



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025 Page 4865-4879

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Penerapan Manajemen Risiko Pada Proses Pengembangan Properti Pada PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk.

Alosius Rinto Palosong^{1✉}, Aditia Saputri Kende², Meisy Wulandari Tangke³,
Yelvira Monica Tumimba⁴, Sita Yubelina Sabandar⁵, Frischa Faradilla Arwinda Mongan⁶
Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Kristen Indonesia Paulus Makassar

Email: alosiusrinto@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi lebih dalam mengenai penerapan manajemen risiko pada proses pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Melalui analisis ini, diharapkan dapat memberikan wawasan bagi para praktisi industri dan akademisi tentang pentingnya manajemen risiko dalam meningkatkan keberhasilan pengembangan properti. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif yang terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa manajemen risiko pada pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk terdiri dari risiko tidak tersedianya pendanaan dan risiko kredit, suku bunga, persaingan yang semakin ketat, fluktuasi pasar dan reputasi, tolak ukur yang digunakan adalah mengukur, menganalisis, dan mengevaluasi dalam evaluasinya. Implementasi Penerapan Manajemen Risiko dari PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk ialah dilakukan dengan cara melakukan identifikasi risiko, analisis risiko, mitigasi risiko, serta tinjauan rutin operasi bisnis terhadap indikator kinerja utama. Hal ini seharusnya penting dilakukan oleh PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai penentu keberhasilan sehingga penelitian ini juga diharapkan dapat membantu perusahaan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk dalam proses pengembangan properti untuk meminimalisir adanya risiko yang mungkin timbul dari seluruh kegiatan usaha.

Kata Kunci: *Manajemen risiko, Pengembangan Properti, PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.*

Abstract

This study aims to explore more deeply the application of risk management in the property development process at PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Through this analysis, it is expected to provide insight for industry practitioners and academics about the importance of risk management in improving the success of property development. The data analysis method used is a descriptive qualitative method consisting of data collection, data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results of this study indicate that risk management in property development at PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk consists of the risk of unavailability of funding and credit risk, interest rates, increasingly fierce competition, market fluctuations and reputation, the benchmarks used are measuring, analyzing, and evaluating in their evaluation. Implementation of Risk Management Implementation of PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk is carried out by conducting risk identification, risk analysis, risk mitigation, and regular review of business operations against key performance indicators. This should be important to be done by PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk as a determinant of success so that this research is also expected to help the company PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk in the property development process to minimize the risks that may arise from all business activities.

Keywords: Risk management, Property Development, PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk

PENDAHULUAN

Pengembangan properti real estate adalah proses yang mencakup berbagai kegiatan yang berkaitan dengan transformasi lahan menjadi properti yang bernilai, dimana saat ini pengembangan properti real estate mengalami dinamika yang dipengaruhi oleh berbagai isu sosial, teknologi, dan ekonomi, meskipun menghadapi tantangan seperti perubahan pasar yang tidak dapat di prediksi dan ketidakpastian ekonomi global, sebagian besar wilayah masih menunjukkan pertumbuhan yang stabil, permintaan terhadap perumahan yang terjangkau dan urbanisasi yang terus meningkat menjadi faktor pendorong utama dalam pengembangan properti residensial. Salah satunya PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk adalah perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan pariwisata di Indonesia yang bergerak dalam bidang pengembangan real estate dan urban development, serta menjalankan usaha dalam bidang jasa termasuk pembangunan perumahan, apartemen, kondominium, hotel, kawasan pariwisata, dan pusat-pusat komersial lainnya, serta pembangunan sarana rekreasi dan sarana penunjang lainnya.

Pada tahun 2018 hingga tahun 2022 ikthisar keuangan pada PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, dilihat dari laporan pendapatan terjadi penurunan dari tahun 2018 hingga 2021 dan mengalami peningkatan signifikan di tahun 2022, pendapatan menurun sebesar 14,8% menjadi Rp171,6 miliar di tahun 2020 dari Rp211,2 miliar di tahun

2019, Pendapatan Perseroan di tahun 2021 tercatat sebesar Rp141,8 miliar, dan juga menurun sebesar 17,3% dibandingkan dengan pencapaian di tahun 2020, Rp171,6 miliar, perseroan mencatatkan kerugian Rp11,3 miliar. Meskipun mencatat kerugian, namun Perseroan berhasil mengurangi kerugiannya sebesar 88% dari tahun sebelumnya yang mengalami kerugian sebesar Rp97 miliar, hal ini disebabkan oleh penurunan penjualan rumah hunian dan rumah toko serta penjualan lahan siap bangun. Sedangkan Pendapatan Perseroan di tahun 2022 tercatat sebesar Rp322,4 miliar, mengalami peningkatan sebesar 127,4% dari Rp141,8 miliar pada tahun 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh tercapainya unit rumah yang sudah terjual dan berhasil diserahkan pada tahun 2022 dan penjualan lahan siap bangun sebesar Rp21 miliar.

