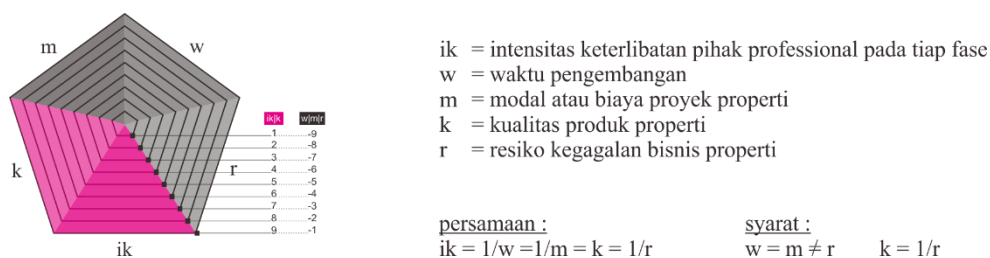


BAB 4

Kesimpulan dan Saran

4.1 Kesimpulan

Tiap jenis pola hubungan kerja memiliki karakter yang dapat disesuaikan dengan kasus proyek properti yang dihadapi. Dalam hal ini karakteristik pola dikaji berdasarkan waktu, modal, intensitas keterlibatan pihak professional pada tiap fase, kualitas, hingga resiko dalam pengerjaan proyek properti. Dari hasil kajian pola hubungan kerja proyek properti diketahui bahwa intensitas keterlibatan pihak professional pada tiap fase pengembangan dapat mempengaruhi efisiensi waktu pengembangan beserta kualitas dari produk properti lihat gambar (gambar). Besarnya intensitas keterlibatan pihak professional dapat menghemat waktu pengembangan sehingga biaya pengembangan dapat ditekan. Selanjutnya dengan besarnya intensitas keterlibatan pihak professional maka kualitas produk properti juga akan semakin meningkat. Berkaitan dengan itu tidak ditemukan hubungan langsung antara waktu dan modal dengan resiko kegagalan bisnis properti.

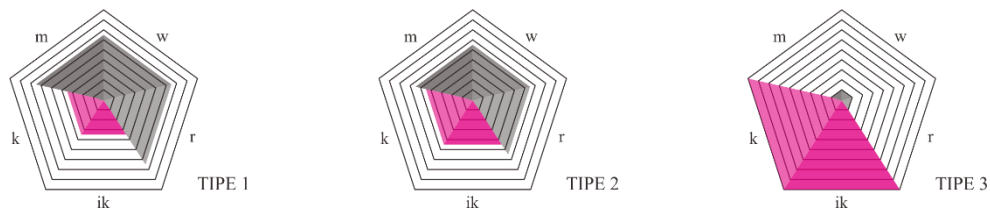


Gambar 12 Persamaan Variabel Pola Hubungan Kerja

4.1.1 Karakteristik Pola pengembang Pribadi

Pada tipe pertama waktu dan biaya mengalami kenaikan akibat dari kurangnya intensitas keterlibatan pihak ahli. Hal ini dikarenakan masih terjadi proses “trial and error” yang mengurangi efisiensi dari waktu dan harus banyak mengeluarkan biaya tambahan untuk kesalahan yang terjadi. Selanjutnya pada tipe kedua resiko kegagalan bisnis properti dapat ditekan dengan kualitas yang lebih baik dari tipe pertama hal ini terjadi dikarenakan intensitas keterlibatan pihak ahli yang lebih banyak. Selain resiko kegagalan bisnis properti yang dapat diminimalisir, efisiensi waktu juga semakin meningkat sehingga waktu pengembangan yang dibutuhkan lebih pendek dan mengurangi biaya pengembangan. Terakhir pada tipe ketiga intensitas keterlibatan berada dipuncak sehingga kualitas produk properti dapat dimaksimalkan. Berangkat dari hal

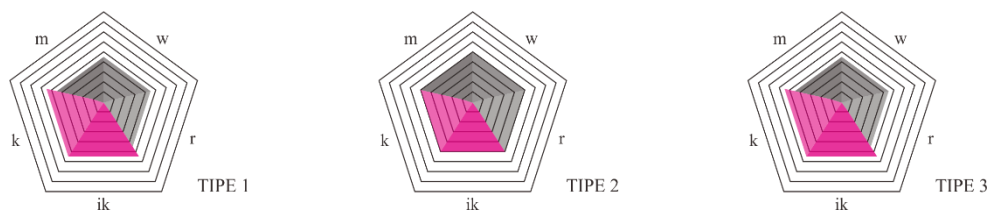
tersebut maka resiko kegagalan bisnis properti dapat diminimalisir dengan waktu pengembangan yang singkat dan biaya yang efisien.



