

SKRIPSI

ANALISIS RISIKO PERUSAHAAN PENGEMBANG DALAM MENGHADAPI MASA PANDEMI COVID-19



BRIAN EDRIC ALIM
NPM: 6101801125

PEMBIMBING: Dr. Felix Hidayat, S.T.,M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
JANUARI
2022

SKRIPSI

ANALISIS RISIKO PERUSAHAAN PENGEMBANG DALAM MENGHADAPI MASA PANDEMI COVID-19



BRIAN EDRIC ALIM
NPM: 6101801125

PEMBIMBING: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

PENGUJI 1: Dr. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc.

PENGUJI 2: Prof. (R) Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo, S.T., M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
JANUARI
2022

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Brian Edric Alim

NPM : 6101801125

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa skripsi / tesis / disertasi^{*)} dengan judul:

“Analisis Risiko Perusahaan Pengembang dalam Menghadapi Masa Pandemi COVID-19” adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di Jakarta

Tanggal: 13 Januari 2022



Brian Edric Alim
6101801125

^{*)} coret yang tidak perlu

ANALISIS RISIKO PERUSAHAAN PENGEMBANG DALAM MENGHADAPI MASA PANDEMI COVID-19

BRIAN EDRIC ALIM
NPM: 6101801125

Pembimbing: Dr. Felix Hidayat, S.T.,M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

BANDUNG
JANUARI
2022

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan pengembangan properti pasti dilaksanakan proses pelaksanaan proyek konstruksi yang tidak terlepas dari risiko-risiko akan kegagalan. Keadaan pandemi COVID-19 ini membuat hampir seluruh kegiatan manusia pada umumnya terhambat, keadaan tersebut bukan hanya berdampak bagi sektor kesehatan, namun juga pada sektor konstruksi dan *real estate*. Dengan berjalannya proses pelaksanaan proyek konstruksi, maka risiko-risiko pasti tidak dapat dihindari sepenuhnya. Setiap peristiwa yang terjadi pasti memiliki faktor-faktor yang memungkinkan peristiwa tersebut untuk terjadi, sehingga dalam manajemen risiko dapat memberikan faktor-faktor yang akan mempengaruhi tingkat keberhasilan suatu proyek. Secara umum, proses pengembangan properti memiliki risiko yang tinggi, dengan faktor-faktor kecelakaan kerja pada proyek hingga keadaan ekonomi yang tidak cocok. Dengan pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan pada kota besar, maka pengembang properti masih memiliki peran penting dalam melakukan pengembangan lahan dan pembangunan. Dengan begitu, menganalisis faktor-faktor risiko pengembang properti dalam lingkup keberhasilan pekerjaan proyek konstruksi menjadi sangat penting. Penelitian ini dilakukan dengan studi literatur dari penelitian-penelitian sebelumnya beserta literatur-literatur untuk menentukan faktor risiko yang mungkin terdapat pada proses pengembangan sebagai sumber data sekunder dan wawancara serta kuesioner sebagai sumber data primer. Data hasil akan diuji validitas dan reliabilitas, kemudian dilakukan analisis data menggunakan metode matriks risiko dan metode *Relative Importance Index* (RII). Hasil analisis didapatkan bahwa terdapat 48 faktor risiko yang dihadapi perusahaan pengembang dan terdapat 10 faktor risiko yang dianggap menjadi risiko yang perlu diberi respon, dengan 4 diantaranya memiliki nilai kategori risiko ekstrim.

Kata Kunci: COVID-19, risiko, analisis risiko, pengembang properti.



RISK ANALYSIS OF PROPERTY DEVELOPMENT COMPANIES IN FACING THE COVID-19 PANDEMIC PERIOD

BRIAN EDRIC ALIM
NPM: 6101801125

Advisor: Dr. Felix Hidayat, S.T.,M.T.

