

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

“Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat di mana manusia itu bernaung dan tinggal di dalam kehidupan sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic need*), di samping kebutuhannya akan papan dan sandang” (Sastra dan Marlina, 2005:2). Meningkatnya urbanisasi mengakibatkan kenaikan kebutuhan akan perumahan di perkotaan. Hal tersebut mendorong perubahan penggunaan lahan di perkotaan untuk digunakan sebagai permukiman.

Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah membuat program perumahan yang segmen pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah menghimbau kepada para pengusaha real estat memfasilitasi hal tersebut. Pembangunan perumahan saat ini tidak hanya dilakukan oleh pemerintah semata, akan tetapi pemerintah telah memberikan keleluasan kepada pihak swasta untuk dapat mengambil peran yang lebih besar dalam mencapai tujuan pembangunan nasional. Sastra dan Marlina (2005:36) menyatakan bahwa: “...apabila dikaji lebih jauh lagi tentang unsur pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini adalah pengembang (kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan

menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan”.

Peluang usaha properti sangat baik di tahun 2013 dan berbagai perkiraan akan tetap stabil sampai pada tahun 2017. Hal ini dapat terjadi apabila perekonomian tetap membaik dan *demand* masyarakat yang besar dan didukung oleh kenaikan properti dari kredit bank. Pada tahun 2015 diperkirakan akan melonjak tajam dan mencapai puncaknya atau mengalami klimaks dari pertumbuhan usaha properti selama ini. Faktor yang menjadi pertimbangan usaha properti menilai peluangnya adalah 1) masih tingginya kebutuhan pasar, 2) kecenderungan usaha properti beberapa tahun terakhir. Banyak kalangan pelaku usaha memiliki keyakinan terhadap peluang usaha properti pada tahun 2015. Mereka tidak hanya sekedar membuat perkiraan, karena mereka adalah pelaku usaha yang tentunya lebih mengetahui dan mengenal karakter pasar yang ditargetnya. Dan tidaklah mengherankan jika banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut. Namun, berbagai perkiraan yang demikian itu tetaplah sebuah ketidakpastian.

Perubahan penggunaan lahan untuk perumahan di kota Mataram, ibu kota provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) dari tahun ke tahun dengan luas 2.338,56 Ha pada tahun 2011, 2.352,18 Ha pada tahun 2012, dan 2.401,12 Ha pada tahun 2013 terhadap luas total kota Mataram seluas 6.130,00 ha, dan pertumbuhan penduduk 406.910 jiwa pada tahun 2011, 413.210 jiwa pada tahun 2012, dan 419.641 jiwa pada tahun 2013 (BPS, 2014). Kota Mataram diperkirakan kekurangan rumah sekitar 18.000 unit rumah. Jumlah rumah ideal di kota Mataram sebanyak 100.000 unit rumah. Sampai saat ini di kota Mataram telah terdapat sekitar 82.000 unit rumah, artinya masih kekurangan sekitar 18.000 unit rumah. Dan pemerintah telah menghimbau kepada para pengusaha properti agar membuat perumahan bagi kebutuhan berbagai segmen pasar. Kondisi seperti ini menjadi peluang yang menjanjikan bagi pengusaha developer perumahan.

Pada saat ini perusahaan developer perumahan di kota Mataram bersemangat bersaing dalam merebut peluang dalam penyediaan perumahan. Persaingan antar developer perumahan tidak dapat dihindari. Hal ini membutuhkan pertimbangan yang tepat dalam menjalankan usaha untuk memenangkan pasar. Kurangnya informasi dalam mengambil keputusan akan menimbulkan risiko yang dapat menimbulkan kegagalan. Risiko yang dapat muncul seperti kompleks perumahan yang gagal menjadi permukiman, unit yang tidak laku terjual, konstruksi yang terhenti di saat pembangunannya, rencana dan lokasi yang tersedia tidak dapat dilaksanakan pembangunannya, serta adanya pembengkakan biaya dalam pelaksanaan diluar perencanaan. Semua itu karena developer sering kali mengabaikan faktor-faktor risiko yang secara langsung mengurangi keuntungan yang mempengaruhi tercapainya tujuan.

Fenomena tersebut diatas, mendorong peneliti untuk melakukan penelitian mengenai manajemen perusahaan developer dalam mengambil berbagai keputusan dalam proses penyediaan perumahan untuk mengestimasi risiko yang harus dihadapi.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana risiko yang sesungguhnya terjadi selama proses penyediaan perumahan oleh developer di kota Mataram.
2. Bagaimana pengelolaan risiko yang terjadi oleh developer perumahan di kota Mataram.

1.3 BATASAN MASALAH

Lingkup kajian penelitian ini, akan dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan developer perumahan yang termasuk dalam tipe *merchant builders* di wilayah kota Mataram.

2. Penelitian ini dibatasi hanya pada perusahaan developer (pengembang) yang pernah aktif tiga tahun terakhir atau sedang aktif melakukan kegiatan penyediaan perumahan.
3. Penelitian dilakukan pada risiko yang terjadi selama proses persiapan sampai pada masa selesai pemeliharaan perumahan.

1.4 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui variabel-variabel risiko yang berpengaruh secara signifikan terhadap risiko developer perumahan.
2. Menghitung besarnya variasi keseragaman dari variabel-variabel risiko yang berpengaruh.
3. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada variasi keseragaman.
4. Mengetahui strategi developer perumahan dalam pengelolaan risikonya.
5. Mengetahui karakteristik responden dalam menentukan faktor risiko yang terjadi.

1.5 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Menjadi pedoman dalam merumuskan masalah dan terbangunnya logika dalam mengidentifikasi, menganalisis dan mengevaluasi risiko bagi developer.
2. Menjadi informasi yang sangat diperlukan bagi manajer perusahaan developer, dalam upaya menentukan cara-cara yang paling tepat dalam pengelolaan risikonya.
3. Menjadi inspirasi developer perumahan untuk memiliki standar dalam mengambil setiap keputusan dan terbangunnya konsep manajemen risiko ke arah yang lebih berkelanjutan.
4. Dapat memberikan gambaran tentang kemampuan sumber daya manusia developer perumahan di kota Mataram dalam menilai risiko di lingkungan kerjanya.

1.6 KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian ini dijamin keasliannya dan tidak pernah dilakukan sebelumnya di kota Mataram. Penelitian ini mencoba mengembangkan analisis faktor untuk mendapatkan reduksi variabel-variabel awal risiko yang membentuk variabel asli risiko dan kemudian dipadukan dengan analisis *cluster* untuk mendapatkan pengelompokan responden berdasarkan karakteristiknya.