

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Risiko dalam kehidupan ini tidak dapat dihindari sepenuhnya. Risiko merupakan suatu kata yang sudah sering di dengar hampir setiap hari. Setiap orang selalu menghadapi risiko dan ketidakpastian, seperti risiko fisik (*physical risks*) saat mengendarai kendaraan, risiko bangkrut (*bankrupt risks*) bagi pengusaha, dan risiko yang berkaitan dengan masalah keuangan (*financial risks*) dalam kegiatan investasi. Jika seseorang mempunyai investasi saham pada suatu perusahaan tertentu, ada risiko harga saham yang dipegang turun naik nilainya, sehingga tidak memperoleh keuntungan (kejadian yang tidak diharapkan). Namun secara alami makhluk hidup akan mengantisipasi dan mengelola risiko seminimal mungkin.

Pada kegiatan investasi di sektor properti, atau industri konstruksi pada umumnya, investor akan menghadapi risiko yang berasal dari tidak akuratnya prediksi arus kas (*cash flow*). Suatu bentuk investasi memiliki kemungkinan memperoleh pendapatan yang bergerak dari pasti hingga tidak-pasti secara total. Investasi properti melibatkan suatu modal awal, yang diharapkan dapat dibayar dengan pendapatan yang diperoleh di masa mendatang. Meskipun demikian, perkembangan dalam teknik analisis risiko dan pengetahuan tentang hubungan konseptual antar-parameter dalam

kegiatan investasi dapat mengurangi risiko. Kenyataan ini menjadi salah satu motivator dalam kegiatan analisis proyek investasi properti.

Karena semua kegiatan investasi selalu memuat elemen risiko, maka sebuah analisis resiko selalu relevan untuk dikaji. Tanpa analisis risiko keputusan berinvestasi menjadi kurang menarik. Untuk itu penelitian ini akan diarahkan pada studi tentang popularitas pemakaian teknik analisis risiko, yang diadopsi dari disiplin ilmu manajemen, dalam proses pengambilan keputusan pada kegiatan investasi di sektor industri konstruksi, khususnya subsektor.

B. PERUMUSAN MASALAH

Dewasa ini kegiatan investasi di subsektor properti meningkat sangat tajam, khususnya di Yogyakarta. Di beberapa negara maju, pengetahuan tentang analisis risiko dalam investasi properti sudah memiliki tradisi yang cukup tua, yang melibatkan berbagai teknik analisis risiko, mulai dari yang konservatif hingga bentuk-bentuk teknik analisis risiko dengan bantuan komputer, seperti analisis dengan Monte Carlo Simulation.

Pertanyaan yang muncul adalah, apakah kalangan investor di industri konstruksi, khususnya subsektor properti, sudah mengadopsi bentuk-bentuk teknik analisis risiko? Penelitian ini akan menginventarisir bentuk-bentuk teknik analisis risiko yang sudah diadopsi dan popularitas masing-masing.

C. BATASAN MASALAH

Pada penelitian ini, batasan masalahnya adalah :

Sebagai nara sumber atau responden diambil pada Perusahaan Developer Properti di Provinsi DIY.

D. TUJUAN PENELITIAN

1. Tujuan utama penelitian ini adalah mengidentifikasi perangkat teknik analisis risiko dan manajemen risiko yang umum digunakan oleh perusahaan developer properti, khususnya di Provinsi DIY.
2. Mengevaluasi setiap teknik analisis risiko dengan membandingkan antara keuntungan, kerugian, dan karakteristiknya.
3. Mengidentifikasi risiko dalam kegiatan investasi properti.

E. MANFAAT HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan gambaran resiko dalam investasi properti.

2. Pengembangan Industri

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat digunakan sebagai pertimbangan perusahaan properti untuk meningkatkan kemampuan dan kinerjanya

dalam menghadapi persaingan lokal dan global dalam usaha di bidang bisnis properti.

3. Sebagai sumbangan pemikiran bagi sektor jasa konstruksi, khususnya subsektor bisnis properti.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Laporan Penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pendahuluan menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, manfaat studi, tujuan penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka menjelaskan dasar teori yang digunakan sebagai acuan dalam menyelesaikan masalah penelitian yang akan dilaksanakan ini.

Bab III : Metodologi Penelitian

Metodologi Penelitian memuat uraian obyek penelitian dan metode penelitian yang akan digunakan, mencakup materi penelitian, alat penelitian / instrumen, langkah penelitian, teknik pengukuran data, metode analisis data.

Bab IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Hasil Penelitian dan Pembahasan memuat analisis data dan pembahasan, yang mencakup data responden secara umum, yang telah di bahas dan di analisa.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dan saran memuat kesimpulan-kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan serta saran-saran yang dapat diberikan untuk pengembangan penelitian ini.

