

## ABSTRAK TESIS

Bisnis properti merupakan suatu bisnis yang membutuhkan investasi modal yang sangat besar dan juga mengandung risiko yang tinggi. Sehingga dalam menjalankan bisnis properti harus mempertimbangkan berbagai hal seperti kondisi pasar, sumber daya, strategi pemasaran, serta pengambilan keputusan berdasarkan prinsip *security of investment*. Bisnis properti juga merupakan suatu bisnis yang tidak hanya berorientasi pada hasil namun juga pada proses yang dilakukan dan proses setelah produk tersebut (*estate management*).

Meskipun bisnis properti memiliki risiko besar dalam investasi modal namun banyak perusahaan tertarik untuk berinvestasi di bidang tersebut. Paling tidak terdapat lima motivasi perusahaan tertarik menjalani bisnis ini yaitu : besarnya tingkat pengembalian (*rate of return*) terhadap investasi tersebut, peningkatan harga seiring berjalannya waktu (*price appreciation*), diversifikasi investasi untuk mengurangi risiko pada suatu bisnis, memaksimalkan aset perusahaan, kebutuhan masyarakat akan produk properti terutama untuk hunian yang terus meningkat.

Beranjak dari hal tersebut PT. Angkasa Pura Properti yang merupakan anak perusahaan PT. Angkasa Pura I (Persero) didirikan pada tahun 2012. Sesuai dengan bisnis plan PT. Angkasa Pura Properti maka dalam 5 tahun kedepan pemanfaatan lahan non produktif milik PT. Angkasa Pura I (Persero) dalam rangka pengembangan perusahaan menjadi salah satu prioritas perusahaan. Selaku perusahaan pengembang properti (*developer*) dan merangkap juga sebagai perusahaan pelaksana jasa konstruksi (*contractor*), PT. Angkasa Pura Properti menghadapi berbagai risiko untuk mencapai tujuan perusahaan. Risiko yang dihadapi perusahaan cukup kompleks mengingat perusahaan masih baru berdiri dan bisnis yang dijalankan meliputi bisnis properti dan kontraktor. Jenis risiko yang dihadapi perusahaan meliputi risiko strategis (kerjasama operasi, politik ekonomi), bisnis (produk, harga), operasional (proses, SDM, teknologi, produktivitas), keuangan (pasar, permodalan, likuiditas) dan kejadian (hukum, reputasi, lingkungan).

Dengan mengetahui risiko yang dihadapi tersebut dan menerapkan manajemen risiko yang efektif, perusahaan dapat melakukan tindakan proaktif bukan reaktif sehingga perusahaan dapat *sustain* dalam menghadapi persaingan bisnis di bidang properti dan kontraktor.

Agar manajemen risiko berjalan dengan efektif, maka komitmen yang kuat dan berkelanjutan dari manajemen puncak harus ada. Hal ini juga harus didukung juga oleh seluruh stake holder dan share holder terutama seluruh karyawan PT. Angkasa Pura Properti dengan menjadikan manajemen risiko menjadi bagian budaya perusahaan.

Terkait dengan hal tersebut terdapat berbagai macam pendekatan manajemen risiko perusahaan (*enterprise risk manajemen*) yang dapat diterapkan pada PT. Angkasa Pura Properti. Pendekatan ERM yang sampai saat ini masih digunakan oleh perusahaan diantaranya adalah COSO (Committee of Sponsoring Organization), ISO (International Standards Organization) 31000.

Untuk melakukan pengelolaan risiko yang dihadapi perusahaan, digunakan pendekatan ISO 31000 dikarenakan lebih mudah diimplementasikan, lebih sederhana dan dapat diterapkan tidak hanya pada suatu industri tertentu.

Kata kunci : bisnis plan, manajemen risiko, perusahaan properti dan kontraktor