

IDENTIFIKASI RISIKO OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN DI KOTA BANDA ACEH DAN KABUPATEN ACEH BESAR PADA MASA PANDEMI COVID-19

Khuzul Hidayat¹ Nurul Malahayati² Alfa Taras Bulba³

¹Mahasiswa, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh 23111, Indonesia

^{2,3}Dosen, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh 23111, Indonesia

Email: Khuzul.hidayat@gmail.com

Abstract

Increased house construction by housing developers in the city of Banda Aceh and the District of Aceh Besar continuous to show progress during the Corona Virus Disiase 2019 pandemic (covid-19) on cost losses, time losses, and decreased quality. Risks identification identified by 25 risk variables with Interview and questionnaire process by 4 housing developers. Amount of respondent in this study were 20 people from each company. Instrument testing used by validity test and reliability test. While data processing used by descriptive analysis and Frequency Index (FI) analysis assisted by Microsoft Excel software. The result of frequency index analysis show 5 domination risk variable that impact on cost losses, including house buyer candidates are pending to buying a house, Decreased selling house, additional cost for bringing worker from outside area, decreases demand housing, and less buyer interest. As many as 7 domination risk variable that impact on time losses including less advertising in the marketing it makes house sales are slow down, Resistance to material delivery, less material supply. As many as 1 domination risk variable that impact on decreased quality are less labor availability.

Keywords : *risk identification, housing developer, potential risk of covid-19.*

Abstrak

Peningkatan pembangunan rumah oleh pengembang perumahan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar terus mengalami kenaikan sebelum terjadinya bencana penyebaran pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Penelitian bertujuan untuk mengidentifikasi risiko-risiko yang dihadapi oleh pengembang perumahan semasa pandemi covid-19 terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu. Teridentifikasi sebanyak 25 variabel risiko yang dilakukan melalui wawancara kepada 4 orang pengembang perumahan. Jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 20 orang pengembang yang akan mengisi kuisioner. Pengujian instrumen dilakukan dengan menggunakan uji validitas dan realibitas. Sedangkan pengolahan data dilakukan dengan analisis deskriptif, dan analisis frequency index (FI), yang dibantu dengan menggunakan *software Microsoft Excel*. Hasil analisis frekuensi indek menunjukkan 5 variabel risiko dominan yang berdampak terhadap kerugian biaya diantaranya calon pembeli menunda pembelian rumah, penurunan penjualan perumahan, biaya tambahan untuk mendatangkan tenaga kerja dari luar daerah, penurunan permintaan rumah, dan minat pembeli kurang. Sebanyak 7 variabel risiko dominan yang berdampak terhadap kerugian waktu diantaranya kurangnya iklan dalam pemasaran sehingga memperlambat penjualan rumah, hambatan terhadap penyediaan material selama pembangunan rumah, keterlambatan pengiriman material ke lapangan, pemasok tidak dapat memenuhi pesanan material. Sebanyak 1 variabel risiko dominan yang berdampak terhadap menurunnya mutu yaitu ketersediaan tenaga kerja yang kurang.

Kata Kunci : identifikasi risiko, pengembang perumahan, risiko potensial covid-19.

1. Pendahuluan

Noval [1] peningkatan pembangunan rumah oleh pengembang perumahan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar terus mengalami kenaikan sebelum terjadinya bencana penyebaran pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Kompas.com [2] permintaan rumah dari tahun 2015 s/d 2019 mengalami peningkatan 15% dan termasuk dalam golongan yang tinggi. Namun, pada masa pandemi Covid-19 ini penjualan rumah bersubsidi dan non-subsidi di Aceh mengalami penurunan hingga 30%. Penyebaran penyakit Covid-19 merupakan sebuah bencana lingkungan yang telah terjadi sejak Januari 2020 dan sampai sekarang.