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING DEPARTMENT OF CIVIL
ENGINEERING

(Accredited by SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

BANDUNG

JANUARY

2022

ABSTRACT

In the implementation of property development, a construction process must be carried out which cannot be separated from the exposure of risks of failure. The state of the COVID-19 pandemic has hampered almost all human activities in general, this situation not only has an impact on the health sector, but also on the construction and real estate sectors. As the construction process and development process continues, certain risks cannot be completely avoided. Every event that occurs must have factors that allow these events to occur, so that risk management can provide factors that will affect the level of success of a project. In general, the property development process has a high risk, with factors such as work accidents on the project to unsuitable economic conditions. With significant population growth in big cities, property developers still have an important role in land development and development. That way, analyzing the risk factors of property developers in the scope of successful construction project work becomes very important. This research was conducted by studying literature from previous studies along with the literature to determine the risk factors that may be present in the development process as a secondary data source and interviews and questionnaires as primary data sources. The result data will be tested for validity and reliability, then data analysis will be carried out using the risk matrix method and the Relative Importance Index (RII) method. The results of the analysis show that there are 48 risk factors faced by the development company and there are 10 risk factors that are considered to be risks that need to be responded to, with 4 of them having extreme risk category values.

Keywords: COVID-19, risk, risk analysis, property developer.



PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Risiko Perusahaan Pengembang dalam Menghadapi Mada Pandemi COVID-19”. Penyusunan dan penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan akademik untuk menyelesaikan Pendidikan Sarjana di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari dalam menyusun skripsi ini ditemukan beberapa hambatan dan permasalahan, namun dengan adanya dukungan, bantuan, bimbingan, kritik, dan saran dari berbagai pihak, pada akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan memberikan banyak pengetahuan beserta saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi;
2. Segenap dosen Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan, khususnya dosen-dosen di Pusat Studi Manajemen Proyek Konstruksi yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh Pendidikan Sarjana di Universitas Katolik Parahyangan;
3. Orang tua dan seluruh anggota keluarga penulis yang selalu memberikan semangat, motivasi, serta dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini;
4. Bang Sarwono Una (Sipil 2010), yang telah membantu memberikan masukan dalam penyusunan skripsi;
5. Teman-teman seperjuangan yang senantiasa memberikan dukungan dan bantuan selama perkuliahan;
6. Teman-teman Teknik Sipil UNPAR Angkatan 2018 atas kebersamaan dan pengalamannya selama perkuliahan;
7. Anggota *band* Love Bird yang telah mengisi kebersamaan selama masa perkuliahan penulis;

8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan terkait dalam penyusunan skripsi ini sehingga dapat diselesaikan dengan tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna oleh beberapa keterbatasan dan kekurangan, sehingga penulis mengharapkan segala bentuk kritik dan saran yang membangun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada setiap pembacanya.

Bandung, Desember 2021



Brian Edric Alim

6101801125



DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	iii
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1-1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1-1
1.2 Inti Permasalahan.....	1-4
1.3 Tujuan Penelitian.....	1-4
1.4 Pembatasan Masalah.....	1-5
1.5 Metode Penelitian.....	1-5
1.6 Sistematika Penulisan.....	1-5
1.7 Diagram Alir Penelitian.....	1-7
BAB 2 STUDI PUSTAKA.....	2-1
2.1 Properti.....	2-1
2.1.1 Proyek Properti.....	2-2
2.1.2 Pengembangan Properti.....	2-2
2.1.3 Sektor Pengembangan Properti.....	2-2
2.1.4 Proses Pengembangan Properti.....	2-4
2.2 Risiko.....	2-11
2.2.1 Jenis Risiko.....	2-12
2.3 Risiko Pengembang Properti.....	2-12
2.3.1 Kategori Risiko Pengembang Properti.....	2-13
2.3.2 Faktor Risiko Pengembang Properti.....	2-13
2.4 Manajemen Risiko.....	2-27
2.4.1 Identifikasi Risiko.....	2-28
2.4.2 Analisis Risiko.....	2-29
2.4.3 Respon Risiko.....	2-31
2.4.4 Kontrol Risiko.....	2-32

