

Identifikasi Risiko Pembangunan Ruko dari Aspek Ekonomi, Finansial, dan Pemasaran

Identification of Shophouse Development Risks from Economic, Financial, and Marketing Aspects

Puguh Novi Prasetyono¹, Hasan Dani¹

¹Program Studi D4 Teknik Sipil, Program Vokasi, Universitas Negeri Surabaya, Jln. Ketintang Surabaya. Telp (031) 8280009. Email: puguhprasetyono@unesa.ac.id

Abstrak

Kegiatan urbanisasi berpindah penduduk dari desa ke kota masyarakat bertujuan untuk mendapatkan pekerjaan. Dengan banyaknya kebutuhan akan lapangan pekerjaan maka banyak pengusaha dikota memanfaatkan peluang tersebut untuk mendirikan tempat usaha/ruko yang dibangun dalam rangka untuk menjalankan sebuah usaha. Oleh karena itu perlu diidentifikasi risiko yang mungkin terjadi terkait pada aspek ekonomi finansial dan pemasaran ruko yang sedang di bangun. penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi risiko pada pembangunan rumah toko dari aspek ekonomi, finansial dan pemasaran. Penelitian ini merupakan eksploratif deskriptif dengan responden konsultan dan kontraktor yang pernah yang pernah mengerjakan proyek pembangunan ruko. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara secara langsung dan penyebaran angket/kuesioner. Dari hasil pembasan tentang identifikasi risiko pembangunan ruko (rumah toko) di tinjau dari aspek ekonomi, keuangan, dan pasar di dapatkan dari aspek ekonomi yang paling besar adalah terjadinya inflasi, untuk aspek keuangan adalah ketidaktepatan perhitungan estimasi biaya, dan aspek pemasaran adalah tingkat persaingan. Penelitian ini baru menghasilkan identifikasi risiko aspek ekonomi, keuangan dan pemasaran dari sudut pandang kontraktor yang pernah mengerjakan bangunan ruko (rumah toko), maka penelitian berikutnya dapat di lakukan Analisa risiko, penilaian risiko, termasuk pengelolaan risiko yang mungkin terjadi.

Kata Kunci: Konstruksi; risiko; ruko

Abstract

Urbanization activities move people from villages to cities in order to find work. With the need for employment opportunities, many entrepreneurs in the city take advantage of this opportunity to establish a place of business/shopping built in order to run a business. Therefore, it is necessary to identify the risks that may occur related to the financial and marketing aspects of the shophouses that are being built. This study aims to identify risks in the construction of shop houses from the economic, financial and marketing aspects. This research is descriptive exploratory with consultant and contractor respondents who have worked on shophouse construction projects. Data was collected by means of direct interviews and the distribution of questionnaires. From the results of the discussion regarding the identification of the risk of building a shophouse in terms of economic, financial, and market aspects, it is obtained from the economic aspect that the biggest one is the occurrence of inflation, for the financial aspect is the inaccurate calculation of cost estimates, and the marketing aspect is the level of competition. This research has only resulted in the identification of risks from the economic, financial and marketing aspects from the perspective of contractors who have worked on shop houses, so the next research can be carried out. Risk analysis, risk assessment, including risk management that may occur..

Keywords: Construction; risk; shophouse

PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk mengakibatkan banyak orang yang membutuhkan lapangan pekerjaan. Kondisi saat ini mengakibatkan adanya kegiatan urbanisasi yang berkembang dengan pesat, mayoritas penduduk berpindah ke kota untuk mendapatkan pekerjaan [1]. Dengan banyaknya kebutuhan akan lapangan pekerjaan maka banyak pengusaha dikota memanfaatkan peluang tersebut untuk mendirikan tempat usaha/ruko. Fenomena ini tentunya membuat peningkatan akan pembangunan gedung konstruksi yang digunakan sebagai ruko.

Pembangunan rumah toko tersebut tentunya juga terdapat beberapa risiko yang bisa saja terjadi yang mungkin saja mengakibatkan dampak negatif [2]. Beberapa penelitian sebelumnya menemukan bahwa sektor konstruksi mempunyai tingkat insiden yang lebih tinggi dibandingkan dengan sektor industri lain [3][2][4]. fakta tersebut mengakibatkan pentingnya melakukan manajemen risiko pada kegiatan pembangunan proyek konstruksi [5].