Partamihardja [3] investasi pada sektor properti pada saat pandemi merupakan investasi padat modal yang mengandung risiko yang sangat tinggi. Sehingga bisnis properti harus mempertimbangkan pasar, sumber dana, pemasaran, serta mengambil keputusan berdasarkan *prinsip security of investment*. Risiko penyediaan produk perumahan bagi pengembang seperti halnya produk lainnya meliputi risiko keuangan, risiko teknis, risiko konstruksi, risiko manajemen, dan lain sebagainya. Manajemen risiko digunakan untuk menyeimbangkan dampak terhadap kerugian dan menghindari kesalahan.

Terdapat dua asosiasi perumahan yang aktif saat ini di Aceh yaitu Real Estat Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (Apersi). Pengembang perumahan tersebut akan dihadapi oleh situasi ketidakpastian kondisi di lapangan yang merupakan konsekuensi risiko. Oleh karena itu risiko dan ketidakpastian harus dianalisis agar sasaran dapat dicapai.

Pada penelitian ini, yang menjadi objek lokasi penelitian adalah pengembang perumahan dan tergabung dalam asosiasi REI dan APERSI yang sedang melakukan pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19 di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi risiko-risiko yang akan dihadapi oleh pengembang perumahan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu.

Penelitian ini dilatar belakangi dari hasil penelitian terdahulu tentang permasalahan yang diteliti yaitu manajemen risiko yang dialami pengembang perumahan yaitu : “Jarmias Tjakra, Freyke Sanggar, 2011 *Analisis Risiko Pada Proyek Konstruksi Perumahan di Kota Manado*” “Basuki Partamiharja, 2014 *Persepsi Risiko Pengembang Perumahan di Kabupaten Bayumas*” dan “Reyner, 2015 *Analisis Risiko Pada Proyek Konstruksi Perumahan di Kabupaten Minahasa Utara*”

2. Metodologi Penelitian

2.1. Objek dan Lokasi Penelitian

Objek dan lokasi penelitian adalah pengembang perumahan yang sedang melaksanakan pembangunan rumah di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar, yang merupakan perusahaan yang tergabung dalam asosiasi REI dan APERSI.

2.2. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari 2 asosiasi yang terlibat dalam penelitian ini yaitu Real Estat Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (Apersi). Data primer diperoleh dengan teknik wawancara dan penyebaran kuesioner kepada responden. Adapun tahapan langkah-langkah pengumpulan data adalah sebagai berikut;

1. Identifikasi risiko dominan terjadi pada saat pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19 kepada responden yaitu 4 responden pengembang perumahan dari masing-masing perusahaan berbeda.
2. Setelah risiko dominan teridentifikasi maka dilakukan penyusunan form kuisisioner yang akan disebar kepada 20 orang mewakili perusahaan pengembang perumahan.

2.3. Metode Pengolahan Data

Setelah seluruh data terkumpul, kemudian dilakukan pengolahan data. Adapun tahapan langkah-langkah pengumpulan data adalah sebagai berikut;

1. Rekapitulasi hasil pengisian data kuisisioner.
2. Pengolahan data kuisisioner dilakukan dengan menguji valid dan reliabel dengan menggunakan uji validitas dan uji reliabilitas kuisisioner. Pengujian validitas dilakukan terhadap 10 sampel responden

dari masing-masing perusahaan berbeda sebagai tahap awal untuk mendapatkan hasil yang berupa variabel pertanyaan valid dan variabel pertanyaan tidak valid, setelah didapatkan hasil variabel pertanyaan yang tidak valid akan dieliminasi. Selanjutnya dilakukan tahap II terhadap 20 responden lanjutan tahap awal. Pengujian reliabilitas dilakukan untuk menguji layak atau tidaknya kuisioner yang telah disusun yang akan digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan penelitian ini berdasarkan nilai *Cronbach Alpha* > 0.6. Adapun persamaannya adalah sebagai berikut :

$$r_{hitung} = \frac{n(\sum xy) - \sum x \sum y}{\sqrt{(n(\sum xi)^2 - (\sum xi)^2)(n(\sum yi)^2 - (\sum yi)^2)}} \quad (2.1)$$

Keterangan :

