

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai rantai utama dalam konstruksi perumahan, x, kontraktor, subkontraktor dan pemasok (*supplier*). Hal ini menyebabkan terbentuknya koordinasi kompleks dengan berbagai *stakeholder* yang memerlukan adanya manajemen risiko dan pengendalian kualitas yang baik (Agisti Amelia Putri et al., 2018).

Bidang properti, khususnya sektor perumahan, cenderung mengalami perkembangan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya permintaan masyarakat akan rumah tinggal yang cukup pesat. Jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan bertambahnya kebutuhan akan rumah tinggal, karena rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) selain sandang dan pangan. Akibatnya, proyek pembangunan rumah oleh pengembang semakin banyak untuk memenuhi kebutuhan pasar, sehingga persaingan di sektor ini menjadi semakin tinggi (Tjakra & Sangari, 2011).

Sektor perumahan merupakan salah satu sektor vital dalam pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial masyarakat. Selain menyediakan kebutuhan dasar berupa tempat tinggal, sektor ini juga memiliki keterkaitan yang erat dengan sektor keuangan, konstruksi, dan properti. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, sektor perumahan tidak lepas dari berbagai tantangan, khususnya yang berkaitan dengan *financial risk* atau disebut risiko keuangan (Noerhidajati et al., 2021).

Risiko keuangan dalam proses bisnis perumahan mencakup berbagai aspek, seperti fluktuasi harga tanah dan bangunan, kenaikan suku bunga kredit perumahan, ketidakpastian pasar properti, serta ketergantungan pada pembiayaan dari lembaga keuangan. Bagi developer, risiko ini muncul dalam bentuk keterbatasan modal kerja, keterlambatan pembayaran dari konsumen, atau bahkan gagal bayar. Sementara bagi konsumen, risiko dapat

berupa ketidakmampuan melunasi cicilan, nilai properti yang turun, hingga risiko kredit macet (Susilowati, 2024).

Sebagaimana dinyatakan oleh Abrahamson (1984), proyek konstruksi umumnya memiliki karakteristik kompleksitas, ketidakpastian, dan keterlibatan banyak pihak. Dalam proyek semacam ini, risiko adalah faktor penting yang memengaruhi hasil proyek. Risiko tidak hanya muncul dari ketidakpastian teknis atau operasional, tetapi juga dari ketidakpastian keuangan, yang dapat menyebabkan gangguan dalam kelangsungan proyek jika tidak ditangani dengan tepat (Shibani et al., 2022).

Pengelolaan risiko keuangan menjadi sangat penting karena keterbatasan sumber daya dan tingginya ketergantungan pada aliran kas yang stabil. Ketika proyek konstruksi tidak memiliki perencanaan risiko keuangan yang baik, dampaknya bisa berupa penundaan proyek, pembengkakan biaya, bahkan kegagalan total proyek. Oleh karena itu, identifikasi dan analisis risiko keuangan sejak awal menjadi langkah penting dalam manajemen proyek konstruksi modern (Shibani et al., 2022).

Dengan latar belakang tersebut, penting untuk dilakukan kajian mendalam terhadap risiko keuangan dalam sektor perumahan dari sisi pengembang. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai sumber-sumber risiko keuangan, dampaknya terhadap pembangunan perumahan, serta strategi mitigasi yang dapat diterapkan untuk menciptakan sektor perumahan yang lebih stabil dan berkelanjutan.

Dalam konteks ini, analisis risiko keuangan bukan hanya berfungsi untuk mencegah kerugian, tetapi juga sebagai strategi untuk memperkuat daya saing dan keberlangsungan bisnis. Dengan memahami dan mengelola risiko keuangan dengan baik, perusahaan pengembang perumahan dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam perencanaan investasi, pengelolaan proyek, dan penentuan harga.

1.2 Tujuan Penelitian

1. Membuat skema *Business Process* pada proyek konstruksi perumahan.
2. Mengidentifikasi kejadian risiko yang memiliki dampak finansial bagi developer berdasarkan tahapan dalam *Business Process*
3. Menganalisis risiko yang paling berpengaruh terhadap *potensial loss* developer.

1.3 Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa batasan yang perlu diperhatikan dalam menafsirkan hasil analisis risiko keuangan pada sektor perumahan, antara lain:

1. Penelitian dilakukan dari sudut pandang developer selaku pemilik proyek (*owner*).
2. Penelitian dilakukan pada perusahaan developer rumah komersil Kota Padang
3. Identifikasi kejadian risiko yang berdampak pada finansial developer.
4. Risiko yang dilakukan analisis adalah risiko pada tahapan perencanaan desain & anggaran hingga penjualan unit dalam *business process*.
5. Analisis risiko dilakukan hanya sampai menentukan penanganan risiko.
6. Perusahaan yang dijadikan objek observasi dalam pembuatan skema *business process* perumahan adalah salah satu perusahaan developer yang diteliti.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain untuk dapat dipergunakan sebagai acuan dan referensi bagi developer di Kota Padang dalam upaya mitigasi terhadap kejadian-kejadian risiko yang dapat mempengaruhi profit atau keuntungan. Guna untuk dapat meningkatkan nilai dan kredibilitas perusahaan pengembang yang bergerak dalam bidang konstruksi perumahan di Kota Padang.