

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia memimpin Asia Tenggara (ASEAN) dalam daftar negara dengan pertumbuhan properti hunian tertinggi sepanjang 2013. Dalam daftar Global House Price Index keluaran Knight Frank, Indonesia tercatat mengalami pertumbuhan harga rumah tahunan dua digit, yakni sebesar 11,5% pada kuartal keempat 2013 dari periode yang sama tahun sebelumnya. Posisi Indonesia jauh di atas Malaysia (10,1%), dan Singapura (1,9%).

Survei Harga Properti Residensial terbitan Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial pada kuartal II 2014 tumbuh 36,65% dibandingkan kuartal I 2014 sebesar 15,33% (*quarter to quarter*). Peningkatan penjualan terutama terlihat untuk rumah tipe menengah, yang disebabkan masih tingginya kebutuhan terhadap hunian. Peningkatan penjualan properti juga tercermin dari penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA) pada kuartal II yang naik 5,9% dibandingkan kuartal sebelumnya.

Prospek bisnis properti tahun 2015 diprediksi tetap tumbuh positif, bahkan diperkirakan bakal terangkat seiring pembangunan proyek infrastruktur oleh Pemerintahan Jokowi-JK. Pemerintahan Jokowi-JK telah memasang rencana pembangunan jalan tol sepanjang 1.000 kilometer (km), jalan baru 2.650 km, dan pemeliharaan jalan 46.770 km. Tidak hanya itu, pemerintah berencana

membangun 15 bandara baru, 24 pelabuhan baru, jalur kereta api (KA) sepanjang 3,258 km di Jawa, Sumatera dan Kalimantan. Pemerintah juga akan membangun bus rapid transit (BRT) di 29 kota dan membangun angkutan massal cepat di kawasan perkotaan, yaitu di enam kota metropolitan dan 17 kota besar.

“Dukungan pemerintah menumbuhkan optimisme industri untuk tetap tumbuh signifikan. Dengan itu, saya yakin sektor properti akan makin diminati sebagai pilihan investasi terbaik,” ucap Direktur Utama PT Pancanaka Indonesia, Muhammad Sulhan Fauzi. (Baca : Pengembang Optimistis Industri Properti Bertumbuh).

PT PD berdiri sejak tahun 1983 adalah perusahaan properti yang memiliki tanah di Surabaya Barat dan Timur. Perusahaan tergabung dalam grup pengembang terkemuka di Surabaya dan Jakarta. Pertumbuhan pendapatan perusahaan sejak tahun 2010 sampai dengan 2014 sebesar CAGR 31% merupakan bukti keberhasilan perusahaan dalam mengelola perusahaannya

Perumahan PD yang telah berkembang pesat terletak di Surabaya Timur dan Barat, merupakan hunian yang eksklusif terbagi dalam beberapa cluster dengan lokasi dan fasilitas yang premium yaitu club house, ballroom, education center, mall, lapangan golf, jalan yang lebar dan resor serta entertainment yang melengkapi fasilitas perumahan menjadikan perumahan tersebut pilihan yang tepat untuk kalangan menengah keatas. Perumahan PT PD berdekatan dengan pusat perbelanjaan terkemuka baik di Surabaya Timur maupun di Surabaya Barat, menyempurnakan fasilitas yang dimiliki Perusahaan serta memberikan jaminan kenaikan nilai investasi bagi pembelinya. Perusahaan masih memiliki sejumlah

cadangan tanah di Surabaya Timur dan Barat yang juga berdekatan dengan perumahan terkemuka di Surabaya. Kenaikan “Marketing Sales” perusahaan dari tahun 2010 sampai dengan 2014 adalah sebesar CAGR 42 %.

Di sisi lain lonjakan pemesanan rumah menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan rumah dengan jadwal, design serta kualitas sesuai yang telah dijanjikan. Ketepatan waktu pembukaan suatu lahan baru, pematangan tanah dan pengembangan infrastruktur serta pembangunan rumah sangat berperan untuk suatu perusahaan properti agar tetap terjamin kenaikan nilai properti serta kemampuan bersaing dalam industri properti. Cara yang dapat dilakukan untuk tetap terbaik dalam kompetisi adalah dengan memberikan servis/pelayanan yaitu dengan melaksanakan proyek sesuai dengan jangka waktu dan spesifikasi yang telah ditetapkan pada pesanan penjualan, sehingga hubungan baik dengan pelanggan (*customer relation*) tetap dapat dipertahankan.

Dalam pelaksanaan proyek tersebut seringkali terdapat hambatan-hambatan yang pada akhirnya dapat menyebabkan proyek tidak dapat terlaksana sesuai dengan waktu yang direncanakan sehingga penyerahan rumah ke pembeli pun terlambat dan tidak sesuai dengan design dan kualitas yang dijanjikan. Hambatan utama adalah resiko serta ketidakpastian yang dapat berasal baik dari dalam maupun luar perusahaan, yaitu resiko di setiap tahapan pembangunan mulai dari perencanaan desain, penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB), urutan/cara dan jadwal pengerjaan, tender pekerjaan untuk penentuan kontraktor yang qualified, penentuan material dan ketersediaan supply dan ketersediaan human

resources seperti project manager, construction manager dan supervisor proyek yang qualified untuk memonitor pekerjaan di lapangan.