2.5	Penentuan Jumlah Sampel	2-33
2.6	Kuesioner	2-33
BAB 3 METODE PENELITIAN		3-1
3.1	Kerangka Konseptual Penelitian.....	3-1
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	3-3
3.3	Penyebaran Kuesioner	3-4
3.4	Metode Analisis Data.....	3-4
3.4.1	Metode Skala Likert	3-5
3.4.2	Uji Validitas.....	3-6
3.4.3	Uji Reliabilitas.....	3-7
3.4.4	Analisis Risiko.....	3-8
BAB 4 ANALISIS DATA.....		4-1
4.1	Proses Wawancara	4-1
4.2	Penentuan Variabel Kuesioner.....	4-1
4.2.1	Keterkaitan Faktor Risiko dengan Pandemi COVID-19.....	4-12
4.3	Data dan Karakteristik Profil Responden	4-18
4.3.1	Perusahaan Tempat Responden Bekerja.....	4-18
4.3.2	Jabatan dari Responden	4-19
4.3.3	Pengalaman Bekerja dari Responden	4-20
4.4	Hasil Perolehan Data Kuesioner	4-20
4.5	Pengolahan Data	4-23
4.5.1	Uji Validitas.....	4-23
4.5.2	Uji Reliabilitas.....	4-30
4.6	Analisis Data.....	4-31
4.6.1	Analisis Menggunakan Matriks Risiko	4-31
4.6.2	Analisis Menggunakan Metode <i>Relative Importance Index</i>	4-37
4.7	Pembahasan Hasil Analisis Faktor Risiko	4-40
4.7.1	Peringkat 1: Keterlambatan (x39) [Ekstrim]	4-40
4.7.2	Peringkat 2: <i>Demand and Supply</i> (x18) [Tinggi]	4-41
4.7.3	Peringkat 3: Pembengkakan Biaya (x40) [Tinggi]	4-42
4.7.4	Peringkat 4: Daya Beli (x19) [Tinggi].....	4-43
4.7.5	Peringkat 5: Durasi (x8) [Ekstrim]	4-44
4.7.6	Peringkat 6: Perubahan Suku Bunga (x14) [Ekstrim]	4-45
4.7.7	Peringkat 7: Amandemen/ Perubahan (x9) [Tinggi]	4-45

4.7.8	Peringkat 8: <i>Force Majeure</i> (x43) [Ekstrim]	4-46
4.7.9	Peringkat 9: Persetujuan Perijinan (x29) [Tinggi]	4-47
4.7.10	Peringkat 10: Pemilihan Tipe Properti (x15) [Tinggi].....	4-48
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN		5-1
5.1	Kesimpulan.....	5-1
5.2	Saran.....	5-3
DAFTAR PUSTAKA		xvii





DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Alir Penelitian	1-7
Gambar 1.2 Diagram Alir Penelitian (Lanjutan).....	1-8
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	3-1
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian (Lanjutan).....	3-2
Gambar 4.1 Lama Pengalaman Bekerja dari Responden.....	4-20





DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 PDB Berdasarkan Lapangan Usaha (sumber: Laporan Perkembangan Ekonomi Indonesia dan Dunia, Bappenas 2020)	1-1
Tabel 2.1 Tabel Faktor Risiko Berdasarkan Studi Literatur	2-23
Tabel 2.2 Tabel Faktor Risiko Berdasarkan Studi Literatur (Lanjutan)	2-24
Tabel 2.3 Tabel Faktor Risiko Berdasarkan Studi Literatur (Lanjutan)	2-25
Tabel 2.4 Tabel Faktor Risiko Berdasarkan Studi Literatur (Lanjutan)	2-26
Tabel 2.5 Matriks Risiko.....	2-30
Tabel 3.1 Tabel Skala Kuesioner Penelitian	3-5
Tabel 3.2 Tabel Skala Kuesioner Penelitian (Lanjutan)	3-6
Tabel 4.1 Variabel Kuesioner	4-1
Tabel 4.2 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-2
Tabel 4.3 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-3
Tabel 4.4 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-4
Tabel 4.5 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-5
Tabel 4.6 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-6
Tabel 4.7 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-7
Tabel 4.8 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-8
Tabel 4.9 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-9
Tabel 4.10 Variabel Kuesioner (Lanjutan).....	4-10
Tabel 4.11 Lama Pengalaman Bekerja Responden.....	4-20
Tabel 4.12 Hasil Jawaban Responden.....	4-21
Tabel 4.13 Hasil Jawaban Responden (Lanjutan).....	4-22
Tabel 4.14 Hasil Uji Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi).....	4-23
Tabel 4.15 Hasil Uji Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi) (Lanjutan).....	4-24
Tabel 4.16 Hasil Uji Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi) (Lanjutan).....	4-25
Tabel 4.17 Hasil Uji Validitas Tingkat Dampak.....	4-25
Tabel 4.18 Hasil Uji Validitas Tingkat Dampak (Lanjutan).....	4-26
Tabel 4.19 Hasil Uji Validitas Tingkat Dampak (Lanjutan).....	4-27

