

## ANALISIS RISIKO PENGEMBANG PERUMAHAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA SAAT PANDEMI *COVID-19*

**Gregorius Dian Samudra dan Wulfram I. Ervianto**

Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jln Babarsari 43 Yogyakarta

e-mail: grego\_photograph@yahoo.com

**Abstract:** Lately, in 2019 the world was shocked by the corona virus and the beginning of 2020 WHO declared COVID-19 as a pandemic. Not only attack the human respiratory system, the corona virus also has an impact on the property sector, especially in Yogyakarta. The purpose of this research was to know the impact of pandemic according to housing developers, identify and analyze the most risk able factors that affected housing developers. Data was collected by distributing questionnaires to housing developers. Comparison of the ratio of housing prices to consumer prices. Frequency and impact analysis using standard deviation and mean value. The result showed a small bubble in the first quarter of 2020 in house price ratio. Meanwhile, the variable of decreasing people's purchasing power has a high frequency with a mean value 3,50 and high impact with a mean value of 3,67. It showed a decline in people's purchasing power during the COVID-19 pandemic.

**Keywords:** risk management, COVID-19, housing developer, risk factor, DPD REI Yogyakarta

**Abstrak:** Pada penghujung tahun 2019 dunia digemparkan adanya virus corona sehingga pada awal tahun 2020 WHO menetapkan COVID-19 sebagai pandemi. Virus corona tidak hanya menyerang sistem pernafasan manusia saja, namun juga berdampak pada sektor properti khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dampak adanya pandemi COVID-19 bagi pengembang perumahan, mengidentifikasi variabel risiko yang ada dan menganalisis faktor risiko yang memiliki frekuensi tertinggi dan dampak tertinggi bagi pengembang perumahan. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden dengan cara membagikan lembar kuesioner ke pengembang perumahan. Perbandingan rasio harga perumahan terhadap harga konsumen. Analisa frekuensi dan dampak dengan menggunakan standard deviasi dan nilai mean. Hasilnya adalah adanya gelembung kecil pada triwulan I tahun 2020 pada rasio harga rumah. Sedangkan variabel penurunan daya beli masyarakat memiliki frekuensi tinggi dengan nilai mean 3,50 dan dampak yang tinggi dengan nilai mean 3,67. Yang menunjukkan adanya penurunan daya beli masyarakat pada saat pandemi COVID-19 terjadi.

**Kata kunci:** manajemen risiko, COVID-19, pengembang perumahan, faktor risiko, DPD REI Yogyakarta

### PENDAHULUAN

Penghujung tahun 2019 dunia digemparkan dengan munculnya virus Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2 (SARS-coV-2) atau lebih dikenal dengan nama virus corona. Virus ini pertama kali ditemukan di Kota Wuhan, Provinsi Hubei, China. Virus ini menyebar begitu cepat sehingga pada tanggal 12 Maret 2020 diumumkan sebagai pandemi oleh WHO (World Health Organization). Virus ini dapat menyerang siapa saja dan menginfeksi sistem pernapasan manusia. Namun, virus ini tidak hanya berdampak bagi kesehatan manusia saja bahkan turut mempengaruhi

perekonomian khususnya pada sektor properti di Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dampak pandemi COVID-19 terhadap pengembang perumahan, mengidentifikasi faktor-faktor risiko yang terjadi pada pengembang perumahan, dan menganalisis faktor risiko yang memiliki frekuensi tertinggi dan dampak tertinggi bagi pengembang perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta pada saat pandemi COVID-19.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Definisi Risiko

Menurut Wiegelmann (2012) risiko merupakan suatu peristiwa atau kondisi yang terdapat ketidakpastian sehingga berdampak material pada tujuan suatu organisasi dalam jangka waktu tertentu. Menurut Nuciferani *et al.* (2017), risiko merupakan kemungkinan perkembangan yang kurang menguntungkan dan memiliki konotasi negatif. Risiko proyek adalah suatu kondisi atau peristiwa yang tidak pasti, apabila terjadi akan memiliki efek positif atau negatif pada satu atau lebih tujuan proyek (Project Management Institute, 2013).