R_{xy} = Koefesien Korelasi

$\sum x$ = Jumlah Skor Item

$\sum x$ = Jumlah Skor Total (seluruh item); dan

n = Jumlah Responden

$$r = \frac{k}{(k-1)} \left[1 - \frac{\sigma^2 b}{\sigma^2 1} \right] \quad (2.2)$$

Keterangan :

r = reabilitas instrument;

k = banyaknya butir pertanyaan;

$\sigma^2 b$ = varian butir; dan

$\sigma^2 1$ = varian total.

$$\sigma^2 b = \frac{JKi}{n} - \frac{JKs}{n^2} \quad (2.3)$$

$$\sigma^2 1 = \frac{\sum xi}{n} - \frac{\sum xi^2}{n^2} \quad (2.4)$$

Keterangan:

$\sum xi$ = jumlah total jawaban responden

$\sum xi^2$ = kuadrat total jawaban responden

JKi = jumlah kuadrat seluruh butir

JKs = jumlah kuadrat subjek

- Selanjutnya dilakukan analisis statistik deskriptif untuk mendapatkan nilai *mean* frekuensi terjadinya risiko berdasarkan jawaban responden. Adapun persamaannya adalah sebagai berikut :

$$X = \frac{\sum xi}{n} \quad (2.5)$$

Keterangan:

X = rata-rata

$\sum xi$ = data yang diambil

n = jumlah data

- Setelah itu dilakukan analisis *frekuensi Indeks (FI)* untuk menunjukan indeks kemungkinan dan peringkat kejadian dari masing-masing variable risiko. Adapun persamaannya adalah sebagai berikut :

$$FI = \frac{\sum_{i=1}^5 a_i n_i}{N} \quad (2.6)$$

Keterangan :

i = indeks katagori respons (1,2,3,4, dan 5)

a_i = bobot yang dihubungkan dengan nilai respons ke- i (1,2,3,4,5)

n = jumlah total responden

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Hasil

Hasil dari penelitian ini didapatkan dari hasil pengumpulan dan pengolahan data. Pengumpulan data dilakukan selama 2 bulan berupa jawaban responden terhadap identifikasi risiko yang dialami pengembang perumahan.

3.1.1. Analisis Situasi

Penelitian ini dilakukan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar yang terdiri dari pengembang perumahan dan tergabung dalam asosiasi REI dan APERSI yang sedang melakukan pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19.

3.1.2. Karakteristik Responden

Hasil wawancara dan kuisioner identifikasi variabel risiko dan penentuan pertanyaan kuisioner terhadap 4 orang responden yang mewakili perusahaan pengembang perumahan yang berbeda dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 3.1 Karakteristik Responden Identifikas Risiko dan Wawancara

Pertanyaan	Katagori	Jumlah	Persentase
Jabatan Responden	Direktur	2	50%
	Lain-lain	2	50%
Jenis Kelamin	Pria	3	75%
	Wanita	1	25%
Umur	20-30 tahun	1	25%
	>30 tahun	3	75%
Pendidikan Terakhir	DIPLOMA	0	0%
	SARJANA (S1)	4	100%
	Pasca Sarjana (S2)	0	0%
Pengalaman Kerja	0-2 tahun	1	25%
	2-4 tahun	3	75%
	4-7 tahun	0	0%

> 7 tahun	0	0%
-----------	---	----

Karakteristik responden yang didapatkan dari hasil penyebaran kuisioner risiko terhadap 20 orang responden yang mewakili perusahaan pengembang perumahan yang berbeda dapat dilihat pada Tabel 3.2.

