

TESIS

**MANAJEMEN RISIKO BISNIS PROPERTI BERDASARKAN
PERSPEKTIF PENGEMBANG**



IGNASIUS KOMALA
No. Mhs.: 175102764/PS/MTS

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
2019



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : IGNASIUS KOMALA
Nomor Mahasiswa : 175102764/PS/MTS
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : **Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang**

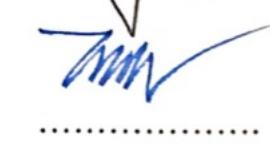
Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
Ir. A.Y. Harijanto Setiawan, M.Eng.,Ph.D. (Pembimbing 1)	21/06/19	
Ir. A. Koesmargono, M.Const.Mgt., Ph.D. (Pembimbing 2)	20/6/19	



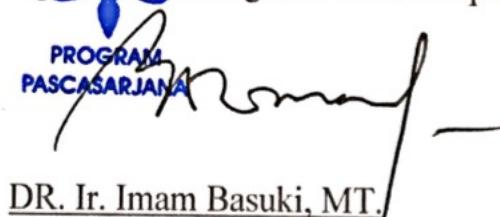
UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : IGNASIUS KOMALA
Nomor Mahasiswa : 175102764/PS/MTS
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : **Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang**

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng.,Ph.D. (Ketua)	21/06/2019	
Dr. Ir. Wulfram I. Ervianto, M.T. (Anggota)	17/06 2019	
Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.,Ph.D. (Anggota)	17/6	

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Mense in lumine vertitur
Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil


DR. Ir. Imam Basuki, MT.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa

Tesis dengan judul:

“MANAJEMEN RISIKO BISNIS PROPERTI BERDASARKAN PERSPEKTIF PENGEMBANG”

Benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain, ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung atau tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa tesis ini merupakan plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Juni 2019

Yang membuat pernyataan



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan kasihNya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Universitas Atma jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini tidak mungkin dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak - pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini, antara lain:

1. DR. Ir. Imam Basuki, MT, selaku ketua Program Magister Teknik Sipil yang telah banyak membantu saya menyelesaikan studi program pascasarjana;
2. Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng.,Ph.D.dan Ir. A. Koesmargono. M.Const., Ph.D selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana Teknik Sipil Universitas Atmajaya Yogyakarta atas ilmu pengetahuan yang diberikan selama proses belajar mengajar;
4. Semua pihak yang berpartisipasi memberikan masukan serta membantu pengisian kuesioner penelitian dalam penyelesaian tesis ini;
5. Orang tua dan kakak yang telah memberikan dukungan moral, materi, serta doanya.

6. Teman-teman seperjuangan mahasiswa Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Atma jaya Yogyakarta angkatan 2018 atas bantuan, dorongan semangat dan kekompakannya.
7. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah mendukung dan berperan dalam penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi menyempurnakan penelitian ini. Sehingga penelitian ini dapat dikembang, guna membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pendidikan kedepannya.

Yogyakarta, Juni 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Risiko.....	5
2.2 Manajemen Risiko	8