### Manajemen Risiko

Menurut Wiegelmann (2012) manajemen risiko merupakan mengevaluasi dan mengelola ketidakpastian yang dihadapi pengembang perumahan dengan pendekatan terstruktur untuk menyelaraskan strategi, proses, teknologi, pekerja dan pengetahuan. ISO (2018) mengartikan manajemen risiko sebagai pengendalian organisasi yang dilakukan secara terkoordinasi yang berkaitan dengan risiko negatif, positif, atau keduanya agar dapat menangani peluang dan ancaman yang akan terjadi. Manajemen risiko merupakan proses perencanaan pelaksanaan identifikasi, analisis, perencanaan respon dan pengendalian risiko pada suatu proyek dengan bertujuan untuk mengurangi dampak positif maupun negatif dalam proyek (Project Management Institute, 2013).

### Pengembang Perumahan

Menurut Wiegelmann (2012) pengembang perumahan merupakan proses mendirikan bangunan untuk ditempati dengan melakukan perubahan penggunaan tanah. Pengembang perumahan bertujuan untuk mengenali peluang yang potensial guna meningkatkan nilai atau arus kas, meningkatkan aset pada tanah atau real estate, dan mengeksploitasinya dengan langkah-langkah yang sesuai.

### COVID-19

Pada akhir tahun 2019, terdapat kasus pertama kali di kota Wuhan, Provinsi Hubei, China.

Kasus pneumoni ini masih belum diketahui pasti, namun kasus ini dikaitkan dengan pasar ikan yang berda di kota Wuhan. Pada tanggal 19 desember sampai dengan 29 desember 2019 terdapat 5 pasien. Pada tanggal 3 Januari 2020 kasus ini meningkat pesat dengan dilaporkannya ada 44 kasus dan tidak sampai satu bulan penyebaran sudah ada diberbagai provinsi lain bahkan sampai ke negara luar China seperti Thailand, Jepang, dan Korea Selatan. Penelitian pada sampel yang ada menunjukkan adanya etiologi *coronavirus* baru. Awalnya penyakit ini dinamakan sebagai *novel coronavirus (2019-nCoV)*, namun kemudian WHO merubah nama baru pada 11 Febuari 2020 menjadi *coronavirus disease (COVID-19)* yang disebabkan oleh *virus severe acute respiratory syndrome coronavirus-2 (SARS-CoV-2)*.

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini memerlukan dua jenis data yaitu data sekunder dan data primer dimana data sekunder diperoleh secara tidak langsung dari pengamatan. Data yang digunakan seperti data indeks harga properti residensial dan data pendapatan regional. Sedangkan data primer diperoleh secara langsung dengan menyebarkan kuesioner dan diperoleh 18 responden.

Responden merupakan pengembang perumahan anggota yang terdaftar Real Estate Indonesia (REI) DPD Yogyakarta. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner secara langsung kepada responden.

### Sampel dan Sumber Data Sekunder

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder untuk mengetahui bagaimana dampak pandemi COVID-19 terhadap pengembang perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Data yang diperoleh dari berbagai publikasi resmi institusi yang dapat dipertanggungjawabkan tingkat akurasinya.

Data indeks harga properti residensial (IHPR) yang diperoleh dari laporan yang dilakukan oleh Bank Indonesia (2020) dan data pendapatan regional yang dipublikasi oleh Badan Pusat Statistik (2020) Daerah Istimewa Yogyakarta. Kemudian dilakukan perbandingan

rasio harga perumahan terhadap indeks harga konsumen dengan rumus:

$$\text{rasio harga perumahan} = \frac{IHPR}{IHK} \times 100$$

Rasio harga perumahan akan dihitung dengan angka dasar 1. Tingkatan bubble dikategorikan dalam tingkatan berikut:

- Gelembung kecil: rasio harga rumah terhadap IHK mencapai 2:1;
- Gelembung puncak: rasio harga rumah terhadap IHK mencapai 4:1;
- Gelembung meledak: rasio harga rumah terhadap IHK mencapai 10:1.

