

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Generasi milenial yang saat ini berumur 18 hingga 37 tahun diyakini banyak memberikan pengaruh di bidang ekonomi. Generasi ini merupakan penggerak *leisure economy* yang ditandai dengan perubahan konsumsi dari kebutuhan berorientasi barang menjadi kebutuhan akan kesenangan/hiburan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) ada 176,8 juta penduduk usia produktif pada 2017 atau sekitar 67% dari 261,8 juta penduduk Indonesia. Dari jumlah tersebut, 80 juta diantaranya merupakan generasi milenial yang lahir antara 1980-1999. Namun di balik hingar - bingarnya gairah generasi milenial, ada satu persoalan perlu mendapat perhatian yaitu pada penyediaan rumah/tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia (okezone.com).

Seiring permintaan kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi, maka potensi industri properti semakin meningkat. Susanta (2017), menjelaskan bahwa industri properti adalah industri yang dinamis, kompleks dan melibatkan banyak bidang keilmuan. Perusahaan pengembang idealnya harus memiliki perencanaan dan strategi yang matang dalam mengembangkan produk propertinya, tetapi pada kenyataannya kesalahan terbesar dari para pengembang adalah seringkali menjalankan proyek properti tanpa perencanaan dan strategi yang tepat, yang menyebabkan terjadinya inkonsistensi antara rencana konsep awal dengan aktualisasi produk akhir properti, dan pada akhirnya mengakibatkan proyek

properti gagal mencapai tujuannya, gagal dibangun, berhenti ditengah jalan, tidak laku dijual, banyak mendapat keluhan dari konsumen, memiliki persepsi kurang baik dari masyarakat atau lingkungan sekitar, bermasalah dengan perijinan, hingga bahkan terjadi pembatalan proyek sejak sebelum proyek tersebut mulai dikerjakan.

Oleh sebab itu, inkonsistensi tersebut dapat dihindari dengan memahami kemungkinan risiko yang akan terjadi di masa yang akan datang pada saat menjalankan bisnis properti.

Karena semua kegiatan bisnis selalu memuat elemen risiko, maka sebuah analisis mengenai faktor risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis properti selalu relevan untuk dikaji. Untuk itu penelitian ini akan diarahkan pada studi tentang faktor risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis khususnya bangunan perumahan di Indonesia, dan merancang strategi untuk meminimalisir risiko yang terjadi.

1.2. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, masalah dalam penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa saja risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis bangunan perumahan ?
2. Bagaimana bobot tiap faktor risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis bangunan perumahan ?
3. Bagaimana strategi untuk meminimalkan risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis bangunan perumahan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan menemukan faktor risiko yang dihadapi pengembang dalam menjalankan bisnis bangunan perumahan di Indonesia. Hasil penelitian diharapkan dapat mengungkapkan risiko yang paling sering terjadi, berdasarkan perspektif pengembang dalam menjalankan bisnis bangunan perumahan Indonesia, dan menjawab rumusan masalah diatas dengan :

1. Mengidentifikasi faktor – faktor risiko bisnis pada bangunan perumahan, berdasarkan studi literatur.
2. Menentukan tingkat kepentingan faktor risiko bisnis pada bangunan perumahan.
3. Menentukan srategi untuk meminimalkan risiko bisnis pada bangunan perumahan.

1.4. Batasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini diperlukan agar penelitian lebih terfokus. Penelitian yang dilakukan memiliki batasan-batasan sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan berdasarkan sudut pandang *developer* pada faktor risiko bisnis bangunan perumahan di Indonesia.
2. Dalam penelitian ini hanya akan mengambil 5 (lima) faktor risiko terbesar yang akan direncanakan strategi untuk meminimalkan risiko.

1.5. Manfaat Penelitian

Setelah diselesaikannya masalah dalam penelitian ini diharapkan penelitian ini memberikan manfaat, meliputi :

1. Memberikan pengetahuan baru mengenai faktor – faktor risiko, dalam menjalankan bisnis properti bangunan perumahan di Indonesia.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan akan bisa menjadi acuan dan informasi penting terhadap pihak pengembang mengenai risiko yang akan dihadapi dalam menjalankan bisnis, sehingga dapat menghindarkan risiko yang mengakibatkan penurunan tingkat keuntungan yang diperoleh sampai pada ketidaklayakan investasi proyek.