Tabel 4.20 Hasil Uji Kedua Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi)	4-27
Tabel 4.21 Hasil Uji Kedua Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi) (Lanjutan)	4-28
Tabel 4.22 Hasil Uji Kedua Validitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi) (Lanjutan)	4-29
Tabel 4.23 Hasil Uji Kedua Validitas Tingkat Dampak	4-29
Tabel 4.24 Hasil Uji Kedua Validitas Tingkat Dampak (Lanjutan)	4-30
Tabel 4.25 Hasil Uji Reliabilitas Tingkat Kemungkinan Terjadi (Frekuensi)	4-30
Tabel 4.26 Hasil Uji Reliabilitas Tingkat Dampak	4-30
Tabel 4.27 Nilai Mean Berdasarkan Tingkat Kemungkinan Terjadi dan Tingkat Dampak	4-31
Tabel 4.28 Nilai Mean Berdasarkan Tingkat Kemungkinan Terjadi dan Tingkat Dampak (Lanjutan)	4-32
Tabel 4.29 Matriks Risiko Menurut Australian Standard/ New Zealand (AS/ NZS) 4360:1999	4-33
Tabel 4.30 Hasil Plot Pada Matriks Risiko	4-34
Tabel 4.31 Nilai Risiko Variabel	4-35
Tabel 4.32 Nilai Risiko Variabel (Lanjutan)	4-36
Tabel 4.33 Variabel Risiko dengan Nilai Ekstrim	4-36
Tabel 4.34 Variabel Risiko dengan Nilai Tinggi	4-36
Tabel 4.35 Variabel Risiko dengan Nilai Tinggi (Lanjutan)	4-37
Tabel 4.36 Peringkat Risiko Berdasarkan Metode RII	4-38
Tabel 4.37 Peringkat Risiko Berdasarkan Metode RII (Lanjutan)	4-39
Tabel 4.38 Sepuluh Peingkat Teratas Variabel Faktor Risiko Berdasarkan RII	4-39

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 HASIL WAWANCARA.....	L1-1
LAMPIRAN 2 KUESIONER	L2-1
LAMPIRAN 3 DISTRIBUSI NILAI R-TABEL	L3-1
LAMPIRAN 4 DATA, UJI VALIDITAS, DAN UJI RELIABILITAS	L4-1
LAMPIRAN 5 PERHITUNGAN NILAI RII (<i>Relative Importance Index</i>)	L5-1





BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pada akhir Desember 2019, dunia dikejutkan dengan munculnya kasus infeksi virus Corona (SARS-Cov-2) di Wuhan, China untuk pertama kalinya. Tingkat penjangkitan virus Corona yang tinggi membuat infeksi virus Corona menjadi wabah yang memaksa pemerintahan China untuk melakukan *lockdown* pada tanggal 23 Januari 2020. Langkah melakukan *lockdown* di Wuhan dapat dikatakan sedikit terlambat karena pada 13 Januari 2020, kasus pertama COVID-19 terdeteksi di Thailand (Nadira, F. & Rezkisari, I., 2021). Virus Corona ini menyebar hingga ke seluruh dunia yang kemudian menjadikannya sebuah pandemi. Kasus COVID-19 sendiri ditemukan di Indonesia untuk pertama kalinya pada 2 Maret 2020 (Nurmasari, 2020). Keadaan pandemi COVID-19 ini membuat hampir seluruh kegiatan manusia pada umumnya terhambat, keadaan tersebut bukan hanya berdampak bagi sektor kesehatan, namun juga pada sektor konstruksi dan *real estate*. Dapat terlihat pada tabel pertumbuhan ekonomi selama 2015 hingga kuartal III 2020 dan nilai PDB yang berada pada posisi minus pada kuartal II 2020 hingga kuartal IV 2020.

