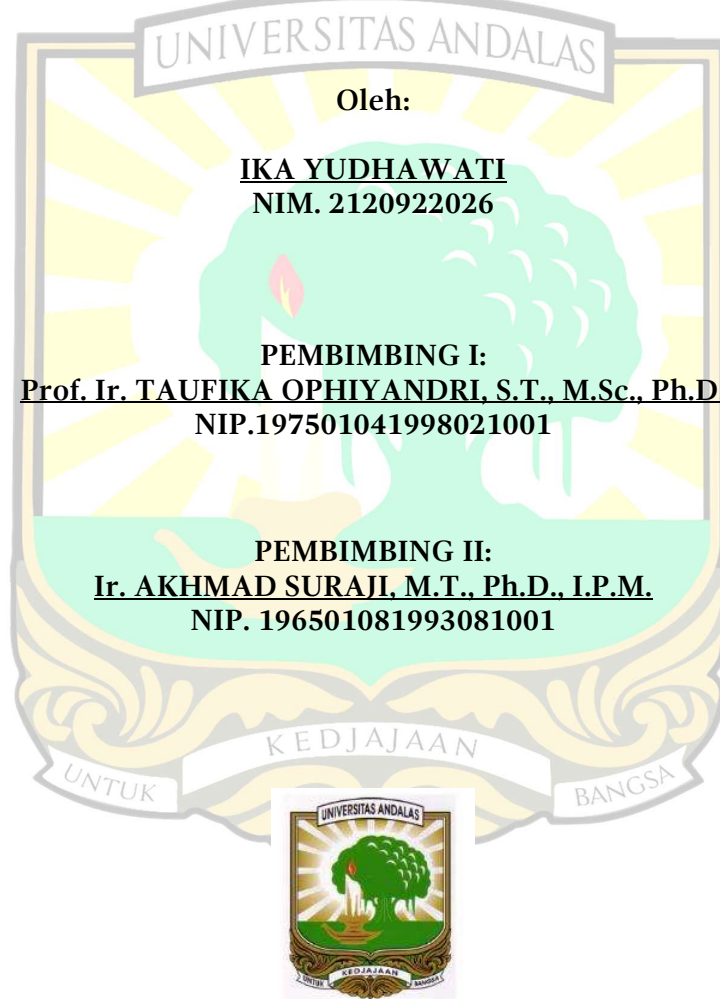


FINANCIAL RISK ANALYSIS PADA BUSINESS PROCESS PERUMAHAN

TESIS

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Penyelesaian Studi di Program Studi Magister
Teknik Sipil, Departemen Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Andalas*



**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK - UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2025**

ABSTRAK

Developer sebagai rantai utama dalam konstruksi perumahan, penghubung antara *owner*, kontraktor, subkontraktor dan *supplier*. Hal ini menyebabkan terbentuknya koordinasi kompleks dengan berbagai *stakeholder* yang memerlukan adanya manajemen risiko dan pengendalian kualitas yang baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis risiko finansial proyek perumahan yang berpengaruh terhadap potensi kerugian developer berdasarkan tahapan dalam skema *business process* perumahan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan campuran, yaitu metode kuantitatif melalui penyebaran kuisioner kepada 30 responden yang masing-masing mewakili 1 perusahaan, serta metode kualitatif melalui wawancara *expert* dan observasi langsung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Business Process* Perumahan sangat kompleks karena merupakan proses bertahap yang melibatkan perencanaan strategis, pengelolaan risiko, koordinasi banyak *stakeholders*, serta regulasi yang ketat dan saling terkait. Terdapat 45 risiko keuangan yang teridentifikasi melalui kuisioner dan wawancara *expert*. Terbagi dalam 4 jenis risiko antara lain risiko operasional, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar. Dari hasil analisis 38 kejadian risiko keuangan (kuisioner) diketahui bahwa risiko tinggi terjadi pada Risiko Operasional, yaitu pada 4 tahapan dalam *business process* perumahan. Pada tahapan pembiayaan proyek, proses konstruksi, pemasaran & promosi serta penjualan unit (BP 5, BP 6, BP 7 dan BP 8). Terjadi 3 risiko sangat tinggi dan 5 risiko tinggi yang telah ditentukan upaya penanganannya terhadap masing-masing risiko. Semakin besar tipe rumah maka potensi kerugian finansial yang ditimbulkan akan semakin rendah.

Kata Kunci: risiko keuangan, *business process*, perumahan, developer, potensi kerugian

ABSTRACT

Developers play a central role in housing construction as the main connector between owner, contractor, subcontractor and suppliers. This position creates complex coordination involving multiple stakeholders, requiring effective risk management and quality control. This study aims to analyze financial risk that may lead to potential losses for housing developers, based on the stages in the housing business process. A mixed-method approach was employed, consisting of quantitative data collected through questionnaires distributed to 30 respondents representing different companies, and qualitative data obtained from expert interviews and direct observation. The result indicated that the housing business process is highly complex, involving strategic planning, risk management, stakeholder coordination, and strict regulatory compliance. A total of 45 financial risk was identified. Categorized into operational, credit, liquidity and market risks. Based on the analysis of 38 risk events, operational risk dominates, especially in the stage of project financing, construction, marketing & promotion, and unit sales. There are 3 very high risks and 5 high risks, each with corresponding mitigation measures. The study also shows that larger house types tend to result in lower potential losses.

Keywords: financial risk, *business process*, housing, developer, potential loss