Kesalahan dalam design, resiko dalam penunjukan kontraktor, kesalahan pemilihan material, keterlambatan material, urutan/ cara pengerjaan rumah tidak sesuai dengan yang direncanakan dan supervisi project manager dan team atas kontruksi tidak cermat akan menyebabkan kenaikan biaya konstruksi yaitu pengerjaan ulang serta keterlambatan dari jadwal pekerjaan yang sudah ditetapkan, yang ujungnya akan berakibat pada keterlambatan penyerahan rumah kepada pembeli/ konsumen. Pada tahun 2012 dan 2013, biaya dampak dari kesalahan tersebut (termasuk opportunity cost) adalah sebesar Rp 17.627.680.712 (Tujuh belas milyar enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh ribu tujuh ratus dua belas rupiah).

Resiko dapat memberikan pengaruh yang besar terhadap produktivitas, kinerja, kualitas dan biaya dari proyek. Kompleksitas desain dan perencanaan, ketersediaan sumber daya, iklim lingkungan, lingkungan ekonomi dan politik, serta peraturan perundang-undangan adalah contoh ketidakpastian yang akan dihadapi untuk proyek-proyek dengan skala besar. Ketidakpastian tersebut, jika tidak dikelola dengan baik akan mempengaruhi proyek secara keseluruhan, baik dari segi financial seperti realisasi biaya jauh di atas Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang menyebabkan kenaikan harga pokok rumah yang pada akhirnya berpengaruh pada marjin perusahaan, dan dampaknon-financial seperti reputasi/ image yang kurang baik karena kualitas rumah serta keterlambatan penyerahannya.

Permasalahan-permasalahan di atas yang menyebabkan perusahaan memerlukan sebuah teknik yang efisien yang dapat memitigasi resiko-resiko yang muncul pada saat proyek dilaksanakan, yaitu manajemen resiko. Sehingga dengan mitigasi resiko, perusahaan semakin berkembang yang pada akhirnya meningkatkan keuntungan perusahaan. Mitigasi resiko adalah proses penggabungan pencegahan kerugian atau kehilangan kontrol untuk mengurangi resiko (Berk, 2012). Program manajemen resiko pertama-tama bertugas mengidentifikasi resiko-resiko yang dihadapi, sesudah itu mengukur atau menentukan besarnya resiko itu dan kemudian barulah dapat dicarikan jalan untuk menghadapi atau menangani resiko itu (Darmawi, 2014). Implementasi dari manajemen resiko ini membantu perusahaan dalam mengidentifikasi resiko sejak awal dan membantu membuat keputusan untuk mengatasi resiko tersebut (Australia/New Zealand Standards, 2004), selain itu juga membantu perusahaan dalam memberikan pemahaman yang jelas resiko-resiko yang spesifik terkait proyek, menciptakan data historis untuk membantu prosedur manajemen resiko di masa depan (Smith, Merna, Jobling, 2006).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi permasalahan di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Evaluasi dan analisa biaya resiko yang terjadi pada pembangunan rumah di PT PD dengan menggunakan metode *Expected Monetary Value* (EMV).
2. Respon yang tepat untuk memitigasi resiko sehingga kerugian perusahaan dapat diminimalkan.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisa dengan menggunakan EMV terhadap resiko yang pernah terjadi pada proses pembangunan rumah di Perumahan PT PD.
2. Menentukan respon/ usaha yang tepat untuk memitigasi kejadian resiko dan kerugian perusahaan akibat kejadian resiko tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Dengan mengetahui respon/ usaha yang tepat dalam pengelolaan resiko maka manajemen PT PD dapat memperkecil kemungkinan (*probability*) dan dampak (*impact*) terhadap resiko yang ada hingga pada tingkat yang dapat diterima (*acceptable*).
2. Potensi kerugian perusahaan dapat dikurangi dengan dilakukan respon resiko yang tepat dan sesuai.

1.5. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Bab ini terdiri dari konsep-konsep dan teori yang terkait dengan manajemen resiko serta analitikal network proses yang digunakan dalam penelitian untuk menganalisa rumusan masalah yang ada.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel, definisi operasional, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data serta teknik analisa data yang digunakan.

BAB IV GAMBARAN UMUM SUBYEK DAN OBYEK PENELITIAN

Bab ini membahas tentang gambaran umum mengenai subyek maupun obyek yang ada dalam penelitian ini.

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi tentang deskripsi dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti.

BAB VI SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyajikan kesimpulan penelitian berdasarkan hasil analisis penelitian dan saran yang diberikan oleh peneliti atas hasil penelitian yang ada.