Tabel 3.2 Karakteristik Responden Kuisioner

Pertanyaan	Data Responden	Jumlah	Persentase
Jabatan Responden	Direktur	8	40%
	Manager	0	0%
	Lain-lain	12	60%
Jenis Kelamin	Pria	19	95%
	Wanita	1	5%
Umur	<20 tahun	0	0%
	20-30 tahun	5	25%
	>30 tahun	15	75%
Pendidikan Terakhir	SD	0	0%
	SMP	0	0%
	DIPLOMA	7	35%
	SARJANA (S1)	13	65%
	Pasca Sarjana (S2)	0	0%
Pengalaman Perusahaan di Bidang Konstruksi	0-5 tahun	13	65%
	6-10 tahun	7	35%
	10-15 tahun	0	0%
	> 15 tahun	0	0%
Jumlah Proyek perumahan yang Pernah Ditangani	1 – 3	12	60%
	3 – 6	8	40%
	7 – 10	0	0%
	> 10	0	0%
Jumlah rumah yang dibangun pada masa Covid-19	1 – 10	3	15%
	10 – 20	12	60%
	20 – 30	4	20%
	> 50	1	5%

3.1.3. Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko adalah langkah yang paling awal dari penelitian ini yaitu mengumpulkan variable-variabel risiko dengan faktor keuangan, penjualan dan faktor teknis lapangan dari referensi-referensi dan penelitian yang terdahulu. Metode yang digunakan untuk pengumpulan data ini adalah teknik *checklist*.

Tabel 3.3 Rekapitulasi identifikasi variabel faktor-faktor risiko (1/2)

No	Faktor-faktor/variabel risiko	Persentase (%)
A. Faktor keuangan		
1	Menurunnya produktivitas pengembang	25%
2	Calon pembeli menunda pembelian rumah	100%
3	Penurunan penjualan perumahan	100%
4	Penurunan permintaan rumah	100%
5	Harga material naik	75%
6	Upah tenaga kerja naik	25%
B. Faktor penjualan/pemasaran		

7	Desain kurang menarik	0%
8	Harga jual produk turun	50%
9	Lokasi terhadap pasar kurang sesuai	0%
10	Kurangnya iklan dalam pemasaran sehingga	75%
11	Belum ada pemasaran secara digital	0%
12	Persaingan pengembang	25%

Tabel 3.4 Rekapitulasi identifikasi variabel faktor-faktor risiko (2/2)

No.	Faktor-faktor/variabel risiko	Persentase
C. Faktor teknis lapangan		
1. Faktor pelaksanaan lapangan		
13	Metode pelaksanaan konstruksi yang tidak tepat sehingga menimbulkan kesalahan selama pelaksanaan	25%
14	Hambatan terhadap penyediaan material selama pembangunan rumah	100%
15	Kualitas pekerjaan kontraktor jelek atau tidak sesuai SOP	0%
16	Keterlambatan penyediaan utilitas	75%
2. Faktor tenaga kerja		
17	Kemampuan/skill tenaga kerja yang kurang	0%
18	Ketersediaan tenaga kerja yang kurang	75%
19	Tenaga kerja mogok kerja	0%
20	Kecelakaan tenaga kerja	25%
21	Perselisihan antara tenaga kerja	50%
3. Faktor material		
22	Terjadinya pencurian material	0%
23	Kualitas material tidak sesuai spesifikasi	0%
24	Keterlambatan pengiriman material ke lapangan	100%
25	Penggunaan material bekas	0%
26	Pemasok tidak dapat memenuhi pesanan material	100%
27	perubahan kebutuhan material	50%
4. Faktor politik & legalitas		
28	Perubahan kebijakan pemerintah	25%
29	Keterlambatan pembayaran oleh bank	0%
30	Keterlambatan ijin	50%
31	Perselisihan kontrak konsumen	0%
5. Faktor alam		
32	Bencana alam seperti longsor, gempa wabah penyakit sehingga menghambat proses pembangunan rumah	50%
33	Cuaca buruk sehingga pekerjaan melambat seperti sering terjadi hujan sehingga pekerja sering terganggu	100%
34	Kebakaran yang mempengaruhi proses berjalannya pembangunan	0%
35	Pencemaran Lingkungan	0%
36	Adanya perubahan peraturan sehingga proyek berhenti harus menyesuaikan dengan kebijakan atau peraturan baru	0%
37	Berdasarkan protokol yang diterapkan pemerintah terjadi hambatan selama pelaksanaan pekerjaan di lapangan.	75%