Manajemen risiko adalah suatu kegiatan yang disusun dengan tahapan-tahapan secara terstruktur untuk melakukan identifikasi, analisis serta melakukan tanggapan terhadap risiko yang mungkin saja dapat terjadi [5]. Risiko yang muncul tentu saja dapat berdampak positif maupun berdampak negatif pada sebuah kegiatan proyek [4].

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang Analisa risiko pada proyek konstruksi. Penelitian yang pertama dengan judul analisis risiko fondasi *bored pile* dan tiang pancang proyek tunjungan plaza 6 surabaya pada penelitian tersebut menghasilkan risiko tertinggi pekerjaan pondasi tersebut adalah keruntuhan dinding penahan tanah pada saat kegiatan pekerjaan pondasi tiang pancang dan *bored pile* [6].

Kemudian terdapat juga penelitian Analisa risiko pembangunan konstruksi pelabuhan yang menghasilkan risiko dari pembangunan proyek konstruksi tersebut yang dapat mencemari lingkungan dan membahayakan para pekerja yaitu risiko kebocoran bahan yang mudah terbakar dan berbahaya [3].

Penelitian lain juga di lakukan di *UAE construction industry*. Tujuan dari penelitian tersebut adalah mengidentifikasi faktor penyebab keterlambatan pembangunan proyek konstruksi dan dampak negative pada keberhasilan proyek. Data didapatkan dari hasil penyebaran kuesioner ke konsultan dan kontraktor dengan hasil penelitian penyebab keterlambatan proyek tersebut adalah proses persetujuan gambar, terdapat data

perencanaan yang tidak lengkap dan pengambilan keputusan yang lambat yang dilakukan oleh owner menjadi penyebab utama [7].

Risiko pembangunan proyek konstruksi juga dilakukan di libanon yang membahas risiko terkait finansial atau pembiayaan. Hasil penelitiannya adalah sumber risiko eksternal dan internal yang paling penting adalah risiko finansial contohnya adalah: inflasi, fluktuasi mata uang, solvabilitas yang kurang, dan lain sebagainya [8].

Terdapat juga penelitian yang mengidentifikasi risiko dalam proses pembanguna jembatan konstruksi di daerah Sulawesi utara. Hasil dari penelitian tersebut kurangnya sumber daya manusia yang dimiliki, topografi dan geografis yang sulit, dan kondisi tanah yang buruk [9].

Negara lain yang juga pernah dilakukan penelitian terkait manajemen risiko adalah identifikasi factor risiko proyek konstruksi di mesir. Hasil dari penelitian tersebut risiko yang paling sering terjadi adalah pengiriman material yang terlambat, overrun biaya dan jadwal, adanya pekerjaan tambah kurang di proyek, dan lain sebagainya [5]. Kemudian juga ada penelitian lain masih di mesir yaitu identifikasi risiko dengan menggunakan metode AHP. Dan menghasilkan risiko tertinggi pertama terkait keuangan yang disusul dengan desain[10]. Selain itu juga dilakkan identifikasi risiko pada proyek pembangunan tempat tinggal yang memiliki tujuan untuk memberikan pengetahuan lebih kepada para kontraktor dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko yang ada [11].

Selain dimesir di spanyol juga pernah dilakukan penelitian terkait manajemen risiko yang menghasilkan faktor penyebab terjadinya risiko antara lain adalah kompleksitas organisasi, kelengkapan K3 dan sumberdaya yang terdapat di proyek [2].

Kemudian Analisa risiko juga pernah dilakukan untuk mengidentifikasi risiko pada proyek pembangunan gedung kampus hasanuddin, hasil dari penelitian tersebut menunjukkan risiko tertinggi adalah mata tenaga kerja terkena percikan api, kaki tertusuk benda tajam, permasalahan di kelistrikan, terjadinya iritasi kulit dan gangguan pernafasan yang disebabkan material di proyek seperti cat dan tinner.dan yang memiliki risiko paling tinggi adalah ketika pemasangan atap yaitu jatuh saat pemasangan atap atau rangka atap yang roboh. [12]

Pembangunan gedung kampus lain yang dilakukan penelitian untuk menganalisis risiko pembangunan rumah sakit di Universitas Andalas.

