenuhnya kepada arsitek atau kepada konsultan perencana dengan membayar uang jasa, sedangkan untuk membangun proyek dapat diserahkan kepada kontraktor, hingga pada tahap pemasaran dapat diserahkan kepada agen properti.



Gambar 1 Produk Properti Perumahan The Bloom

Proyek perumahan The Bloom terletak di Kelurahan Mampang Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Organisasi pada proyek properti perumahan The Bloom berbentuk pengembang pribadi. Beberapa pihak terlibat merupakan suatu individu atau organisasi yang terpisah secara keseluruhan. Dalam proses pengembangan proyek properti perumahan The Bloom dibentuk sebuah struktur organisasi proyek yang terdiri dari individu atau organisasi terpisah tersebut. Terdapat tiga divisi dalam struktur organisasi pada proses pengembangan proyek properti perumahan The Bloom. Divisi tersebut adalah divisi proyek, divisi keuangan merangkap operasional, dan divisi pemasaran. Tiap divisi terdiri dari seorang kepala divisi dan beberapa orang staff. Tanggung jawab tiap divisi secara garis lurus langsung kepada *owner*, tetapi tidak menutup kemungkinan akan terjadinya koordinasi antar divisi dan staf yang bersangkutan. Rapat koordinasi organisasi dilakukan secara rutin seminggu sekali untuk memastikan kegiatan operasional, penjualan, dan pemasaran berjalan dengan baik.



Gambar 2 Struktur Organisasi Proyek Properti Perumahan The Bloom

### 2.5.2 Studi Kasus Perumahan Oma Indah Kapuk

Arsitek yang berfungsi sebagai pengembang dapat memperoleh kontrol lebih besar atas proses perancangan dan konstruksi dengan memulai proyek dan memimpin proses pengembangan, daripada mengandalkan klien pengembang untuk mempekerjakan mereka dan menentukan atau membatasi peran mereka. Memulai sebuah proyek pengembangan memungkinkan arsitek untuk menciptakan pekerjaan bagi dirinya sendiri, sebagai alternatif untuk memasarkan layanan mereka kepada klien dan bersaing dengan rekan-rekan mereka. Seperti yang dicatat oleh Jonathan Barnett dalam buku *Arsitek 1976*, yang dia ajarkan bersama John Portman, Peran arsitek biasanya tidak dimulai sampai banyak keputusan penting dibuat mengenai lokasi, ukuran, karakter, dan anggaran. Keputusan ini sangat membatasi jumlah alternatif terbuka untuk arsitek, dan setelah asumsi telah dibuat tanpa ada pemahaman nyata tentang pengaruhnya terhadap rancangan. Jika arsitek dapat berpartisipasi dalam keputusan awal ini, mereka dapat merancang bangunan yang lebih baik, namun agar saran mereka dianggap serius, mereka harus memahami isu-isu lain yang terkait. Dengan konsep arsitek sebagai pengembang, arsitek dapat memperoleh kontrol lebih besar atas proses dan hasil usaha mereka, dan memiliki lebih banyak fleksibilitas untuk mencapai tingkat keberlanjutan, kualitas desain, dan dampak sosial yang lebih dalam serta tujuan lain yang penting bagi mereka. Pendekatan terpadu terhadap rancangan dan pengembangan juga memungkinkan *project delivery* lebih cepat, proses perancangan yang kurang terfragmentasi, dan penghapusan potensi konflik antara arsitek dan pengembang. Sebagai pengusaha yang menciptakan



dan memiliki bangunan yang mereka rancang, arsitek juga dapat memperoleh keuntungan finansial yang lebih besar untuk diri mereka sendiri, namun hanya dengan mengambil dan berhasil mengelola area risiko tambahan, seperti penyewaan dan pembiayaan. Beberapa area resiko berkurang saat arsitek menjadi klien mereka sendiri-misalnya, lebih mudah untuk memperbaiki kelalaian desain dan menyelesaikan perintah perubahan jika arsitek juga merangkap sebagai pengembang. Seorang arsitek memiliki lebih banyak kemampuan untuk mencegah agar proyek tidak macet atau ditinggalkan jika berada di kursi pengemudi.



Gambar 3 Produk Properti Perumahan Oma Indah Kapuk

Dalam pengerjaan Oma Indah Kapuk *owner* selaku pengembang memiliki latar belakang pendidikan arsitektur namun menyewa jasa konsultan arsitek yaitu BC+A untuk merancang kawasan beserta unit perumahan. Penentuan lokasi, ukuran, karakter, anggaran, serta legalitas hukum telah diselesaikan oleh pihak pengembang yang memiliki latar belakang arsitektur tersebut pada tahap programatik. Berangkat dari itu konsultan BC+A menerima acuan fix dalam merancang oleh pihak pengembang. Sehingga proyek Oma Indah Kapuk dapat dikategorikan menjadi pola arsitek sebagai pengembang.