**Skala Likert**

Variabel risiko pengembang perumahan pada penelitian ini dilakukan dua pengukuran yaitu tingkat frekuensi dan dampak bagi pengembang perumahan.

Skala likert pada skala frekuensi yaitu:

- Sangat Rendah (< 4 kali terjadi) = 1
- Rendah (4 – 6 kali terjadi) = 2
- Cukup (7 – 9 kali terjadi) = 3
- Tinggi (10 – 12 kali terjadi) = 4
- Sangat Tinggi (>12 kali terjadi) = 5

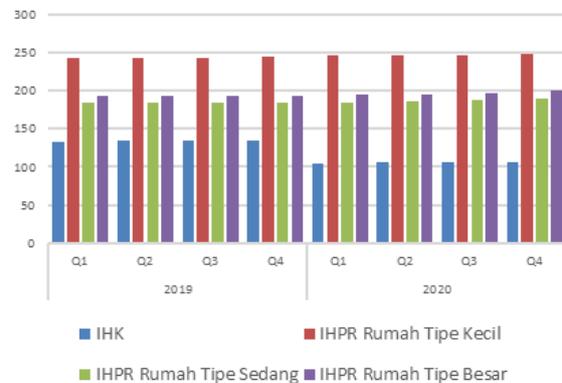
Skala likert untuk pada skala dampak yaitu:

- Sangat Rendah = 1
- Rendah = 2
- Cukup = 3
- Tinggi = 4
- Sangat Tinggi = 5

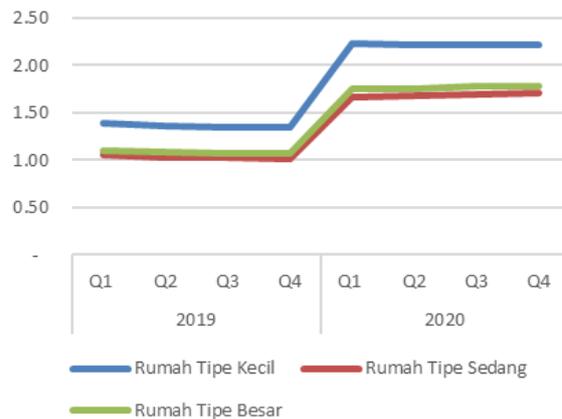
Penelitian ini menggunakan analisa deskriptif untuk menmemberikan gambaran umum tentang karakteristik responden. Data yang didapatkan akan ditampilkan dalam bentuk kalimat, dan tabel dengan dibantu program IBM SPSS Statistic.

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**Dampak COVID-19 Bagi Pengembang Perumahan**



**Gambar 1.** Indeks IHPR dan IHK tahun 2019-2020



**Gambar 2.** Rasio Harga Rumah dengan IHK

Berdasarkan Gambar 1 terjadi penurunan Indeks Harga Konsumen (IHK) pada triwulan I tahun 2020 dimana pada triwulan I tahun 2020 virus corona mulai menyebar ke berbagai negara termasuk di Indonesia. Pada Gambar 2 menunjukkan peningkatan sebesar 65,03% pada rumah tipe kecil ini membuktikan adanya gelembung kecil pada triwulan I tahun 2020. Ini disebabkan menurunnya IHK pada triwulan I tahun 2020 sebesar – 28,22%.