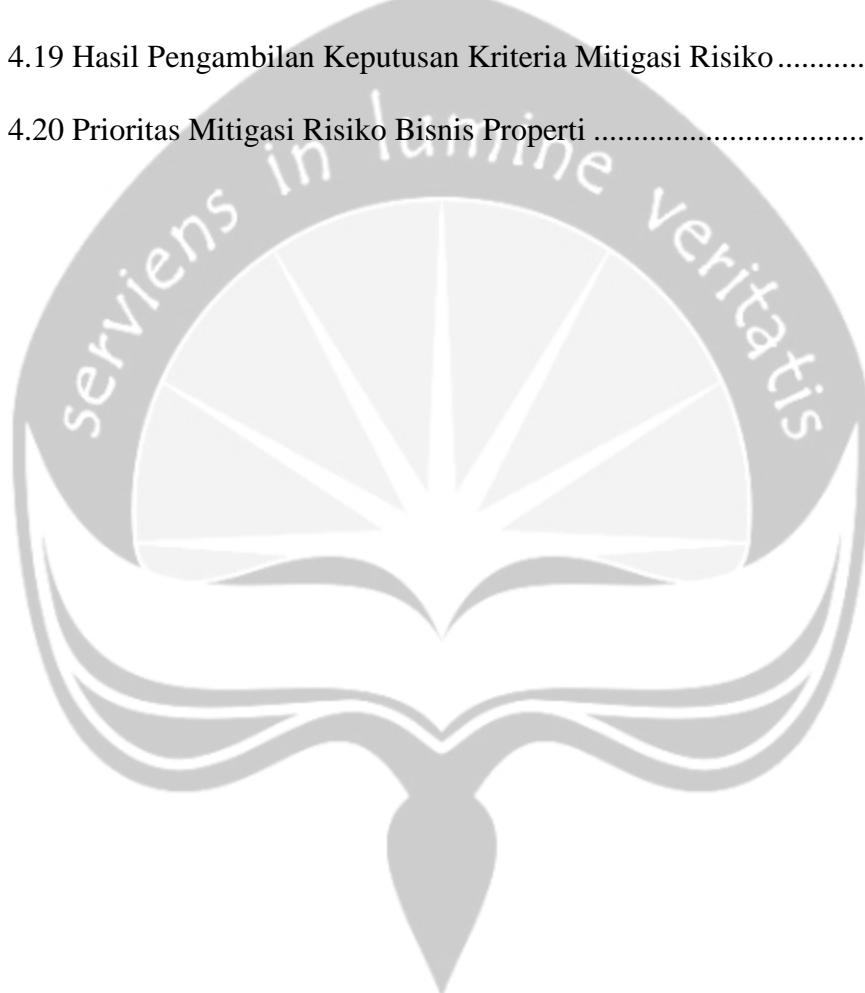
2.2	Industri Properti di Indonesia	13
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		15
3.1	Responden Penelitian	15
3.2	Alat Penelitian	15
3.3	Variabel Penelitian	16
3.4	Langkah Penelitian	16
3.5	Metode Analisa Data	18
3.5.1	Metode <i>Failure Mode and Effect Analysis</i>	18
3.5.2	Metode <i>Analytical Hierarchy Process</i>	24
3.6	Expert Choice	27
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN		28
4.1	Data Responden	28
4.1.1	Jabatan	28
4.1.2	Latar Belakang Pendidikan	29
4.1.3	Masa Kerja	29
4.1.4	Jenis Bangunan Properti	29
4.2	Uji Validitas dan Reliabilitas	30
4.2.1	Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Severity</i>	31
4.2.2	Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Occurance</i>	33
4.2.3	Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Detection</i>	35
4.3	Analisis Metode <i>Failure Mode and Effect Analysis</i>	37

4.3.1	Identifikasi Risiko Bisnis Properti Bangunan Perumahan	37
4.3.2	Penentuan <i>Severity</i> , <i>Occurance</i> , dan <i>Detection</i>	38
4.3.3	Perhitungan <i>Risk Priority Number</i> (RPN)	38
4.4	Rancangan Strategi Mitigasi Risiko	42
4.5	Penentuan Prioritas dan Pengambilan Keputusan Mitigasi Risiko Dengan Metode Analytical Hierarchy Process	47
4.5.1	Penyusunan Hierarki	47
4.5.2	Data Responden	49
4.6	Pengolahan Data dan Hasil	51
4.6.1	Pengolahan Data dengan Aplikasi Expert Choice V.11	51
4.6.2	Hasil Pengolahan Data	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	56
5.1	Kesimpulan	56
5.2	Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	64

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jenis – Jenis Risiko	6
Tabel 2.2 Variabel Risiko	10
Tabel 3.1 Skala <i>Severity</i>	21
Tabel 3.2 Skala <i>Occurance</i>	22
Tabel 3.3 Skala <i>Detection</i>	23
Tabel 3.4 Penentuan Skala dalam Metode AHP	25
Tabel 4.1 Jabatan Responden.....	28
Tabel 4.2 Pendidikan Responden	29
Tabel 4.3 Masa Kerja Responden	29
Tabel 4.4 Jenis Bangunan Properti Responden.....	30
Tabel 4.5 Hasil Uji Validitas Variabel <i>Severity</i>	31
Tabel 4.6 Nilai Alpha Uji ReliabilitasVariabel <i>Severity</i>	32
Tabel 4.7 Hasil Uji Validitas Variabel <i>Occurance</i>	33
Tabel 4.8 Nilai Alpha Uji Reliabilitas Variabel <i>Occurance</i>	34
Tabel 4.9 Hasil Uji Validitas Variabel <i>Detection</i>	35
Tabel 4.10 Nilai Alpha Uji Reliabilitas Variabel <i>Detection</i>	36
Tabel 4.11 Nilai <i>Risk Priority Number</i>	40
Tabel 4.12 Rancangan Strategi Mitigasi	42
Tabel 4.13 Informasi Data Responden Rancangan Strategi Mitigasi	44
Tabel 4.14 Hasil Penilaian Rancangan Strategi Mitigasi.....	45

Tabel 4.15 Strategi Mitigasi Risiko Bisnis Properti	46
Tabel 4.16 Jabatan Responden.....	49
Tabel 4.17 Pendidikan Responden	50
Tabel 4.18 Masa Kerja Responden	50
Tabel 4.19 Hasil Pengambilan Keputusan Kriteria Mitigasi Risiko	53
Tabel 4.20 Prioritas Mitigasi Risiko Bisnis Properti	55