Hasil dari penelitian tersebut di dapatkan empat Jenis yaitu risiko engineering, risiko produksi, konstruksi dan finansial. Dan yang memiliki risiko extreme adalah kenaikan harga material, kemudian di. Bawahnya uyang memiliki risiko high adalah pembengkakan biaya pengadaan, sedangkan yang teridentifikasi asi risiko dengan tingkat medium terdapat tiga jenis yaitu kesalahan gambar kontrak yang di tuangkan ke gambar kerja, kecelakaan kerja dan kualitas mutu tidak sesuai dengan kontrak. [13].

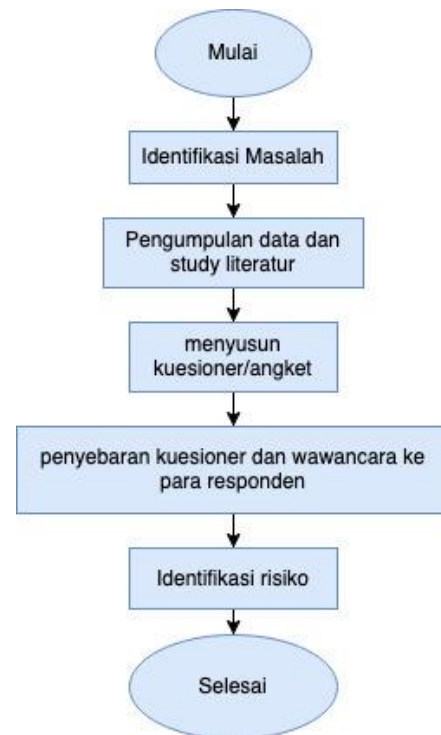
Kemudian Pada proyek pembanguna bandara sendiri pernah dilakukan kajian penelitian yang di lakukan di arab Saudi. Hasil dari penelitian tersebut terdapat lima puluh empat risiko baru telah diidentifikasi dan diklasifikasikan ke dalam tiga tingkatan: eksternal dan internal, dan force majeure serta penelitian ini masih sedang di kembangkan terus [14].

Pada masa pandemi covid-19 juga pernah dilakukan penelitian terkait Analisa risiko, Analisa tersebut dilakukan di daerah Yogyakarta pada proyek pengembangan perumahan, penelitian ini dilakukan karena pandemic covid-19 berimbas juga pada sektor dunia konstruksi. Dan hasil tersebut pada risiko paling kecil berdampak pada harga rumah, sedangkan yang memiliki frekuensi tertinggi adalah penurunan daya beli masyarakat [15].

Dari penjelasan diatas menunjukkan Analisis dan Manajemen risiko pada proyek pembangunan gedung mulai intens dilakukan dan beberapa penelitian pada umumnya pembahasan manajemen risiko terkait pada pendanaan dan ekonomi [6]. Hal itu sejalan dengan pembangunan gedung komersil yang sedang banyak dikembangkan salah satunya pembangunan ruko yang dimana ruko (rumah toko) yang dibangun dalam rangka untuk menjalankan sebuah usaha. Oleh karena itu perlu diidentifikasi risiko yang mungkin terjadi terkait pada aspek ekonomi finansial dan pemasaran ruko yang sedang di bangun.

METODE

Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian eksploratif deskriptif. Dengan melibatkan beberapa stakeholder terutama konsultan dan kontraktor yang pernah mengerjakan proyek konstruksi ruko (rumah toko). Adapun responden yang terlibat dalam penelitian ini berjumlah 42 Responden. Untuk pengumpulan datanya menggunakan angket/kuesioner dan dilakukan wawancara secara langsung kepada responden yang terlibat. Adapun proses pelaksanaan penelitian ini dapat digambarkan diagram pada Gambar 1 berikut ini:



Gambar 1. Diagram Alur pelaksanaan penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sumber Risiko

Berdasarkan hasil study literatur maka diperoleh beberapa variable terkait dengan sumber risiko dan penyebab risiko yang berkaitan dengan aspek ekonomi, finansial dan pemasaran dalam pembangunan proyek konstruksi ruko (rumah toko) yang dituangkan kedalam Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Sumber risiko dan penyebab

| Sumber Risiko | Perubahan dan Ketidakpastian, karena | Sumber |
|-----------------------------|---|--|
| <i>Ekonomic</i> (Ekonomi) | Perpajakan, inflasi, nilai tukar, suku bunga, kebijakan keuangan. | Prasetyono (2022) J. Pre-proofs (2022) |
| <i>Financial</i> (Keuangan) | Pemasukan, upah, kerugian, keuntungan, asuransi, pembengkakan biaya, kenaikan harga material, tidak memperhitungkan biaya contingencies, ketidak tepatan perhitungan estimasi biaya | Prasetyono (2022) Melani (2015) Jemmy E (2014) |
| <i>Market</i> (Pemasaran) | Persaingan, perkiraan, keuangan, kepuasan pelanggan. | Prasetyono (2022) |