Berdasarkan table 3 hasil wawancara dan penyebaran kuisioner identifikasi variabel risiko didapatkan berupa dari 37 pertanyaan yang diajukan peneliti 25 variabel risiko yang teridentifikasi dan berdampak terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu. Setelah variabel risiko yang teridentifikasi

selanjutnya penyusunan kuisioner dilakukan. Kuisioner yang sudah tersusun akan disebarakan ke 20 orang responden mewakili dari masing-masing perusahaan pengembang perumahan yang berbeda. Setelah dilakukan penyebaran kuisioner dilakukan pengolahan data kuisioner dengan menguji variabel pertanyaan menggunakan uji validitas dan uji reliabilitas kuisioner.

3.1.4. Uji Validitas

Uji validitas tahap 1 pada penelitian ini dilakukan dengan mengambil 10 sampel responden dari masing-masing perusahaan yang berbeda, sehingga nilai r tabel untuk taraf signifikan 5% diperoleh sebesar 0.632. Sedangkan uji validitas tahap 2 dilakukan dengan mengambil 10 sampel responden, sehingga nilai r tabel untuk taraf signifikan 5% diperoleh sebesar 0.444.

Tabel 3.5. Rekapitulasi Hasil Uji Validitas Tahap 1

No.	Kode	Rhitung	Rtabel	Keterangan
1	P1	0.640	0.632	VALID
2	P2	0.912	0.632	VALID
3	P3	0.643	0.632	VALID
4	P4	0.606	0.632	TIDAK VALID
5	P5	0.596	0.632	TIDAK VALID
6	P6	0.505	0.632	TIDAK VALID
7	P7	0.902	0.632	VALID
8	P8	0.631	0.632	TIDAK VALID
9	P9	0.523	0.632	TIDAK VALID
10	P10	0.789	0.632	VALID
11	P11	0.648	0.632	VALID
12	P12	0.913	0.632	VALID
13	P13	0.657	0.632	VALID
14	P14	0.865	0.632	VALID
15	P15	0.725	0.632	VALID
16	P16	0.696	0.632	VALID
17	P17	0.835	0.632	VALID
18	P18	0.693	0.632	VALID
19	P19	0.692	0.632	VALID
20	P20	0.906	0.632	VALID
21	P21	0.803	0.632	VALID
22	P22	0.701	0.632	VALID
23	P23	0.640	0.632	VALID
24	P24	0.633	0.632	VALID
25	P25	0.888	0.632	VALID
26	P26	0.926	0.632	VALID
27	P27	0.733	0.632	VALID

Berdasarkan tabel 4 dengan jumlah orang responden pengembang perumahan tahap awal yang di wawancara berjumlah 10 orang mewakili dari perusahaan pengembang perumahan yang berbeda dapat disimpulkan bahwa 5 variabel risiko dinyatakan tidak valid merupakan variabel dengan kode pertanyaan P4, P5, P6, P8, dan P9 sehingga variabel-variabel tersebut dieliminasi.

Tabel 3.6 Rekapitulasi Hasil Uji Validitas Tahap II (1/2)

No.	Kode	Rhitung	Rtabel	Keterangan
1	P1	0.558	0.444	VALID
2	P2	0.794	0.444	VALID
3	P3	0.610	0.444	VALID
4	P7	0.802	0.444	VALID
5	P10	0.661	0.444	VALID
6	P11	0.589	0.444	VALID
7	P12	0.806	0.444	VALID
8	P13	0.617	0.444	VALID
9	P14	0.801	0.444	VALID
10	P15	0.640	0.444	VALID
11	P16	0.528	0.444	VALID
12	P17	0.777	0.444	VALID
13	P18	0.646	0.444	VALID

Tabel 3.6 Rekapitulasi Hasil Uji Validitas Tahap II (2/2)

