

## MANAJEMEN RISIKO DALAM KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Anita Nofiana \*<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Praktisi Industri

**Info artikel : diterima tanggal : 15 Mei 2011, diterbitkan tanggal 01 Juni 2011**

### Abstrak

Setelah risiko–risiko yang mungkin terjadi diidentifikasi dan dianalisa, kontraktor akan mulai memformulasikan strategi penanganan risiko yang tepat. Strategi ini didasarkan kepada sifat dan dampak potensial/ konsekuensi dari risiko itu sendiri. Adapun tujuan dari strategi ini adalah untuk memindahkan dampak potensial risiko sebanyak mungkin dan meningkatkan kontrol terhadap risiko. Ada lima strategi alternatif untuk menangani risiko, yaitu : 1) Menghindari risiko, 2) Mencegah risiko dan mengurangi kerugian, 3) Meretensi risiko, 4) Mentransfer risiko, 5) Asuransi.

**Kata Kunci** : manajemen, risiko, perumahan,

### Abstract

*Once the possible risks have been identified and analyzed, the contractor will begin to formulate an appropriate risk management strategy. This strategy is based on the nature and potential impact / consequences of the risk itself. The objective of this strategy is to eliminate the potential impact of risk as much as possible and increase control over risk. There are five alternative strategies in dealing with risks, namely: 1) Avoiding risks, 2) Preventing risks and reducing losses, 3) Risk retention, 4) Transferring risks, 5) Insurance.*

**Key words:** management, risk, housing,

### PENDAHULUAN

Menghindari risiko merupakan strategi yang sangat penting, strategi ini merupakan strategi yang umum digunakan untuk menangani risiko. Dengan menghindari risiko, kontraktor dapat mengetahui bahwa perusahaannya tidak akan mengalami kerugian akibat risiko yang telah ditafsir. Di sisi lain, kontraktor juga akan kehilangan sebuah peluang untuk mendapatkan keuntungan yang mungkin didapatkan dari asumsi risiko tersebut.

Contohnya : seorang kontraktor yang ingin menghindari risiko politik dan finansial berkaitan dengan proyek pada negara dengan kondisi politik yang tidak stabil, dapat menolak melakukan tender proyek pada negara tersebut. Namun demikian, apabila kontraktor tersebut menolak untuk melakukan tender, maka kemungkinan untuk mendapatkan keuntungan dari proyek tersebut juga ikut menghilang.

### METODE

Artikel merupakan kajian literatur yang digunakan untuk penyelesaian masalah dalam perumahan.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Mencegah Risiko Dan Mengurangi Kerugian

Alternatif strategi yang kedua adalah mencegah risiko dan mengurangi kerugian. Strategi ini secara

langsung mengurangi potensi risiko kontraktor dengan 2 cara, yaitu :

1. Mengurangi kemungkinan terjadinya risiko.
2. Mengurangi dampak finansial dari risiko, apabila risiko tersebut benar – benar terjadi.

Contohnya : pemasangan alarm atau alat anti – maling pada peralatan di proyek, akan mengurangi kemungkinan terjadinya pencurian. Sebuah gedung yang dilengkapi dengan *sprinkler system*, akan mengurangi dampak finansial, apabila gedung tersebut mengalami kebakaran.

#### Meretensi Risiko

Retensi risiko telah menjadi aspek penting dari manajemen risiko ketika perusahaan menghadapi risiko proyek. Retensi risiko adalah perkiraan secara internal, baik secara utuh maupun sebagian, dari dampak finansial suatu risiko yang akan dialami oleh perusahaan. Dalam mengadopsi strategi retensi risiko ini, perlu dibedakan antara 2 jenis retensi yang berbeda.

1. Retensi risiko yang terencana (*planned*) adalah asumsi yang secara sadar dan sengaja dilakukan oleh kontraktor untuk mengenali atau mengidentifikasi risiko. Dengan strategi seperti itu, risiko dapat ditahan dengan berbagai cara, tergantung pada filosofi, kebutuhan khusus, dan juga kapabilitas finansial dari kontraktor itu sendiri.
2. Retensi risiko yang tidak terencana (*unplanned*) terjadi ketika kontraktor tidak mengenali atau

mengidentifikasi keberadaan dari suatu risiko dan secara tidak sadar mengasumsi kerugian yang akan muncul.