Keterangan	2022	2021	2020	2019	2018	Description
LABA RUGI KOMPREHENSIF			COMPREHENSIVE PROFIT AND LOSS			
Pendapatan	332,4	141,8	171,6	211,2	253,8	Revenues
Laba Kotor	142,8	72,0	75,0	96,8	116,0	Gross Profit
EBITDA	52,0	(1,4)	(95,2)	(58,3)	75,7	EBITDA
Laba (Rugi) Usaha	65,2	(5,9)	(97,0)	(34,6)	72,0	Operating Profit (Loss)
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk dan Kepentingan Non-Pengendali	9,0	(27,4)	(105,9)	(70,1)	61,4	Income Attributable to Owners of the Parent and NonControlling Interest
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk dan Kepentingan Non-Pengendali	9,4	(27,9)	(104,9)	(71,8)	61,9	Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent Company Non-Controlling Interest
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	9,4	(27,9)	(104,9)	(71,8)	61,9	Comprehensive Income for the Year

Laba Bersih per Saham Dasar (dalam Rupiah Penuh)	88,6	(269,6)	(1.043,5)	(690,5)	605,1	Earnings per Share (in Full Rupiah)
POSISI KEUANGAN						FINANCIAL POSITION
Modal Kerja Bersih	193	203,1	131,5	177,5	129,1	Net Working Capital
Total Aset	1.160,9	1.072,9	987,3	1.107,5	1.252,9	Total Assets
Total Liabilitas	594,5	515,8	402,4	417,4	488,8	Total Liabilities
Total Ekuitas	566,4	557,1	584,9	690,1	764,1	Total Equity

Sumber :Annual-Report-GMTD_2022

Keberhasilan suatu pengembangan properti real estate tentunya dipengaruhi oleh salah satunya adalah kemampuan dalam penerapan manajemen risiko bagaimana mengidentifikasi potensi fluktuasi pasar, memungkinkan pengembang untuk merespon cepat perubahan kondisi pasar dengan lebih cepat dan efektif. Semakin kecil risiko lingkungan ini maka semakin kecil ancaman yang perlu dikelolanya sehingga akan semakin tertarik pengusaha untuk menanam modalnya, mengembangkan usahanya atau sebaliknya (Besley & Ghatak dalam I Wayan Muka, Agung Wibowo, 2020), sehingga perlu menerapkan strategi manajemen risiko yang efektif untuk memastikan bahwa proyek pengembangan properti real estate yang dijalankan tidak hanya menguntungkan tetapi juga berkelanjutan. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan ini telah bervariasi, dengan beberapa analisis menunjukkan potensi kebangkrutan yang rendah. Namun, tantangan dalam manajemen risiko tetap ada, terutama dalam menghadapi ketidakpastian pasar dan kondisi ekonomi global. Sehingga penulis tertarik untuk mengidentifikasi apakah proses manajemen risiko di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sudah berjalan dengan baik sehingga dapat mengidentifikasi peluang dan ancaman, merancang sistem pemantauan yang efektif, serta mengembangkan rencana respons terhadap risiko yang dapat diantisipasi maupun yang tiba-tiba muncul.

Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi lebih dalam mengenai penerapan manajemen risiko pada proses pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Melalui analisis ini, diharapkan dapat memberikan wawasan bagi para praktisi industri dan akademisi tentang pentingnya manajemen risiko dalam meningkatkan keberhasilan dalam pengembangan properti, dengan pemahaman yang lebih baik tentang manajemen risiko, diharapkan para pengembang dapat merancang strategi yang lebih efektif dalam menghadapi tantangan di masa depan. Berdasarkan uraian di atas peneliti

tertarik melakukan penelitian dengan judul "PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA PROSES PENGEMBANGAN PROPERTI PADA PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMEN Tbk."