No.	Kode	Rhitung	Rtabel	Keterangan
14	P19	0.607	0.444	VALID
15	P20	0.888	0.444	VALID
16	P21	0.734	0.444	VALID
17	P22	0.613	0.444	VALID
18	P23	0.592	0.444	VALID
19	P24	0.562	0.444	VALID
20	P25	0.828	0.444	VALID
21	P26	0.902	0.444	VALID
22	P27	0.687	0.444	VALID

Berdasarkan tabel 4.6 di atas dengan jumlah responden pengembang perumahan tahap 2 yang di wawancara berjumlah 20 orang lanjutan dari tahap 1 dapat disimpulkan berdasarkan hasil pengolahan data bahwa semua variabel risiko dinyatakan valid, sehingga dapat dilanjutkan ke proses analisis selanjutnya.

3.1.5. Uji Reliabilitas

Berdasarkan hasil pengujian reliabilitas hasil yang didapatkan berupa keseluruhan variabel risiko pertanyaan pada kuisioner menunjukkan tingkat ukuran kemantapan yang didapatkan berupa sangat reliabel.

3.1.6. Analisis Deskriptif

Tabel 3.8 Kriteria Penilaian Variabel

No.	Kode Pertanyaan	Faktor Risiko	Kriteria Penilaian Variabel	
			Mean	Keterangan
1	P1	Faktor Keuangan	21.53	Rendah
2	P2		52.35	Tinggi
3	P3		47.65	Sedang
4	P7		47.65	Sedang
5	P10	Faktor Penjualan / Pemasaran	46.47	Sedang
6	P11		32.88	Sedang
7	P12		57.06	Tinggi
8	P13	Faktor Pelaksanaan Lapangan	15.91	Rendah
9	P14		42.94	Sedang
10	P15		35.24	Sedang
11	P16		31.97	Sedang
12	P17	Faktor Tenaga Kerja	42.94	Sedang
13	P18		18.00	Rendah
14	P19		15.00	Rendah
15	P20		51.18	Tinggi

16	P21	Faktor Material	50.00	Tinggi
17	P22		15.00	Rendah
18	P23	Faktor Politik & Legalitas	16.18	Rendah
19	P24		17.35	Rendah
20	P25	Faktor Alam	47.65	Sedang
21	P26		51.18	Tinggi
22	P27		41.76	Sedang
Mean Total			34.63	Sedang

Berdasarkan Tabel 3.8, dapat diketahui bahwa variabel risiko yang berdampak dalam kategori tinggi berdasarkan analisis deskriptif pada pengembang perumahan yang membangun perumahan pada masa pandemi covid-19 di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar yang menjadi factor risiko dominan merupakan variabel No. 2 (Calon pembeli menunda pembelian rumah), No.12 (minat pembeli Kurang), No. 20 (Keterlambatan pengiriman material). Hasil perhitungan *mean* total frekuensi terjadinya variabel risiko termasuk dalam kriteria penilaian “Sedang” dengan nilai sebesar 34.66, artinya frekuensi terjadinya risiko 31-50 %.

3.1.7. Analisis Frekuensi Indeks

Analisis ini digunakan untuk menunjukkan indeks frekuensi dan peringkat bagi setiap variabel risiko dan dampak yang ditimbulkan berdasarkan kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu. Dalam analisis ini, setiap variabel risiko mempunyai nilai frekuensi berdasarkan jumlah responden yang menjawab pertanyaan yang sama dengan jawaban yang sama. Hasil rekapitulasi dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 3.9 Rekap hasil perhitungan frekuensi indeks