### **Mentransfer Risiko**

Pada dasarnya, transfer risiko dapat dilakukan, melalui negosiasi, kapanpun kontraktor menjalani perencanaan kontraktual dengan banyak pihak seperti pemilik, subkontraktor ataupun *supplier* material dan peralatan. Transfer risiko bukanlah asuransi. Biasanya, transfer risiko ini dilakukan melalui syarat atau pasal – pasal dalam kontrak seperti : *hold – harmless agreement* dan klausul jaminan atau penyesuaian kontrak. Karakteristik esensial dari transfer risiko ini adalah dampak dari suatu risiko, apabila risiko tersebut benar – benar terjadi, ditanggung bersama atau ditanggung secara utuh oleh pihak lain selain kontraktor.

Contohnya : penyesuaian pada harga penawaran, dimana kompensasi ekstra akan diberikan kepada kontraktor apabila terjadi perbedaan kondisi tanah pada suatu proyek.

### **Asuransi**

Asuransi menjadi bagian penting dari program manajemen risiko, baik untuk sebuah organisasi ataupun untuk individu. Asuransi juga termasuk di dalam strategi transfer risiko, dimana pihak asuransi setuju untuk menerima beban finansial yang muncul dari adanya kerugian. Secara formal, asuransi dapat didefinisikan sebagai kontrak persetujuan antara 2 pihak yang terkait yaitu : pengasuransi (*insured*) dan pihak asuransi (*insurer*). Dengan adanya persetujuan tersebut, pihak asuransi (*insurer*) setuju untuk mengganti rugi kerugian yang terjadi (seperti yang tercantum dalam kontrak) dengan balasan, pengasuransi (*insured*) harus membayar sejumlah premi tiap periodenya.

### **Administrasi Sistem**

Administrasi sistem adalah tahapan terakhir dari program manajemen risiko. Manajer risiko harus mengandalkan kemampuan manajerialnya untuk mengkoordinasi, mengarahkan, mengorganisasi, memotivasi, memfasilitasi dan menjalankan organisasi menuju rencana penanganan risiko yang rasional dan terintegrasi. Menurut William, Smith, Young (1995), ada 5 hal manajerial penting yang dihadapi oleh seorang manajer risiko, yaitu :

1. Tantangan untuk menyusun prosedur dan kebijakan manajemen risiko.
2. Pengkomunikasian risiko, baik secara organisasi maupun personal.
3. Manajemen kontrak dan kontrak *portfolio*.
4. Pengawasan klaim.
5. Proses mengkaji ulang, memonitor, dan mengevaluasi program manajemen risiko.

### **Kebijakan Dan Prosedur**

Proses manajemen risiko harus dilakukan oleh semua pihak dalam suatu organisasi. Namun, dengan demikian banyaknya pihak yang terlibat,

akan sangat mudah untuk terjadinya miskomunikasi. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah kebijakan dan prosedur pelaksanaan proses manajemen risiko yang formal, yang sesuai dengan misi atau tujuan dari program manajemen risiko dan sejalan dengan misi organisasi tersebut.

Menurut William, Smith, Young (1995), untuk menyusun kebijakan dan prosedur program manajemen risiko tersebut, dibutuhkan beberapa tahapan, yaitu :

1. *Statement* kebijakan manajemen risiko  
Perusahaan harus menyusun *statement* kebijakan manajemen risiko yang berisi tentang misi dan tujuan dari program manajemen risiko.
2. Organisasi  
Perusahaan sebaiknya menyusun sebuah organisasi atau departemen khusus, yang menangani masalah manajemen risiko.
3. Manual (rencana kegiatan)  
Perusahaan sedianya menyiapkan rencana kegiatan operasional manajemen risiko, yang menjelaskan mengenai prosedur, metode, dan juga kegiatan – kegiatan yang akan dilakukan untuk program manajemen risiko.

### **Manajemen Informasi**

Supaya proses manajemen risiko dapat berjalan secara lancar, proses pengkomunikasian risiko yang terjadi pada suatu proyek, harus dilakukan dengan lancar pula. Karena pentingnya informasi risiko ini, maka manajemen informasi juga berperan sangat penting untuk kelangsungan proses manajemen risiko. Manajemen informasi dapat digunakan sebagai basis dari segala buku text mengenai komunikasi dalam organisasi. Ruang lingkup manajemen informasi pada program manajemen risiko :

1. Komunikasi risiko  
Proses pengkomunikasian informasi (dalam hal ini, risiko) yang mengalir dari dan menuju ke manajer risiko.
2. Sistem informasi manajemen risiko  
Penggunaan teknologi masa kini yang dapat membantu jalannya proses manajemen informasi dalam rangka melakukan manajemen risiko pada suatu proyek.
3. Proses pelaporan manajemen risiko  
Isi dan bentuk formal dari proses pelaporan risiko yang dilakukan oleh pihak – pihak yang terkait dalam proses manajemen risiko.
4. Sistem alokasi sumber daya  
Mekanisme pembiayaan proses manajemen risiko.