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan memahami secara mendalam penerapan manajemen risiko pada proses pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Pendekatan ini digunakan karena penelitian bertujuan menggali informasi secara komprehensif mengenai manajemen risiko yang diterapkan, faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta dampaknya terhadap proses pengembangan properti. Pendekatan kualitatif adalah suatu penelitian yang ditunjukkan untuk mendiskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, pemikiran orang secara individual maupun kelompok (Maryani 2019). Menurut Moleong (2005:4), pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pendekatan penelitian dimana data-data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar dan bukan angka. Data-data tersebut dapat diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, foto, video tape, dokumentasi pribadi, catatan, atau memo dan dokumentasi lain.

Penelitian dilakukan di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Subjek penelitian ini adalah staf bagian manajemen risiko (Business Process), dan karyawan yang terlibat dalam proses pengembangan property, bagian Procurement.

Nama Karyawan	Jabatan
Tri Marlina	Head Business Process
Marlin Maluku	Head Procurement
Aristo Sandy Popang	Staf Business Process

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data primer berupa hasil wawancara dengan staf yang berkaitan bagian manajemen risiko (Business Process), karyawan yang terlibat dalam proses pengembangan property, dan bagian Procurement dan data sekunder berupa dokumentasi, dari annual Report PT Gowa Makassar Tourism Development dan web tanjungbunga.com.

Teknik Analisis Data

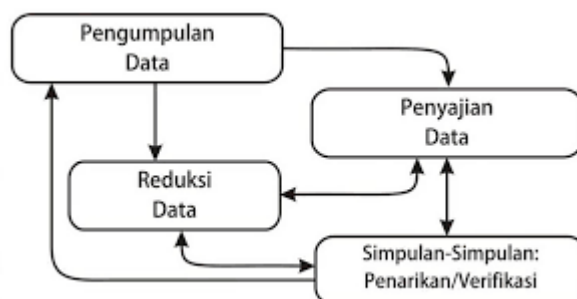
Metode analisis data yang digunakan adalah analisis tematik, yang melibatkan beberapa tahap penting sesuai dengan model analisis data kualitatif. Berikut ini adalah langkah-langkah dalam proses analisis data yang akan diterapkan:

Pengumpulan Data: Data yang diperoleh dari wawancara mendalam, observasi langsung, dan dokumentasi akan dikumpulkan secara sistematis. Setiap data akan dikategorikan berdasarkan tema utama yang berkaitan dengan penerapan manajemen risiko di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

Reduksi Data: Setelah data dikumpulkan, data yang tidak relevan atau kurang signifikan akan disaring dan dihilangkan, sementara data yang relevan akan disederhanakan tanpa kehilangan esensinya. Reduksi data ini dilakukan untuk mempermudah proses analisis selanjutnya.

Penyajian Data: Data yang telah direduksi akan disusun dan disajikan dalam bentuk narasi deskriptif, yaitu paragraf yang menggambarkan suatu objek secara jelas dan lengkap yang memudahkan dalam memahami pola atau tema yang muncul dari data. Dalam penelitian ini, penyajian data dalam bentuk narasi deskriptif yang merangkum wawancara, observasi lapangan, dan dokumentasi terkait penerapan manajemen risiko.

Penarikan Kesimpulan: Setelah data dianalisis, kesimpulan akan ditarik berdasarkan temuan penelitian. Yang memberikan gambaran mengenai bagaimana manajemen risiko diterapkan dalam proses pengembangan properti di perusahaan. Peneliti juga akan melakukan proses verifikasi untuk memastikan bahwa kesimpulan yang diambil benar-benar didukung oleh data yang ada. Dengan metode analisis ini, diharapkan penelitian akan memberikan hasil yang mendalam mengenai penerapan manajemen risiko pada proses pengembangan properti di perusahaan tersebut.



HASIL DAN PEMBAHASAN

Risiko-Risiko Dalam Pengelolaan PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk.

Dalam industri properti PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk tidak terlepas dari risiko atau tantangan yang dapat mempengaruhi kinerja pembangunan properti.

Industri property di kawasan Tanjung Bunga juga termasuk unit usaha yang memiliki risiko ataupun tantangan dalam pelaksanaannya.

Risiko Tidak Tersedianya pendanaan & Risiko Kredit

Hal ini di ungkapkan oleh Ibu Tri Marlina, selaku Head Business Process mengenai tantangan terbesar dalam pengembangan industri properti di PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk.

"...untuk membiayai modal kerja dan belanja modal guna ekspansi usaha, perusahaan PT GMTD sangat bergantung pada pendanaan eksternal dan tidak hanya itu risiko kredit juga menjadi perhatian perusahaan ..."