**Tabel 1.** Ranking Variabel Risiko Pengembang Perumahan

Variabel Risiko	Tingkat Frekuensi			Tingkat Dampak		
	Mean	Std. deviasi	Ranking	Mean	Std. deviasi	Ranking
<b>Risiko Alam</b>						
Gempa Bumi	1,50	0,51	20	1,83	1,29	19
Banjir	1,22	0,42	36	1,27	0,95	44
Kebakaran	1,22	0,42	37	1,55	0,98	35
Cuaca Buruk Seperti Sering Terjadi Hujan	1,77	1,30	10	1,66	0,68	34
Pandemi <i>COVID-19</i>	3,44	1,24	2	3,66	1,32	3
<b>Risiko Teknis</b>						
Keterlambatan Material	1,61	1,04	15	1,44	0,61	41
Kerusakan Material dan Peralatan Kerja	1,44	0,61	22	1,50	0,86	39
Kehilangan Material dan Peralatan Kerja	1,11	0,47	43	1,33	0,84	43
Kerugian atau Keterlambatan Karena Ketersediaan Sumber Daya	1,33	0,68	24	1,78	0,94	26
Kendala Akses ke Lokasi	1,28	0,57	27	1,39	0,85	42
Terjadinya Kegagalan Konstruksi	1,17	0,38	40	1,78	1,31	22
Kurangnya koordinasi antara rekan kerja	1,55	0,78	17	1,55	0,85	36
Adanya Teknologi Baru	1,33	0,48	25	1,78	1,11	25
Kecelakaan Kerja	1,17	0,38	42	1,50	0,98	38
Penggunaan Detector Suhu	1,78	1,31	9	2,39	1,14	7
<b>Risiko Keuangan</b>						
Kecukupan Dana Dalam Pembiayaan Proyek	1,61	1,14	14	2,28	1,77	8
Perubahan Suku Bunga dan Inflasi	1,22	0,43	32	1,89	1,08	15
Penurunan Daya Beli Masyarakat	3,50	1,46	1	3,67	1,03	1
Kenaikan Harga Material	2,11	0,96	8	2,67	1,08	6
Biaya Tambahan Apabila Terjadi Kecelakaan Kerja	1,22	0,43	33	1,67	1,14	32
Biaya Tambahan Akibat Keterlambatan Penyelesaian Pekerjaan	1,22	0,43	34	1,83	1,34	18
Biaya Tambahan Untuk Membeli Alat-Alat Protokol Kesehatan	1,50	0,78	19	1,72	0,96	29
Biaya Tak Terduga, <i>Fee</i> dan Pungutan Liar	1,05	0,23	44	1,78	0,94	27
Harga Jual Yang Rendah	1,61	0,92	16	1,89	1,08	16
Harga Tanah Yang Tinggi	1,67	1,14	13	1,89	1,23	14
<b>Risiko Legalitas</b>						
Keterlambatan Ijin Seperti IMB	1,44	0,70	45	1,55	0,98	45