### **Manajemen Kontrak**

Dalam pelaksanaannya, manajemen risiko juga membutuhkan system manajemen kontrak, yaitu suatu proses untuk mengatur semua perkara mengenai kontrak, seperti : penawaran, asuransi, dan sebagainya. William, Smith, Young (1995), memaparkan bahwa, manajemen kontrak harus

dapat menguasai atau menangani, setidaknya 4 hal, yaitu :

1. Mengatur hubungan dan kontrak – kontrak dengan agen asuransi dan broker.
2. Mempersiapkan dokumen atau kontrak penawaran untuk layanan jasa pihak ketiga.
3. Mengatur dokumen dan sertifikat asuransi.
4. Memberikan garansi atau menjamin rencana pembiayaan risiko dengan pihak ke tiga.

### **Pengawasan Klaim**

Seorang manajer risiko, juga harus dapat berperan dalam manajemen atau pengawasan klaim. Apabila suatu kejadian yang tidak diinginkan terjadi pada suatu proyek, dan pihak kontraktor mengajukan klaim pada perusahaan asuransi, manajer risiko mempunyai tanggungjawab untuk bernegosiasi dengan utusan dari pihak asuransi dan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan klaim tersebut.

Ada beberapa macam klaim yang harus ditangani oleh manajer risiko, antara lain :

1. Klaim yang berkaitan dengan properti  
Klaim yang terjadi apabila ada suatu kerugian pada suatu proyek dan kontraktor mengajukan klaim pada pihak asuransi.
2. Klaim pertanggungjawaban atau klaim dari pihak ketiga  
Klaim yang terjadi akibat kecelakaan yang dialami oleh pihak ketiga (misalnya : konsumen jatuh di tempat parkir yang licin).
3. Klaim yang berkaitan dengan sumber daya manusia  
Klaim yang berhubungan dengan kesehatan dan keselamatan pekerja dalam sebuah perusahaan.

### **Memonitor Dan Mengkaji Ulang Program**

Untuk mengetahui seberapa berhasil, manajemen risiko yang telah dijalankan, perlu dilakukan suatu proses untuk memonitor dan mengkaji ulang program manajemen risiko yang telah dijalankan. Dengan adanya proses pemantauan dan penkajian ulang ini, kontraktor dapat mengetahui sejauh manaproses manajemen risiko yang telah dijalankan. Selain itu, dengan proses tersebut, kontraktor dapat melihat kesalahan – kesalahan atau kekurangan – kekurangan yang terjadi selama proses manajemen risiko, sehingga kontraktor dapat memperbaiki kekurangannya dan tidak melakukan kesalahan untuk yang kedua kalinya.

Untuk melakukan proses pemantuan kegiatan manajemen risiko, beberapa hal harus dilakukan :

1. Pemantauan secara terus - menerus  
Pemantauan akan proses manajemen risiko yang dijalankan harus dilakukan secara terus – menerus, sehingga terdapat kesinambungan antara data – data yang didapatkan.
2. Audit program  
Proses audit program manajemen risiko harus dijalankan untuk memverifikasi sistem pemantauan dan pelaporan berkala. Audit program dapat

digunakan sebagai evaluasi untuk manajer risiko dan fungsi manajemen risiko, serta menyediakan masukan yang obyektif untuk pengembangan program.

### **Pembangunan Perumahan**

Resiko adalah bagian penting dari sebuah pelaksanaan terhadap manajemen risiko karena risiko adalah obyek yang menjadi akar teori dan permasalahan yang digunakan untuk mengembangkan teknik-teknik dan analisa dalam menanggulangi risiko itu sendiri. Persepsi dan definisi terhadap risiko berbeda-beda tergantung dari kepercayaan seseorang, kelakuan penilaian dan perasaan dan juga termasuk faktor-faktor pendukung antara lain: latar belakang pendidikan, pengalaman praktis di lapangan, karakteristik individu, kejelasan informasi, dan pengaruh lingkungan sekitar.