Tabel 1.1 PDB Berdasarkan Lapangan Usaha

(sumber: Laporan Perkembangan Ekonomi Indonesia dan Dunia, Bappenas 2020)

Komponen Pengeluaran	Q1	Q2	Q3	Q4	Full Year
Pertanian	0,0	2,2	2,1	2,1	1,6
Pertambangan	0,4	-2,7	-4,3	-1,6	-2,1
Industri Pengolahan	2,1	-6,2	-4,3	-2,1	-2,7
Pengadaan Listrik	3,9	-5,5	-2,4	-1,7	-1,5
Pengadaan Air	4,6	4,6	6,0	4,0	4,8
Konstruksi	2,9	-5,4	-4,5	-3,3	-2,6
Perdagangan	1,6	-7,6	-5,0	2,8	-3,5
Transportasi	1,3	-30,8	-16,7	-8,5	-13,8

Tabel 1.1 PDB Berdasarkan Lapangan Usaha (Lanjutan)

(sumber: Laporan Perkembangan Ekonomi Indonesia dan Dunia, Bappenas 2020)

Komponen Pengeluaran	Q1	Q2	Q3	Q4	Full Year
Penyediaan Akomodasi	1,9	-22,0	-11,9	-6,7	-9,7
Informasi dan Komunikasi	9,8	10,9	10,6	11,8	10,8
Jasa Keuangan dan Asuransi	10,6	1,0	-0,9	-0,7	2,5
Real Estat	3,8	2,3	2,0	2,3	2,6
Jasa Perusahaan	5,4	-12,1	-7,6	-4,8	-4,9
Administrasi Pemerintah	3,2	-3,2	1,9	1,1	0,7
Jasa Pendidikan	5,9	1,2	2,4	3,6	3,3
Jasa Kesehatan	10,4	3,7	15,3	16,6	11,6
Jasa Lainnya	7,1	-12,6	-5,5	-2,2	-3,4
PDB	3,0	-5,3	-3,5	-1,8	-2,0

(Sumber: *Outlook* Bappenas, November 2020)

Dampak negatif pada pelaksanaan konstruksi dapat berupa keterlambatan proyek, terkendalanya distribusi bahan dan material, pengurangan tenaga kerja, krisis ekonomi yang membawa permasalahan anggaran. Faktor-faktor yang menjadi dampak pandemi Covid-19 terhadap proyek konstruksi antara lain adalah faktor finansial, faktor regulasi pembatasan wilayah, faktor ketidakpastian proyek, faktor tenaga kerja, faktor material, dan faktor mogok kerja (Maelissa et al., 2021). Pengembang/ *developer* sendiri merupakan salah satu bagian dari pelaku jasa konstruksi yang terkena dampak negatif dari pandemi Covid-19. Selain melihat dari segi pelaksanaan konstruksi, pengembang/ *developer* juga harus melihat dari segi keuangan.

Daya beli masyarakat pada sektor perumahan atau hunian pada masa pandemi Covid-19 ini dapat dikatakan relatif menurun dari tahun-tahun sebelumnya. Namun dengan keadaan pandemi ini, daya beli masyarakat menengah ke bawah terganggu, berbeda dengan masyarakat menengah ke atas yang masih memiliki daya beli tersebut namun menyimpan uang mereka di bank dan memilih sektor properti sebagai investasi. Langkah pengembang properti dalam menanggapi keadaan tersebut adalah dengan membuat produk-produk pada masa pandemi ini yang

menargetkan masyarakat menengah keatas sebagai pusat pasar. (Ali Traghanda, 2021).

Hal-hal ini tentunya akan menjadi salah satu faktor yang berpengaruh bagi pihak *developer/* pengembang properti dalam menimbang langkah yang akan diambil dalam menentukan jalan atau tidaknya suatu pengembangan properti berupa proyek perumahan atau hunian. Dalam pelaksanaan pengembangan properti pasti dilaksanakan proses pelaksanaan proyek konstruksi yang tidak terlepas dari risiko-risiko akan kegagalan.