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Tahapan Manajemen Risiko	9
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	16
Gambar 4.1 Struktur Hierarki Mitigasi Risiko Bisnis Properti.....	48



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuisioner Penilaian <i>Severity, Occurance, dan Detection</i>	66
Lampiran 2 Rekap dan Pengolahan Data Penilaian S.O.D	71
Lampiran 3 Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Severity</i>	73
Lampiran 4 Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Occurance</i>	79
Lampiran 5 Uji Validitas dan Reliabilitas Variabel <i>Detection</i>	85
Lampiran 6 Kuisioner Rancangan Strategi Mitigasi.....	90
Lampiran 7 Rekap dan Hasil Penilaian Rancangan Strategi Mitigasi	95
Lampiran 8 Kuisioner Prioritas Mitigasi Risiko Bisnis Properti	96
Lampiran 9 Hasil Pengolahan Data dengan Expert Choice V.11	110

INTISARI

MANAJEMEN RISIKO BISNIS PROPERTI BERDASARKAN PERSPEKTIF PENGEMBANG, Ignasius Komala, NPM: 175102764, Tahun 2019, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Seiring permintaan kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi, maka potensi industri properti semakin meningkat. Tetapi perlu dipahami bahwa industri properti merupakan industri yang dinamis, kompleks, dan memiliki kemungkinan risiko yang terjadi dimasa yang akan datang. Penting bagi perusahaan untuk memahami faktor risiko yang akan terjadi dan cara meminimalisir risiko, agar bisnis yang dijalankan berjalan dengan baik.

Penelitian ini mengidentifikasi tingkat risiko dan merencanakan strategi mitigasi pada risiko kritis. Data diperoleh dari penyebaran kuisioner kepada responden yang bekerja di perusahaan *developer*, seperti: *engineering*, *marketing*, dan *finance*. Data dianalisis menggunakan metode FMEA untuk mendapatkan lima risiko kritis dan metode AHP untuk membantu penentuan alternatif strategi dalam meminimalkan lima risiko kritis.

Penelitian ini menghasilkan lima risiko kritis yaitu risiko nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan (RPN: 167,52), komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (RPN: 166,48), jaminan mutu produk yang ditawarkan (RPN: 160,53), perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi (RPN: 160,35), dan risiko prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat (RPN: 155,55). Strategi untuk meminimasi lima risiko kritis yaitu 1) menampilkan *Unit Selling Point* terus – menerus pada setiap kesempatan promosi sehingga *brand image* tertanam dibenak konsumen, 2) merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode *risk management* yang di dalamnya terdiri *risk response* dan monitoring pekerjaan, 3) menambahkan unit pengendalian mutu dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan, 4) meningkatkan fasilitas dan fitur produk, tanpa menyebabkan naiknya harga secara signifikan, dan 5) melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan.

Kata Kunci : Manajemen Risiko, Bisnis Properti, FMEA, AHP

ABSTRACT

RISK MANAGEMENT OF PROPERTY BUSINESS BASED ON DEVELOPER PERSPECTIVES, Ignasius Komala, NPM: 175102764, 2019, Expertise of Construction Management, Magister Program of Civil Engineering, University of Atma Jaya Yogyakarta.

Along demand of house living need becomes higher, the potential of property industry will increase as well. However, it is important to know that the industry of property is a dynamic and complex industry. Also, it might affect to some possible risks in the future. The company needs to identify the risk factors that might rise someday and the strategies to minimize the risks, so the business can run well.

This research aims to identify the risk level and arrange mitigation strategies on the critical risks. The research data is collected through questionnaire to respondents who work in Developer Company, like engineering, marketing, and finance. Then, the data is analyzed by method of FMEA to obtain five critical risks and method of AHP to help determining strategy alternatives in order to minimize those five critical risks.

Based on this research finding, it is identified five critical risks that might emerge in the business of property, risk of brand label and reputation of developer which are employed as consideration (RPN: 167.52), customer complaints as the effect of late field surrender (RPN: 166.48), guarantee of product quality which is offered by company (RPN: 160.53), war of property sale and rental price around the location (RPN: 160.35), and risk of market demand prediction to the kind of property around the improper location (RPN: 155.55). To handle those five risks, it needs the strategies to minimize the critical risks as they are: 1) to display Unit Selling Point continuously on every promotion opportunity, so the brand image could grow well in the customer mind, 2) to plan strategies of project acceleration through method of risk management which consists of risk response and work monitoring, 3) to add quality control unit in the organization of company structure, which has obligation to assess and evaluate the fulfillment of work quality, 4) to improve product facility and feature, without affecting to the price rise significantly, and 5) to do a survey of product market in order to get descriptive analysis concerning to market range, market potential, and competitiveness.

Keywords: Risk Management, Property Business, FMEA, AHP