Gambar 4 Struktur Organisasi Proyek Properti Perumahan Oma Indah Kapuk

### 2.5.3 Studi Kasus Perumahan The Taman Dayu

Pola pada perusahaan pengembangan merupakan pola dengan struktur organisasi proporsional dimana sebuah perusahaan memiliki divisi bidang-bidang ahli dalam pengerjaan proyek properti perumahan. Hal ini serupa dengan metode *integrated project delivery* (IPD) dimana metode ini memungkinkan pemangku kepentingan proyek untuk bekerja sama dalam upaya terpadu yang saling berbagi, dalam berbagai tingkat, risiko

dan manfaat yang terkait dalam desain dan konstruksi. (Randy Deutsch, AIA). Penyampaian proyek terpadu menjembatani antara desain dan konstruksi untuk memperbaiki komunikasi, mengkoordinasikan dokumen lebih baik, dan meningkatkan kolaborasi. American Institute of Arsitek mendefinisikan pengiriman proyek terpadu sebagai "pendekatan pengiriman proyek yang mengintegrasikan orang, sistem, struktur bisnis dan praktik ke dalam proses yang secara kolaboratif memanfaatkan talenta dan wawasan semua peserta untuk mengoptimalkan hasil proyek, meningkatkan nilai kepada pemilik, mengurangi limbah, dan memaksimalkan efisiensi melalui semua fase desain, fabrikasi, dan konstruksi "(AIA / California Council, 2007). Jika IPD hanya dipandang sebagai metode pengiriman proyek, maka pengukuran keberhasilannya akan berdasarkan kriteria biaya, waktu, kualitas, dan bagaimana proyek akhirnya memenuhi tujuannya. Proyek terpadu secara unik dicirikan oleh elemen-elemen ini:

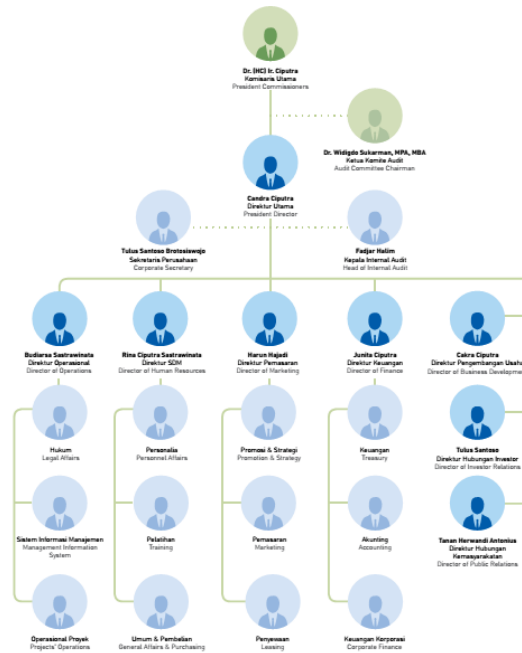
- a. Struktur kontrak multipartai formal yang mengikat, minimal, arsitek, pemilik, dan pembangun.
- b. Risiko bersama dari para pemangku kepentingan.
- c. Mendukung prinsip-prinsip utama IPD.
- d. Partisipasi semua pemangku kepentingan proyek di awal proses perancangan / pengambilan keputusan.
- e. Proses desain dan konstruksi terfokus pada hasil optimal.
- f. Kolaborasi antara pemilik, arsitek, dan kontraktor.

The Taman dayu dibangun pada lahan seluas 600ha. Kawasan hunian ini dirancang dengan memadukan suasana alam, komersial, dan rekreasi. Konsep perumahannya kental akan suasana alam. Di kawasan ini juga terdapat CBD (Central Business District) sebagai pusat aktivitas rekreasi, hiburan, kuliner, dan komersial di area Pandaan dan sekitarnya.



Gambar 5 Produk Properti Perumahan The Taman Dayu

Perumahan The Taman Dayu dikerjakan oleh developer Ciputra. Dalam perusahaan ciputra arsitek pengembang dan pemasaran berada dalam satu payung organisasi. Berdasarkan karakter dari pola struktur organisasi payung dapat dikatakan The Taman Dayu dikerjakan serupa dengan konsep *integrated project delivery*.



Gambar 6 Struktur Organisasi Proyek Properti Perumahan The Taman Dayu