No	Kode	Dampak	FI	Ket.
1	P2	(Biaya) Faktor Keuangan	0.64	Tinggi
2	P3		0.60	Tinggi
3	P7		0.60	Tinggi
4	P1		0.36	Sedang
5	P12	(Biaya) Faktor Penjualan	0.68	Tinggi
6	P10		0.59	Tinggi
7	P11		0.47	Sedang
8	P14	(Waktu) Faktor Teknis Lapangan	0.56	Tinggi
9	P15		0.49	Sedang
10	P16		0.46	Sedang
11	P13		0.31	Sedang
12	P17	(Mutu) Faktor Tenaga Kerja	0.56	Tinggi
13	P18		0.33	Sedang
14	P19		0.30	Rendah
15	P20	(Waktu) Faktor Material	0.63	Tinggi
16	P21		0.62	Tinggi
17	P22		0.30	Rendah
18	P24	(Waktu) Politik & Legalitas	0.32	Sedang
19	P23		0.31	Sedang
20	P26	(Waktu) Faktor Alam	0.63	Tinggi
21	P25		0.60	Tinggi

22	P27	0.55	Tinggi
----	-----	------	--------

Berdasarkan tabel 7, dapat diketahui bahwa variabel risiko yang paling dominan berdampak pada pengembang perumahan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar pada masa pandemi Covid-19 dengan kode P12 yaitu “Minat Pembeli Kurang” dengan nilai frekuensi indeks sebesar 0.68. Sedangkan variabel yang tidak berdampak besar oleh pengembang perumahan merupakan variabel P6 “Upah Tenaga Kerja Naik” dengan nilai frekuensi indeks sebesar 0.29.

3.2. Pembahasan

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode identifikasi risiko dan wawancara terhadap pengembang perumahan, penentuan narasumber dilakukan terhadap pengembang perumahan yang tergabung dalam asosiasi REI dan APERSI yang sedang mengerjakan pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19 di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar.

Berdasarkan hasil identifikasi variabel risiko dari hasil wawancara terhadap 4 orang responden dengan masing-masing perusahaan pengembang perumahan yang berbeda didapatkan hasil berupa 25 variabel risiko teridentifikasi dari 35 pertanyaan yang diajukan dan berdampak terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu sangat dirasakan selama proses pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19.

Strategi yang menjadi langkah tindakan untuk meminimalisir dampak risiko yang dialami pengembang perumahan terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu untuk melancarkan proses pembangunan meliputi tindakan peningkatan terhadap proses pemasaran / penjualan rumah diantaranya meningkatkan proses pengiklanan rumah yang ditawarkan serta fasilitas yang didapatkan terhadap rumah yang ditawarkan. Berdasarkan hasil risiko yang telah teridentifikasi, peneliti merancang kuesioner yang ditujukan kepada 20 orang responden dengan masing-masing perusahaan yang berbeda untuk melakukan wawancara dan kuisisioner. Hasil pengumpulan data kuesioner akan diolah dengan menggunakan analisis statistika untuk dilakukan pengujian variabel risiko dengan melakukan uji validitas dan uji reliabilitas kuesioner yang disebarkan. Penyebaran kuisisioner dilakukan

dengan menggunakan dua tahap, dimana pada tahap pertama jumlah responden yang diwawancarai berjumlah 10 orang. Pada tahap ini didapatkan hasil dari pengolahan data dengan melakukan pengujian validitas didapatkan sebanyak 5 variabel risiko yaitu pertanyaan dengan kode P4, P5, P6, P8, dan P9 yang tidak valid, maka variabel tersebut dieliminasi. Selanjutnya setelah pengujian pada tahap 1 selesai dilanjutkan dengan penyebaran kuisioner tahap 2 dengan total keseluruhan responden berjumlah 20 orang dengan masing-masing perusahaan yang berbeda, maka hasil pengolahan data dengan melakukan pengujian validitas didapatkan hasil bahwa keseluruhan variabel risiko dinyatakan valid, sehingga dapat dilanjutkan pengujian reliabilitas. Hasil dari pengujian reliabilitas didapatkan seluruh variabel risiko memiliki nilai C-Alpha hitung $>$ nilai α , maka kuesioner dapat dikatakan *sangat reliabel*. Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel risiko yang berada di peringkat pertama atau yang paling dominan terjadi pada pengembang perumahan adalah variabel P12 (Minat pembeli kurang) dengan nilai frekuensi indeks sebesar 0.68.