Dengan berjalannya proses pelaksanaan proyek konstruksi, maka risiko-risiko pasti tidak dapat dihindari sepenuhnya. Risiko proyek merupakan kejadian tak pasti atau kondisi di mana saat terjadi, maka akan memberikan dampak positif atau negatif dalam lingkup proyek seperti waktu, biaya, dan kualitas (*Project Management Institute*, 2013). Oleh karena itu dalam pelaksanaan proyek konstruksi terdapat proses manajemen risiko yang diharapkan dapat menjadi bantuan utama dalam menangani kemungkinan terjadinya risiko. Manajemen risiko tersebut bertujuan untuk mengelola risiko agar dapat meningkatkan kemungkinan terjadinya peristiwa yang memberikan dampak positif, dan mengurangi kemungkinan terjadinya peristiwa yang memberikan dampak negatif terhadap proyek (*Project Management Institute*, 2013).

Setiap peristiwa yang terjadi pasti memiliki faktor-faktor yang memungkinkan peristiwa tersebut untuk terjadi, sehingga dalam manajemen risiko dapat memberikan faktor-faktor yang akan mempengaruhi tingkat keberhasilan suatu proyek. Secara umum, proses pengembangan properti memiliki risiko yang tinggi, dengan faktor-faktor kecelakaan kerja pada proyek hingga keadaan ekonomi yang tidak cocok. Dengan pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan pada kota besar, maka pengembang properti masih memiliki peran penting dalam melakukan pengembangan lahan dan pembangunan. Dengan begitu, menganalisis faktor-faktor risiko pengembang properti dalam lingkup keberhasilan pekerjaan proyek konstruksi menjadi sangat penting.

1.2 Inti Permasalahan

Proses pengembangan properti cenderung memiliki risiko tinggi, yang bila tidak ditangani dapat memberikan dampak buruk yang akan berakibat fatal bagi keberlangsungan proyek. Oleh karena itu dibutuhkan manajemen risiko yang dapat mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah yang diambil adalah:

1. Identifikasi apa saja faktor-faktor yang berpotensi untuk memungkinkan terjadinya risiko pada pelaksanaan proyek yang dihadapi perusahaan pengembang properti.
2. Penilaian seberapa besar risiko faktor-faktor yang berpotensi untuk memungkinkan terjadinya risiko pada pelaksanaan proyek yang dihadapi perusahaan pengembang properti yang telah diidentifikasi.
3. Apa respons/ solusi yang dapat diberikan terhadap faktor-faktor risiko yang dihadapi perusahaan pengembang properti.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor risiko yang dihadapi perusahaan pengembang properti pada masa pandemi COVID-19.
2. Menganalisis dengan cara menilai dan menentukan peringkat faktor-faktor risiko yang dihadapi perusahaan pengembang properti pada masa pandemi COVID-19.
3. Memberikan solusi dari faktor-faktor risiko yang dinilai paling berpengaruh yang dihadapi perusahaan pengembang properti pada masa pandemi COVID-19.

1.4 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan pengembang (*developer*) yang menjadi objek penelitian merupakan perusahaan pengembang (*developer*) yang berfokus di area Jakarta dan sekitarnya.
2. Perusahaan pengembang (*developer*) yang menjadi objek penelitian merupakan perusahaan pengembang (*developer*) yang pernah mengembangkan perumahan ataupun apartemen dengan kelas menengah ke atas.
3. Penelitian difokuskan dari sudut pandang perusahaan pengembang pada proses pengembangan properti.

1.5 Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah:

1. Studi Literatur
Studi literatur dilakukan dengan cara mencari sumber-sumber dasar teori yang digunakan dalam penelitian karena memiliki korelasi dengan faktor-faktor risiko perusahaan pengembang.
2. Studi Lapangan (Kuesioner)
Studi lapangan dilakukan dengan menggunakan kuesioner, di mana kuesioner berfungsi sebagai sarana peneliti untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan selama penelitian pada responden yang bekerja pada perusahaan pengembang.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang akan dilakukan pada studi ini adalah

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang akan dilakukan pada penelitian ini.

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan teori-teori dan landasan teori yang digunakan sebagai sumber referensi untuk menunjang penelitian ini.

BAB 3 Metode Penelitian

Bab ini meliputi metode dan rumus-rumus yang digunakan dalam pengumpulan data, langkah penelitian, dan pengolahan data.