<https://doi.org/10.26740/proteksi.v4n2.p102-107>

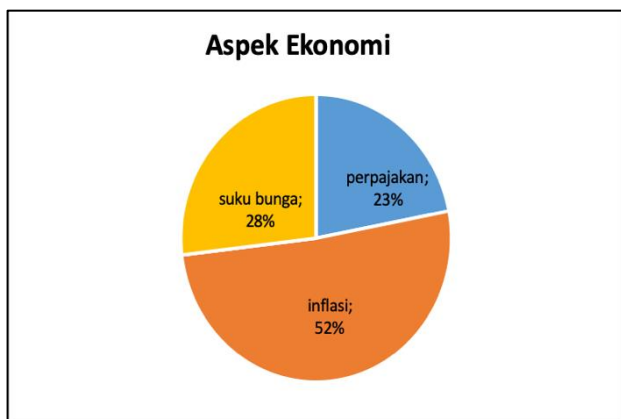
Untuk sumber risiko ekonomi terdapat beberapa variabel antara lain: perpajakan, inflasi, nilai tukar, suku bunga, kebijakan keuangan. Sedangkan untuk risiko finansial antara lain adalah Pemasukan, upah, kerugian, keuntungan, asuransi, kebangkrutan, pembengkakan biaya, kenaikan harga materian, Tidak memperhitungkan biaya contingencies, ketidak tepatan perhitungan estimasi biaya. Yang terakhir terkait dengan pemasaran adalah Persaingan, perkiraan, keuangan, kepuasan, pelanggan.

Ekonomic(Ekonomi)

Berdasarkan jawaban para responden baik dari konsultan maupun kontraktor yang telah kmelakukan pengisian kuesioner didapatkan hasil mengenai identifikasi risiko pada aspek ekonomi pembanguna ruko (rumah toko) yang di tunjukan pada Tabel 2 dan Gambar 2 berikut ini:

Tabel 2. Sumber risiko ekonomi

| Perubahan dan Ketidakpastian, karena | Jumlah responden yang menjawab | Prosentase |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| perpajakan | 9 | 21% |
| inflasi | 22 | 52% |
| nilai tukar | 0 | 0% |
| suku bunga | 11 | 26% |
| kebijakan keuangan | 0 | 0% |
| Total | 42 | 100% |



Gambar 2. Sumber risiko Ekonomi

Adanya ketidakpastian atau risiko paling besar pada aspek ekonomi adalah terjadinya inflasi dengan responden yang menjawab sebanyak 22 responden atau sebesar 52% total responden yang ada. dilanjutkan pada urutan kedua pada aspek ekonomi adalah suku bunga sebesar dengan total responden yang menjawab sebanyak 11 responden atau 28% dari total responden. Pada urutan ketiga aspek

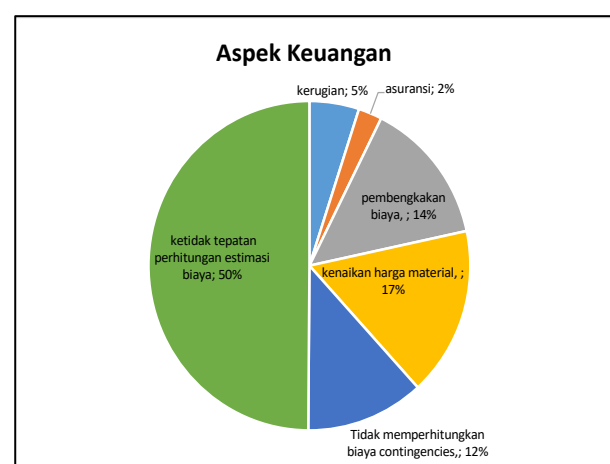
ekonomi adalah perpajakan dengan total responden yang menjawab adalah 9 responden atau sebesar 23% dari total responden yang ada. Jadi untuk aspek ekonomi teridentifikasi variabel sumber risiko yang sering terjadi menurut para responden adalah inflasi, suku bunga, dan perpajakan.