Kesimpulan dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa masih ada faktor risiko yang mempengaruhi dampak risiko terhadap pengembang perumahan dalam melakukan kegiatan pembangunan perumahan pada masa pandemi covid-19. Dimana pihak pengembang perumahan sulit untuk menjalankan proses penjualan produk rumah yang ditawarkan kepada konsumen, serta dampak yang dialami dari menurunnya penjualan rumah berpengaruh terhadap kerugian biaya dan kerugian waktu oleh pengembang itu sendiri. Salah satu variabel risiko yang memiliki dampak terhadap biaya adalah “Meningkatnya biaya operasional selama pembangunan perumahan”. Hal ini dialami oleh pengembang berdasarkan keterlambatan waktu untuk menyelesaikan proses pembangunan rumah. Sedangkan beberapa variabel risiko yang memiliki dampak terhadap waktu adalah “Keterlambatan pengiriman material ke lapangan”, dan “Cuaca buruk sehingga pekerjaan melambat seperti sering terjadi hujan sehingga pekerja sering terganggu”. Hal ini terjadi di lapangan karena faktor material dan faktor alam.

4. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Hasil identifikasi risiko menunjukkan bahwa pengembang perumahan memiliki permasalahan

selama proses pembangunan perumahan, diantaranya dampak yang ditimbulkan selama pandemi covid-19 merupakan kerugian biaya dan kerugian terhadap waktu.

Sedangkan pengujian instrument dilakukan dengan melakukan pengujian validitas dan pengujian reliabilitas. Uji validitas dilakukan bertahap, tahap I dengan jumlah responden 10 orang didapatkan 5 variabel risiko tidak valid yaitu variabel risiko dengan kode pertanyaan P4, P5, P6, P8, dan P9 maka variabel tersebut dieliminasi. Sedangkan hasil uji validitas tahap 2 dengan jumlah total responden 20 orang menunjukkan seluruh variabel risiko dinyatakan valid. pengujian reliabilitas, semua butir pernyataan kuisioner dinyatakan *sangat reliabel*.

Hasil Analisis menunjukkan variabel dengan tingkat dampak risiko dominan yang dihadapi oleh pengembang perumahan berupa “minat pembeli kurang” merupakan variabel risiko yang mempengaruhi terhadap kerugian biaya pada perusahaan dengan frekuensi kejadian tinggi yang dihadapi oleh pengembang perumahan pada masa pandemi covid-19. Sedangkan variabel dengan tingkat dampak risiko dominan mempengaruhi terhadap kerugian waktu berupa faktor material dan faktor alam, “Keterlambatan pengiriman material ke lapangan”, dan “cuaca buruk sehingga pekerjaan melambat seperti sering terjadi hujan sehingga pekerja sering terganggu” merupakan hambatan selama pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

4.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini maka dapat disarankan perlu dilakukan pengkajian risiko-risiko apa saja yang akan dihadapi pengembang perumahan selama pembangunan perumahan sehingga dapat menghindari dampak risiko terhadap kerugian biaya, kerugian waktu, dan menurunnya mutu.

5. Daftar Pustaka

- [1] Yusuf AM, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan penelitian Gabungan*, Kencana, Jakarta, 2017.
- [2] Anonim, Daftar lokasi perumahan (sikumbang.pdpd.id, diakses 6 Oktober 2020).
- [3] Labombang, M., Manajemen Risiko Dalam Proyek Konstruksi, Jurnal SMARTek, 2011.

- [4] Maharani K. Pengembang tidak lepas tanggung jawab, 2016 (diakses di : www.rumah.com pada 03-Oktober-2020).
- [5] Partamihardja Basuki, Persepsi Risiko Pengembang Perumahan di Kabupaten Bayumas, 2014.
- [6] Project Management Institute PMBOK guide, A guide to the project management body of knowledge, Sixth edition. | Newtown Square, PA: Project Management Institute, 2017.
- [7] Rumimper R, dkk, Analisis Risiko Pada Proyek Konstruksi Perumahan di Kabupaten Minahasa Utara, 2015.