Dari ungkapan ibu Tri Marlin di atas PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, menghadapi beberapa tantangan terkait pendanaan dan risiko kredit dalam operasionalnya. Untuk membiayai modal kerja dan belanja modal guna ekspansi usaha, perusahaan sangat bergantung pada pendanaan eksternal. Kemampuan untuk memperoleh pendanaan ini dipengaruhi oleh faktor-faktor ekonomi, kondisi pasar modal, suku bunga, serta kebijakan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan terkait penyaluran kredit ke sektor properti. Selain itu, risiko kredit juga menjadi perhatian perusahaan, mengingat potensi kerugian yang timbul akibat kegagalan pelanggan, klien, atau pihak rekanan dalam memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Untuk mengelola risiko ini, PT GMTD menerapkan kebijakan selektif dalam memilih bank dan institusi keuangan ternama dengan rekam jejak yang baik, serta menetapkan batasan risiko yang dapat diterima untuk setiap pelanggan. Perusahaan juga rutin melakukan pengawasan terhadap proses pencairan dana dari bank dan institusi keuangan, serta aktif dalam mengelola proses penagihan kepada pelanggan untuk meminimalkan potensi kerugian.

Risiko Suku Bunga

Selain itu Ibu Tri Marlina juga mengungkapkan mengenai tantangan dalam pengembangan industri properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

"...selain risiko persaingan yang semakin ketat di pasar properti, PT GMTD juga menghadapi risiko pada suku bunga yang mengambang sehingga mempengaruhi beban keuangan dan berdampak pada penjualan..."

Seperti yang diungkapkan Ibu Tri Marlina, beliau menyoroti tantangan di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai risiko pinjaman dengan suku bunga mengambang yang mempengaruhi beban keuangan, dan mengelolanya dengan kombinasi pinjaman berbunga tetap dan mengambang serta pemantauan pergerakan suku bunga. Di

sektor properti, perubahan suku bunga juga berdampak pada penjualan, mengingat banyak pembeli memanfaatkan kredit. Pada 2023, suku bunga acuan Bank Indonesia mencapai 5,75% - 6% sebagai respons terhadap kebijakan suku bunga The Fed, meskipun beberapa bank di Indonesia tetap menjaga suku bunga kredit properti yang stabil. PT GMTD bekerja sama dengan bank untuk menawarkan suku bunga kompetitif bagi pembeli. Pemerintah pun mendukung sektor properti melalui pelonggaran Loan to Value (LTV) dan kebijakan PMK No. 120/2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), yang membantu meningkatkan daya tarik dan stabilitas penjualan properti.

Risiko Persaingan yang Semakin Ketat

Hal itu juga disinggung Ibu Marlin mengenai tidak adanya pendanaan dan risiko kredit sebagai tantangan dalam pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

"...tantangan terbesarnya yaitu kompetitor, dimana sekarang ini semakin banyak kompetitor dan semakin banyak perusahaan developer yang masuk..."

Ibu Tri Marlina, selaku Head Business Process di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, menyoroti tantangan besar yang dihadapi dalam pengembangan industri properti, terutama terkait dengan meningkatnya persaingan. Menurut beliau, kompetisi antar perusahaan semakin ketat seiring dengan banyaknya developer baru yang masuk ke industri ini. Kondisi ini memaksa perusahaan untuk terus berinovasi dan meningkatkan kualitas produk serta layanan yang ditawarkan agar tetap dapat bersaing dan relevan di pasar yang semakin dinamis. Tanpa strategi yang matang dan inovatif, perusahaan berisiko tertinggal dari kompetitor yang lebih agresif dan adaptif. Lebih lanjut, beliau menjelaskan bahwa selain peningkatan jumlah kompetitor, perubahan preferensi konsumen juga menjadi salah satu faktor yang mempersulit posisi perusahaan dalam mempertahankan keunggulan kompetitifnya. Developer baru seringkali membawa konsep-konsep inovatif yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen saat ini. Oleh karena itu, PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk harus mampu membaca tren pasar dan segera menyesuaikan diri dengan perubahan yang terjadi, baik dari sisi teknologi, desain properti, maupun pola pemasaran.

Risiko Fluktuasi Pasar

Hal ini juga diungkapkan oleh Ibu Marlin Malluka, selaku Head Procurement yang melihat tantangan dari sisi kondisi ekonomi.