BAB 4 Analisis Data

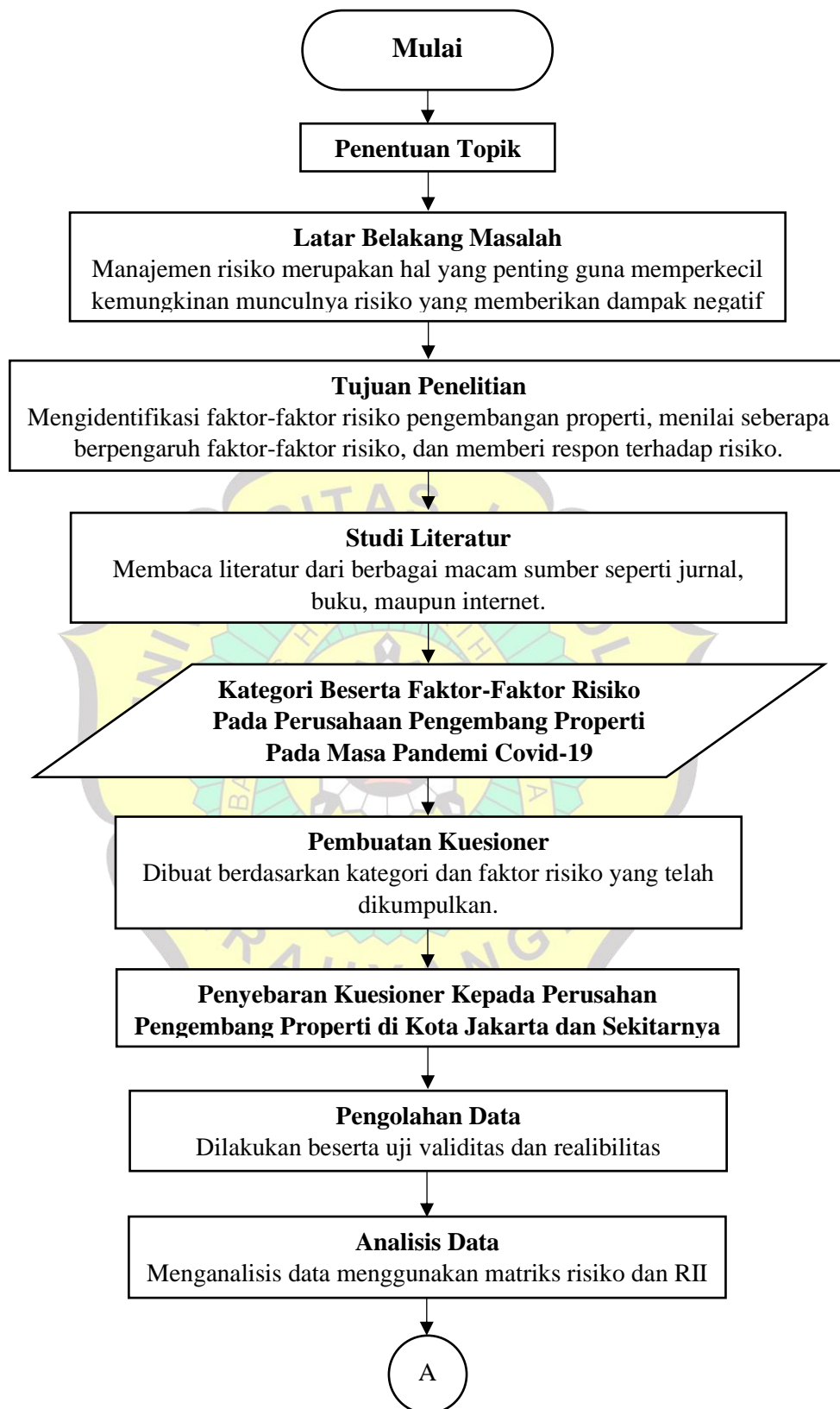
Bab ini meliputi data yang diperoleh, pengolahan data, analisis data, dan pembahasan hasil analisis.

BAB 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi simpulan dari uraian bab-bab sebelumnya, dan saran untuk penelitian yang selanjutnya.



1.7 Diagram Alir Penelitian



Gambar 1.1 Diagram Alir Penelitian



Gambar 1.2 Diagram Alir Penelitian (Lanjutan)