Financial (Keuangan)

Berdasarkan jawaban para responden didapatkan terkait identifikasi risiko pada keuangan pembanguna ruko (rumah toko) di tunjukan pada Tabel 3 dan Gambar 3 berikut ini:

Tabel 3. Sumber risiko keuangan

| Perubahan dan Ketidakpastian, karena | Jumlah responden yang menjawab | Prosentase |
|--|--------------------------------|-------------|
| pemasukan | 0 | 0% |
| upah | 0 | 0% |
| kerugian | 2 | 5% |
| keuntungan | 0 | 0% |
| asuransi | 1 | 2% |
| pembengkakan biaya, | 6 | 14% |
| kenaikan harga material, | 7 | 17% |
| Tidak memperhitungkan biaya contingencies, | 5 | 12% |
| ketidak tepatan perhitungan estimasi biaya | 21 | 50% |
| Total | 42 | 100% |



Gambar 3. Sumber risiko keuangan

Risiko paling besar pada aspek keuangan terdapat kepada ketidaktepatan perhitungan estimasi biaya dengan total responden yang menjawab sebanyak 21 trespode atau sekitar separuh dari responden

<https://doi.org/10.26740/proteksi.v4n2.p102-107>

yang ada sebesar 50%, kemudian dilanjutkan pada urutan kedua adalah dengan kenaikan harga material dengan total responden yang menjawab sebanyak 7 responden, pada urutan ketiga terjadinya pembengkakan biaya dengan total responden yang menjawab sebanyak sebesar 14%, pada urutan keempat adalah tidak memperhitungkan biaya contingencies 12%, disusul pada urutan kelima yaitu mengalami kerugian dengan total responden yang menjawab sebanyak 5% dan terakhir adalah asuransi sebesar 2% dari jumlah responden yang menjawab.

Market (Pemasaran)

Berdasarkan jawaban para responden didapatkan terkait identifikasi risiko pada aspek Pemasaran pembanguna ruko (rumah toko) di tunjukan pada Tabel 4 dan Gambar 4 berikut ini:

Tabel 4. Sumber risiko pemasaran

| Perubahan dan Ketidakpastian, karena | Jumlah responden yang menjawab | Prosentase |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| persaingan | 25 | 63% |
| perkiraan | 0% | 0% |
| keuangan | 5 | 13% |
| kepuasan pelanggan | 12 | 25% |
| Total | 42 | 100% |



Gambar 4. Sumber risiko pemasaran

Risiko yang teridentifikasi pada aspek pasar berdasarkan jumlah jawaban responden pada urutan pertama adalah tingkat persaingan pasar dengan jumlah jawaban responden sebanyak 25 responden atau sebesar 63% dari total responden, kemudian pada urutan kedua aspek pasar adalah kepuasan pelanggan dengan jumlah responden yang menjawab sebanyak 12 responden atau sebesar 25% dan pada urutan ketiga aspek pasar adalah keuangan

dalam proses pemasaran responden yang menjawab sebesar 13% dari total responden yang ada.

KESIMPULAN

Dari hasil pembasan tentang identifikasi risiko pembangunan ruko (rumah toko) di tinjau dari aspek ekonomi, keuangan, dan pasar di dapatkan dari aspek ekonomi yang paling besar adalah terjadinya inflasi, untuk aspek keuangan adalah ketidaktepatan perhitungan estimasi biaya, dan aspek pemasaran adalah tingkat persaingan.

Penelitian ini baru menghasilkan identifikasi risiko aspek ekonomi, keuangan dan pemasaran dari sudut pandang konsultan dan kontraktor yang pernah mengerjakan bangunan ruko (rumah toko), maka penelitian berikutnya dapat di lakukan Analisa risiko, penilaian risiko, termasuk pengelolaan risiko yang mungkin terjadi. Dan jika memungkinkan dapat menambahkan jumlah responden lebih banyak lagi.