"...kondisi ekonomi secara makro, dapat dilihat saat ini harga barang naik dan pastinya orang yang membeli properti menjadi banyak pertimbangannya, biasanya mereka lebih mempertimbangkan dulu mengenai kebutuhan primer. Secara khusus, mereka yang belum

memiliki rumah karena di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk tidak menjual rumah subsidi jadi PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk menerapkan strategi penjualannya pada posisi Middle low..."

Dari kutipan wawancara di atas Ibu Marlin Malluka, menyampaikan pandangannya mengenai tantangan yang dihadapi perusahaan dari perspektif kondisi ekonomi makro. Menurut beliau, saat ini harga barang dan bahan baku terus meningkat, sehingga memengaruhi daya beli konsumen, terutama dalam hal properti. Dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil, konsumen cenderung lebih berhati-hati dalam mengalokasikan dana untuk kebutuhan sekunder seperti properti, dan lebih fokus pada pemenuhan kebutuhan primer seperti sandang, pangan, dan pendidikan. Hal ini tentu berdampak pada keputusan konsumen dalam membeli properti, terutama di segmen non-subsidi yang menjadi pasar utama bagi PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Lebih lanjut, Ibu Marlin juga menjelaskan bahwa perbedaan segmen pasar antara properti subsidi dan non-subsidi menjadi salah satu tantangan tersendiri. Perusahaan tidak berfokus pada penjualan properti subsidi, yang biasanya lebih terjangkau bagi konsumen kelas bawah. Sebaliknya, strategi penjualan perusahaan diarahkan pada segmen "middle low" yang terdiri dari konsumen dengan daya beli menengah ke bawah, tetapi tidak memenuhi syarat untuk properti bersubsidi. Dengan demikian, perusahaan harus berupaya menyusun strategi penjualan yang lebih cermat untuk menarik minat kelompok ini, yang umumnya lebih selektif dalam melakukan pembelian properti.

Risiko Reputasi

Ini kemudian juga di ungkapkan oleh bapak Aris, seorang karyawan di bagian Staf Business Process yang melihat tantangan dari sisi internal.

".....jika dilihat dari sisi internal apakah PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sudah memberikan pelayanan yang memuaskan customer, sehingga customer bisa repeat order dan customer dapat melakukan promosi ke teman, kerabat, dan keluarga...."

Bapak Aristo Sandy Popang, seorang karyawan di bagian Staf Business Process di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, menyoroti tantangan internal yang dihadapi perusahaan, khususnya dalam hal pelayanan kepada pelanggan. Menurut beliau, salah satu faktor penting yang dapat mendukung pertumbuhan perusahaan adalah kemampuan untuk memberikan pelayanan yang memuaskan kepada pelanggan. Layanan yang berkualitas tidak hanya memastikan kepuasan konsumen, tetapi juga membuka peluang untuk terjadinya repeat order. Dalam industri properti, keberhasilan tidak hanya diukur dari jumlah penjualan pertama, tetapi juga dari seberapa sering konsumen memilih untuk kembali

berinvestasi di produk yang sama. Selain itu, Bapak Aristo Sandy Popang juga menekankan pentingnya efek word-of-mouth atau promosi dari mulut ke mulut yang dilakukan oleh pelanggan yang puas. Ketika pelanggan merasa puas dengan pengalaman mereka, baik dari segi kualitas properti maupun layanan purna jual, mereka cenderung merekomendasikan produk kepada teman, kerabat, atau keluarga. Hal ini dapat menjadi alat pemasaran yang sangat efektif dan biaya rendah bagi perusahaan, mengingat keputusan pembelian properti sering kali melibatkan rekomendasi dari orang-orang terdekat.

Petikan wawancara di atas memberikan gambaran pentingnya edukasi PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk dalam menerapkan manajemen risiko untuk semua anak usaha dan perusahaan induk sesuai kerangka kerja sistem manajemen risiko.