Manajemen risiko adalah sebuah cara yang sistematis dalam memandang sebuah risiko dan menentukan dengan tepat penanganan risiko tersebut. Ini merupakan sebuah sarana untuk mengidentifikasi sumber dari risiko dan ketidakpastian, memperkirakan dampak yang ditimbulkan dan mengembangkan respon yang harus dilakukan untuk menanggapi risiko.

Rumah sehat sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni, yang dibangun menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi local meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup dan berganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah atau sedang (Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, 2002).

Pendekatan sistematis mengenai manajemen risiko terdiri dari :

1. Identifikasi Risiko

Langkah yang utama dan paling penting dalam menghadapi risiko adalah dengan mengidentifikasikannya. Banyak pembuat keputusan meyakini bahwa prinsip yang baik dalam manajemen risiko berasal dari tahap identifikasi daripada tahap analisa. Hal ini dikarenakan identifikasi risiko mencakup perincian pemeriksaan strategi proyek, melalui risiko potensial mana yang bisa ditemukan dan kemungkinan disusunnya respon.

2. Dampak dan Frekuensi

Untuk mengetahui seberapa besar dampak dan frekuensi dari identifikasi risiko, yang harus dilakukan adalah dengan pengumpulan data untuk proses manajemen risiko. Data bisa diperoleh melalui *database* perusahaan, namun apabila tidak bisa didapat dari *database*, bisa juga diambil dari pengalaman masa lalu.

Data yang diambil merupakan sebuah asumsi prosentase atas sebuah resiko yang dapat terjadi dalam sebuah *item* pekerjaan yang dianggap beresiko.

Hal ini bertujuan untuk menentukan seberapa besar dampak yang dapat diakibatkan dan mengetahui frekuensi terjadinya resiko yang telah teridentifikasi tersebut.

### 3. Penanganan Resiko

Penanganan resiko adalah elemen terakhir dalam pendekatan manajemen resiko berupa sebuah atau serangkaian tindakan yang menjadi bagian dari para pembuat keputusan untuk menangani segala resiko yang ada. Berbagai cara penanganan yang mungkin dilakukan oleh kontraktor rumah sehat sederhana adalah:

- Asuransi
- Menunda proyek
- Menentukan klausa akan penambahan atau kompensasi di kontrak pembayaran
- Menentukan sistem *rekrutmen* dan seleksi pekerja
- Membuat jadwal dan biaya dalam *plan and control* yang jelas dan sesuai
- Memasukkan klausa yang sesuai dalam tingkat suku bunga, tingkat inflasi dan keterlambatan untuk rencana kontingensi di dalam kontrak
- Mengadopsi program *safety control*, manajemen sistem, pengawasan dan pencegahan yang sesuai
- Memasukkan kondisi di dalam kontrak untuk tingkat polusi, dan sebagainya
- Mengalihkan pekerjaan ke subkontraktor
- Menyediakan/stok kebutuhan material terlebih dahulu dan menyimpannya
- Memperbaiki segala kerusakan atas komplain yang diterima.

### KESIMPULAN

Manajemen resiko dalam manajemen perumahan perlu diolah agar bisa mengantisipasi kerugian besar. Pengelolaan perumahan perlu mengidentifikasi resiko sebelum melakukan pengembangan. Perlu ada perencanaan yang matang dengan menggunakan keilmuan manajemen resiko

### DAFTAR PUSTAKA

- DeLoach, J. W. 2003. *Building Enterprise Risk Management on the Foundation Laid by Sarbanes-Oxley*. <http://www.protiviti.com>
- Hamilton, S., dan I. Francis. 2003. *The Enron Collapse*, International Institute for Management Development. Lausanne. Swiss.
- Miccolis, J. dan S. Shah. 2000. *Enterprise Risk Management – An Analytic Approach*. Tillinghast-Towers Perrin. <http://www.tillinghast.com>

Razif, M. 2002. Analisis Resiko Lingkungan: Kumpulan Materi Kuliah. FTSP Jurusan Teknik Lingkungan ITS, Surabaya.

Vedpuriswar, A.V, P. Madhav, dan N. V. Chowdary. 2001. *A strategic approach to Enterprise Risk Management*. Icfai School of Management. Hyderabad.