REFERENSI

- A. Fredriksson, A. A. Sezer, V. Angelakis, and D. Gundlegård. 2021. "Construction related urban disturbances: Identification and linking with an IoT-model," *Autom. Constr.*, vol. 134, no. October 2021, p. 104038, 2022, doi: 10.1016/j.autcon.2021.104038.
- F. J. Forteza, J. M. Carretero-Gómez, and A. Sesé. 2022. "Organizational factors and specific risks on construction sites," *J. Safety Res.*, vol. 81, pp. 270–282, 2022, doi: 10.1016/j.jsr.2022.03.004.
- L. Zheng, B. Zhao, H. Wang, and H. Liu. 2011. "Environmental risk identification of port construction project," *Procedia Environ. Sci.*, vol. 10, no. PART C, pp. 2783–2787, 2011, doi: 10.1016/j.proenv.2011.09.431.
- P. N. Prasetyono and H. Dani. 2022. "Identifikasi Risiko pada Pekerjaan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung sebagai Tempat Tinggal," *Publ. Ris. Orientasi Tek. Sipil*, vol. 4, no. 1, pp. 42–47, 2022, doi: 10.26740/proteksi.v4n1.p42-47.
- M. S. B. A. Abd El-Karim, O. A. Mosa El Nawawy, and A. M. Abdel-Alim. 2017. "Identification and assessment of risk factors affecting construction projects," *HBRC J.*, vol. 13, no. 2, pp. 202–216, 2017, doi: 10.1016/j.hbrj.2015.05.001.
- F. T. Nuciferani, M. F. N. Aulady, and N. A. P. Ragilia. 2017. "Analisis Risiko Fondasibored Pile& Tiang Pancang Proyek Tunjungan Plaza 6 Surabaya," *J. IPTEK*, vol. 21, no. 1, <https://doi.org/10.26740/proteksi.v4n2.p102-107>

- p. 27, 2017, doi: 10.31284/j.ipitek.2017.v21i1.68.
- A. S. Faridi and S. M. El-Sayegh. 2006. "Significant factors causing delay in the UAE construction industry," *Constr. Manag. Econ.*, vol. 24, no. 11, pp. 1167–1176, 2006, doi: 10.1080/01446190600827033.
- J. Pre-proofs et al. 2022. "Financial risks management within the construction projects Financial Risks Management within the Construction Projects Financial Risks Management within the Construction Projects," *J. King Saud Univ. - Eng. Sci.*, 2022, doi: 10.1016/j.jksues.2022.05.001.
- J. E. E. Tumimomor, H. Manalip, and R. J. . Mandagi. 2014. "Analisis resiko pada konstruksi jembatan di sulawesi utara," *Jur. Arsit.*, vol. 6, no. 2, pp. 235–241, 2014.
- R. F. A. Eskander. 2018. "Risk assessment influencing factors for Arabian construction projects using analytic hierarchy process," *Alexandria Eng. J.*, vol. 57, no. 4, pp. 4207–4218, 2018, doi: 10.1016/j.aej.2018.10.018.
- M. Nabawy, G. Ofori, M. Morcos, and C. Egbu. 2021. "Risk identification framework in construction of Egyptian mega housing projects," *Ain Shams Eng. J.*, vol. 12, no. 2, pp. 2047–2056, 2021, doi: 10.1016/j.asej.2020.09.016.
- A. Muflihah Darwis, M. Furqaan Nai'em, Y. Thamrin, Noviponiharwani, S. Rahmadani, and F. Amin. 2021. "Safety risk assessment in construction projects at Hasanuddin University," *Gac. Sanit.*, vol. 35, pp. S385–S387, 2021, doi: 10.1016/j.gaceta.2021.10.057.
- M. N. Putri, Zaidir, and A. Hasan. 2015. "Analisis Manajemen Resiko Proyek Pembangunan Rumah Sakit Universitas Andalas," *Pros. 2nd Andalas Civ. Eng. Natl. Conf.*, pp. 59–69, 2015.
- A. Baghdadi and M. Kishk. 2015. "Saudi Arabian Aviation Construction Projects: Identification of Risks and Their Consequences," *Procedia Eng.*, vol. 123, pp. 32–40, 2015, doi: 10.1016/j.proeng.2015.10.054.
- G. D. Samudra and W. I. Ervianto. 2021 "Analisis Risiko Pengembang Perumahan Di Daerah Istimewa Yogyakarta Saat Pandemi Covid-19," *J. Tek. Sipil*, vol. 16, no. 3, pp. 218–223, 2021, doi: 10.24002/jts.v16i3.5394.