Evaluasi dan Pengukuran Risiko PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

Evaluasi dan pengukuran risiko di PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) dalam pengembangan properti dilakukan dengan cara yang terstruktur. Perusahaan melakukan analisis mendalam untuk mengidentifikasi berbagai risiko yang mungkin muncul dalam proyek pembangunan. Dalam proses ini, risiko-risiko yang ada dievaluasi dengan hati-hati, dan langkah-langkah mitigasi yang sesuai disiapkan. Pengambilan keputusan didasarkan pada pemahaman yang jelas tentang risiko-risiko tersebut, dengan memilih metode yang paling tepat untuk mengelola setiap risiko. Beberapa risiko, seperti keterlambatan perizinan atau kekurangan bahan bangunan, dapat dikendalikan dengan perencanaan yang matang, sementara risiko lain seperti fluktuasi pasar mungkin memerlukan asuransi atau strategi lain untuk meminimalkan dampaknya. Semua langkah ini bertujuan agar proyek pembangunan properti dapat berjalan lancar tanpa gangguan yang berarti, dengan memastikan biaya, kualitas, dan waktu proyek tetap sesuai dengan rencana.

Proyek properti di Tanjung Bunga, yang menjadi salah satu fokus utama GMTD, menawarkan fasilitas pembiayaan yang memudahkan masyarakat untuk membeli, membangun, atau merenovasi rumah. Fasilitas ini dirancang dengan mempertimbangkan kemampuan pembayaran konsumen, sehingga mereka dapat mendapatkan pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Dengan penentuan margin yang lebih rendah dan bebas biaya administrasi, konsumen dapat lebih mudah mendapatkan akses ke properti yang diinginkan. Selain itu, proses pengajuan pembiayaan juga lebih cepat dan efisien, yang mempermudah transaksi.

Lokasi proyek di Tanjung Bunga sangat strategis, berada di pusat kawasan bisnis yang mudah dijangkau oleh konsumen. Kawasan ini juga dekat dengan pusat kota, sehingga tidak mengganggu kegiatan ekonomi di sekitar dan memiliki akses yang baik ke berbagai fasilitas

penting. Infrastruktur yang memadai mendukung kenyamanan dan kelancaran akses ke area ini, menjadikannya pilihan yang menarik bagi pembeli properti.

Untuk mendukung penjualan properti, GMTD mengelola tim pemasaran yang terampil dan berpengalaman. Pengelolaan sumber daya manusia yang baik ini penting untuk menghadapi persaingan yang ketat di pasar properti. Dengan pelatihan dan pengarahan yang tepat, tim pemasaran dapat menjalankan strategi dengan lebih efektif, memastikan bahwa produk properti yang ditawarkan dapat dijangkau oleh konsumen yang tepat dan mencapai target yang diinginkan.

Pengelolaan risiko dan Penerapan Manajemen Risiko PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk.

Berikut adalah tahapan umum dalam proses manajemen risiko pada pengembangan property pada PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk. Berdasarkan Annual report:

1. Identifikasi Risiko: Mengidentifikasi risiko-risiko potensial yang dapat mempengaruhi tujuan bisnis, menetapkan kerangka kerja dalam menerapkan strategi risiko secara menyeluruh, mempelajari tentang kerugian, disusun dalam penerapan mekanisme dalam penerapan risiko, dan membuat tabel kategori risiko dalam penerimaan
2. Kuantifikasi dalam Peringkat Risiko: yaitu dengan Implementasi dalam pengukuran risiko, menentukan tingkat frekuensi dan tingkat kerugian dari risiko berdasarkan data historis yang tersedia, dan melakukan perluasan dengan memanfaatkan tolak ukur (benchmarking) permodelan, dan peramalan yang berasal dari luar organisasi. Sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik-praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industri.
3. Mitigasi Risiko: menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui kontroling, proses serta melakukan yang secara jelas terhadap proses aktivitas dan risikonya.
4. Monitoring dan Pengawasan: Memantau secara berkala lingkungan risiko dan memverifikasi efektivitas strategi mitigasi. Menggunakan metric dan indikator kinerja untuk memahami perubahan dalam profil risiko.

Menurut Karim, manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan. Sehingga dengan hal ini tentunya manajemen risiko yang ada dalam PT GMTD ialah dilakukannya pengendalian diawal dengan tujuan pembekalan SDM yang efektif.

PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) menghadapi tantangan dalam pengelolaan pembiayaan properti yang mencakup risiko dalam menentukan lokasi pembangunan dan potensi risiko nasabah yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran cicilan. Jika risiko ini tidak diantisipasi dan diminimalkan, perusahaan berpotensi mengalami kerugian yang memengaruhi keberlanjutan operasional.