Variabel Risiko	Tingkat Frekuensi			Tingkat Dampak		
	Mean	Std. deviasi	Ranking	Mean	Std. deviasi	Ranking
<b>yang Menghambat Pembangunan</b>						
Perubahan Peraturan Pemerintah Seperti Adanya Ijin Baru	1,22	0,43	48	1,50	0,78	46
Terjadinya Demo Terkait Pembangunan Perumahan	1,28	0,57	46	1,22	0,55	48
Perubahan Kebijakan Perbankan	1,27	0,67	47	1,33	0,84	47
<b>Risiko Manajemen</b>						
Produktifitas Tenaga Rendah	1,55	0,78	18	1,72	1,02	28
Produktifitas Alat Yang Rendah Tetapi Biaya Alat Tinggi	1,17	0,38	41	1,44	0,85	40
Mutu Hasil Kerja Tidak Memenuhi Syarat	1,28	0,46	28	1,83	1,25	20
Hasil Pekerjaan Yang Kurang Rapi	1,33	0,48	26	1,83	1,10	21
Manajemen Proyek Kurang Kompeten	1,17	0,51	38	1,83	1,50	17
Keterlambatan Dalam Memecahkan Masalah	1,17	0,51	39	1,67	1,24	30
Penerapan <i>Work From Home</i> (WFH)	2,11	1,74	7	2,00	1,14	10
Penerapan <i>Physical dan Social Distancing</i>	1,72	0,89	11	2,72	1,45	5
Perencanaan Biaya Yang Tidak Terperinci	1,22	0,43	35	1,78	1,21	24
Perencanaan Jadwal Yang Buruk	1,22	0,55	29	1,89	1,37	13
<b>Risiko Penjualan</b>						
Kurangnya Iklan Yang Mempengaruhi Perambatan Penjualan	1,44	0,70	21	1,94	1,26	12
Desain Rumah Yang Kurang Menarik	1,22	0,55	30	1,67	1,24	31
Lokasi Perumahan Yang Kurang Strategis	1,22	0,55	31	1,67	0,97	33
Kurangnya Promosi Penjualan Produk Perumahan	1,39	0,78	23	1,78	1,26	23
Jaminan Mutu Pekerjaan	2,44	1,42	5	3,05	1,30	4
Persaingan Antar Pengembang	2,28	1,02	6	2,05	1,16	9
Perelisihan Dengan Konsumen	1,72	0,67	12	1,55	0,78	37
Perubahan Cara Penjualan Yang Awalnya <i>Visit Show Unit</i> Menjadi <i>Virtual Tour</i>	2,44	1,46	4	2,00	1,03	11
Penggunaan <i>Media Social</i> Dalam Memasarkan Rumah	3,17	1,58	3	3,67	1,37	2

## KESIMPULAN

Dari hasil analisis dan pembahasan yang terdapat pada bab sebelumnya dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut.

1. Terjadinya penurunan IHK pada triwulan I tahun 2020 sehingga menimbulkan gelembung kecil pada rasio harga rumah dengan IHK, berdasarkan data IHPR dan IHK.
2. Terjadinya penurunan IHPR pada rumah tipe kecil dan sedang pada triwulan I tahun 2020 pada awal adanya pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun rumah tipe besar mengalami penurunan triwulan II 2020 dan triwulan IV 2020
3. Berdasarkan hasil ranking, variabel penurunan daya beli masyarakat memiliki frekuensi tinggi dengan nilai mean 3,50 dan dampak yang tinggi dengan nilai mean 3,67 bagi pengembang perumahan, sehingga jumlah penjualan rumah menurun terutama bagi pengembang yang menjual rumah dengan harga dibawah satu miliar. Namun bagi pengembang yang menjual rumah dengan harga jual diatas satu miliar mereka tidak mempermasalahkan adanya pandemi karena penjualan rumah mereka tetap.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik (2020). Pertumbuhan ekonomi DIY triwulan II-2020 No.051/08/Th.XXII, 5 Agustus 2020. <https://yogyakarta.bps.go.id/> diakses 7 September 2020.
- Bank Indonesia (2020). Laporan perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta. Turunnya kinerja perekonomian DIY sebagai kombinasi dampak dari normalisasi investasi dan awal penyebaran COVID-19. <https://www.bi.go.id> diakses 7 September 2020.
- ISO (2018). ISO 31000:2018-Risk management guidelines on principles and implementation of risk management. <https://www.iso.org/obp/ui/> diakses 7 September 2020.
- Nuciferani, F.T., Harianto, F., Aulady, M.F.N., dan Abdullah (2017). "Analisis Risiko Pengembang Perumahan di Wilayah Surabaya". Prosiding Seminar Nasional Sains dan Teknologi Terapan V. Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya., Surabaya.
- Project Management Institute (2013). A guide to the project management body of knowledge. Fifth edition. Project Management Institute, Inc., Pennsylvania.
- Wiegelmann, T.W. (2012). *Risk Management in the Real Estate Development Industry Investigations Into the Application of Risk Management Concept in Leading European Real Estate Development Organizations*. Institute of Sustainable Development & Architecture, Bond University, Australia.