Gambar 13 Grafik Karakteristik Pola Pengembang Pribadi

4.1.2 Karakteristik Pola Arsitek sebagai Pengembang

Pola arsitek sebagai pengembang pada tipe satu memiliki intensitas keterlibatan serupa dengan tipe ketiga. Mengetahui hal tersebut maka resiko, kualitas, waktu dan biaya memiliki tingkatan yang sama dengan tipe ketiga. Perbedaan pada kedua tipe tersebut terletak pada letak intensitas keterlibatan pada tahapan pengembangan proyek properti. Pada tipe satu intensitas keterlibatan tinggi terletak pada proses pemograman hingga perancangan. Disisi lain pada tipe ketiga intensitas keterlibatan pihak ahli pada tahap pemograman lebih tinggi dibanding pada tipe satu namun berkurang pada tahapan perancangan. Selanjutnya pada tipe kedua, intensitas keterlibatan pihak professional menurun sehingga kualitas produk properti menjadi lebih buruk dan resiko kegagalan bisnis properti semakin meningkat. Menurunnya intensitas keterlibatan pihak-pihak professional juga dapat memperpanjang waktu pengembangan dan mengurangi efisiensi pada biaya pengembangan.

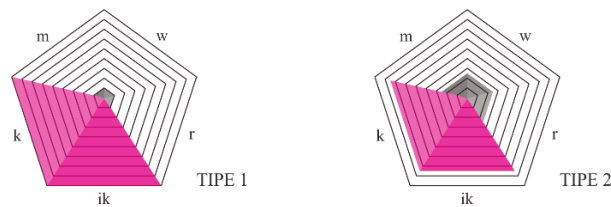


Gambar 14 Grafik Karakteristik Pola Arsitek sebagai Pengembang

4.1.3 Karakteristik Pola Perusahaan Pengembang

Tipe pertama pada pola perusahaan pengembang serupa dengan konsep *integrated project delivery* yang melibatkan kolaborasi seluruh pihak ahli dari awal hingga akhir proses proyek pengembangan properti perumahan. Keterlibatan pihak ahli dari awal hingga akhir proses pengembangan properti perumahan mengakibatkan intensitas keterlibatan pihak professional yang tinggi. Jika intensitas keterlibatan pihak professional pada tiap tahap tinggi maka kualitas produk properti perumahan akan semakin meningkat

dan waktu pengembangan proyek properti perumahan semakin singkat. Berangkat dari hal tersebut resiko kegagalan bisnis properti perumahan dapat diminimalisir dengan biaya yang lebih efisien. Pada tipe kedua intensitas keterlibatan menurun dan berdampak pada pengurangan kualitas produk properti perumahan sehingga resiko kegagalan semakin bertambah. Hal ini disebabkan oleh masalah yang datang pada tahapan perancangan. Pada tipe kedua tahapan programatik dan pemasaran dilakukan secara intensif oleh beberapa pihak ahli yang saling berkoordinasi. Namun pada saat perancangan koordinasi tersebut berkurang sehingga nilai keterlibatan pihak ahli selain arsitek berkurang pada tahapan perancangan dan mengakibatkan penurunan kualitas tersebut. Di samping itu waktu yang dibutuhkan untuk proses proyek pengembangan juga semakin bertambah beserta biaya yang dibutuhkan akibat dari penurunan intensitas keterlibatan pihak ahli.



Gambar 15 Grafik Karakteristik Pola Perusahaan Pengembang

4.2 Saran

Resiko kegagalan bisnis properti perumahan dalam pengembangan proyek properti perumahan oma indah kapuk cukup tinggi dikarenakan banyak dan kuatnya para pesaing di kawasan terpilih. Berangkat dari hal tersebut maka untuk meningkatkan keberhasilan bisnis properti dan menekan resiko kegagalan proyek properti perumahan oma indah kapuk, pengembang dapat melakukan kolaborasi dengan pihak pemasaran pada tahap lebih awal dalam keseluruhan proses pengembangan proyek properti perumahan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pertemuan berkala keseluruhan tim proyek sehingga terjadi komunikasi tiga arah antara developer selaku owner, arsitek selaku perencana, dan pihak pemasaran selaku ahli dalam bidang bisnis dan pemasaran. Pertemuan berkala tersebut akan menjadi kunci dalam merumuskan strategi paling tepat dalam pengembangan proyek properti perumahan sehingga dapat diterapkan pada perencanaan produk properti perumahan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan pengembang selaku *owner*.