1. Lokasi Tanah Pembangunan Properti

Dalam menentukan lokasi pembangunan properti di kawasan Tanjung Bunga, PT GMTD sangat berhati-hati dalam memperhatikan aspek legalitas tanah, termasuk keabsahan surat kepemilikan dan sertifikat tanah dari pemilik sebelumnya. Selain itu, perusahaan juga memperhatikan lingkungan sekitar tanah untuk memastikan kelayakan pengembangan. Legalitas tambahan berupa izin dari pemerintah kota atau kabupaten setempat menjadi syarat mutlak sebelum dimulainya pembangunan, guna memastikan pembangunan dilakukan sesuai regulasi yang berlaku.

Dari sisi pembiayaan, PT GMTD menawarkan sistem pembayaran properti yang terjangkau dan fleksibel bagi konsumen. Hingga saat ini, perusahaan tidak mengalami kendala terkait keterlambatan pembayaran cicilan. Namun, dalam menghadapi potensi keterlambatan, PT GMTD memiliki kebijakan memberikan perpanjangan waktu pembayaran jika konsumen memiliki alasan yang jelas dan mendesak. Kebijakan ini mencerminkan komitmen perusahaan untuk memberikan solusi yang adil, tidak hanya berorientasi pada keuntungan tetapi juga pada kepuasan dan keberlanjutan hubungan dengan konsumen.

2. Implementasi Manajemen Risiko

PT GMTD telah menerapkan manajemen risiko melalui identifikasi risiko, analisis, mitigasi, serta tinjauan rutin terhadap indikator kinerja utama. Proses ini diterapkan di seluruh tahapan bisnis, mulai dari perencanaan hingga eksekusi proyek. Dengan menerapkan sistem manajemen risiko yang terintegrasi, perusahaan berupaya memitigasi risiko di berbagai aspek, termasuk risiko operasional dan keuangan.

Menariknya, PT GMTD tidak menggunakan sistem bunga atau denda dalam pembiayaan properti. Perusahaan menetapkan harga kredit yang tetap hingga pelunasan, memberikan kejelasan dan kepastian bagi konsumen. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan daya saing perusahaan tetapi juga mencerminkan prinsip bisnis yang mengedepankan kepuasan pelanggan.

3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Dalam menghadapi pembiayaan bermasalah, PT GMTD telah mengambil langkah strategis berupa penjualan aset tanah untuk memperkuat likuiditas dan posisi keuangan

perusahaan. Salah satu langkah penting yang diambil adalah rencana penjualan tanah seluas 463.213 meter persegi di Kelurahan Tanjung Merdeka dan Kelurahan Barombong, Makassar, dengan total nilai mencapai Rp3,78 triliun. Penjualan ini dibagi menjadi dua transaksi besar, yaitu kepada PT Sulawesi Multi Molindo (SMM) dan PT Surya Land Development (SLD).

Penjualan aset ini diharapkan dapat meningkatkan likuiditas perusahaan sekaligus mengurangi ketergantungan pada utang. Selain itu, PT GMTD berkomitmen untuk melanjutkan pengembangan kawasan Tanjung Bunga dengan meningkatkan infrastruktur dan menyediakan fasilitas modern yang dapat menarik investor dan konsumen. Dalam operasionalnya, PT GMTD juga berupaya menjaga pengendalian biaya yang ketat dan bekerja sama dengan kontraktor serta lembaga keuangan untuk memastikan proyek berjalan lancar tanpa melampaui anggaran. Perusahaan fokus pada inovasi produk dan desain properti yang relevan dengan kebutuhan konsumen masa kini untuk tetap kompetitif di pasar properti.

Sebagai bagian dari upaya ini, PT GMTD telah menjadwalkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) untuk mendapatkan persetujuan pemegang saham atas transaksi penjualan aset. Langkah ini diharapkan memberikan kepastian hukum sekaligus memastikan kebijakan perusahaan sejalan dengan kepentingan pemegang saham. Dengan strategi ini, PT GMTD optimis dapat mengatasi tantangan pembiayaan bermasalah dan menciptakan landasan kuat untuk pertumbuhan berkelanjutan.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian permasalahan dan temuan penelitian sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa: Risiko yang ada PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk tentunya memiliki kesamaan dengan risiko pada yang lainnya namun dalam hal ini hanya memiliki perbedaan dalam langkah awal yang dilakukan yaitu dengan melihat penghuni yang berdasarkan dengan keseriusan dan tentunya dapat menjalankan prinsip-prinsip pengembangan properti di PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk. Manajemen Risiko yang ada pada PT Gowa Makassar Tourism Developmen Tbk terdiri terdiri dari risiko tidak tersedianya pendanaan dan risiko kredit, suku bunga, persaingan yang semakin ketat, fluktuasi pasar dan reputasi.

Proses evaluasi dan manajemen risiko untuk PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk melibatkan identifikasi potensi risiko, menilai dampaknya terhadap bisnis, menerapkan strategi manajemen risiko, mempelajari risiko, dan membuat kategori risiko. Tujuannya

adalah untuk meminimalkan dampak negatif pada pengembangan properti dan memastikan semua risiko ditangani secara efektif.

Kemudian pengelolaan manajemen risiko yang ada ialah dengan cara menggunakan manajemen risiko yang efektif dan penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk ialah dilakukan dengan cara melakukan identifikasi risiko, analisis risiko, mitigasi risiko, serta tinjauan rutin operasi bisnis terhadap indikator kinerja utama.

DAFTAR PUSTAKA

- Adityawarman. (2019). Tinjauan terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syari'ah tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Balad Residence, Depok). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2), 238–251. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4599>
- As-Sajjad, M. B., Kalista, S. D., Zidan, M., & Christian, J. (2020). Analisis Manajemen Risiko Bisnis. *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, 18(1), 51–61. <https://doi.org/10.19184/jauj.v18i1.18123>
- Bimo Satriyo, Febrian Taufiqurahman, E. (2021). Analisis Manajemen Risiko Korporasi pada Perusahaan Konstruksi (Ditinjau Dari Unsur Pemodal dan Konsultan Perencana). *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 5, 243–256.
- Bursa Efek Indonesia, Laporan Keuangan Tahunan PT GMTD Tbk. 2019, 2020, 2021, dan 2022. (diakses di <http://www.idx.co.id>)
- Husaini, C. B. Al. (2023). Pemahaman Resiko Dan Manajemen Resiko. *Publikasi Ilmu Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 1, 318-325. <https://doi.org/10.61132/nuansa.v1i3%20September.272>
- Misra, I., Hakim, S., & Pramana, A. (2020). Manajemen Risiko : Pendekatan Bisnis Ekonomi Syariah. In A. Sadikin (Ed.), Penerbit K-Media. Penerbit K-Media.
- Muhaimin., Mubarak, M. R., & Aisyah, L. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3581-3592. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.5400>
- Muhaimin., Mubarak, M. R., & Aisyah, L. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Muka, W., & Wibowo, M. A. (2021). Penerapan Manajemen Risiko pada Proses Pengembangan Properti. *Jurnal Permukiman*, 16(1), 31.
- Mustofa, A. A., & Samsuri, A. (2022). Manajemen Risiko dalam Upaya Resiko Muzakki dan Mustahiq pada lembaga MPZ Citra Anak Sholeh. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(01), 715-723.

- Putri, E. A. A., Nuraina, E., & Yusdita, E. E. (2020). Upaya pencegahan dan penanganan kredit macet ditinjau dari persepsi nasabah. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, 7(02), 185–196. <https://doi.org/10.35838/jrap.v7i02.1616>
- Rodríguez-Espíndola, O., Chowdhury, S., Dey, P. K., Albores, P., & Emrouznejad, A. (2022). Analysis of the adoption of emergent technologies for risk management in the era of digital manufacturing. *Technological Forecasting and Social Change*, 178(121562), 1–25. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2022.121562>
- Sarjana, S., Nardo, R., Hartono, R., Hasrudy Siregar, Z., Irmal, Irfai Sohilauw, M., Wahyuni, S., Abdul Rasyid, A., Adang Djaha, Z., & Badrianto, Y. (2020). *Manajemen Risiko*. CV. MEDIA SAINS INDONESIA.
- Surtikanti, R. (2020). Manajemen Risiko: Tinjauan Regulasi Kearsipan. *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan*, 3(1), 52– 58
- Suryanto et al. (2020). *Manajemen Risiko (Prinsip Dan Implementasi)*. Bandung: CV. Media SainsIndonesia.
- Thenu, P. P., Wijaya, A. F., & Rudianto, C. (2020). Analisis Manajemen Risiko Teknologi Informasi Menggunakan Cobit 5. *Jurnal Bina Komputer*, 2(1), 113. <https://doi.org/10.33557/binakomputer.v2i1.799>
- Tzanakakis, K. (2021). *Managing Risks in the Railway System: A Practice-Oriented Guide*. Athens: Springer Nature. <http://www.springer.com/series/11059>