

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Risiko

Definisi risiko menurut Arthur J. Keown (2000) adalah prospek suatu hasil yang tidak disukai (opsional sebagai deviasi). Menurut Hanafi (2006), risiko merupakan besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan (*expected return-ER*) dengan tingkat pengembalian aktual (*actual return*). Menurut Muehlen (2006), risiko adalah probabilitas terjadinya kerugian atau keuntungan dikalikan besarnya dampak risiko tersebut.

Definisi risiko menurut Yasa, Dharma, dan Sudipta (2013), risiko merupakan potensi kejadian yang dapat merugikan yang disebabkan karena adanya ketidakpastian atas terjadinya suatu peristiwa.

Menurut Emmaett J. Vaughan dan Curtis M. Elliott (1978) mendefinisikan risiko menjadi beberapa arti yaitu:

- a. Kans kerugian (*the chance of loss*)
- b. Kemungkinan kerugian (*the possibility of loss*)
- c. Ketidakpastian (*uncertainty*)
- d. Penyimpangan kenyataan dari hasil yang diharapkan (*the dispersion of actual from expected result*)
- e. Probabilitas bahwa suatu hasil berbeda dari yang diharapkan (*the probability of any outcome different from the one expected*).

Dapat disimpulkan bahwa definisi risiko adalah potensi kejadian yang disebabkan adanya ketidakpastian, sehingga menyebabkan terjadinya suatu hasil berbeda dari yang diharapkan.

Risiko dalam suatu proyek memiliki banyak sekali jenis dan tidak semua risiko perlu diprediksi dan diselesaikan karena memerlukan waktu yang lama. Untuk itu pihak yang ada di dalam suatu proyek perlu memberikan prioritas pada risiko-risiko yang mungkin akan berpengaruh dalam keuntungan suatu investasi bisnis. Berikut jenis – jenis risiko menurut beberapa ahli, diantaranya:

Tabel 2.1 Jenis – Jenis Risiko

No	Jenis Risiko	Sumber Refrensi
1	Risiko Murni	J. Davidson Frame, 2003
2	Risiko Bisnis	
3	Risiko Proyek	
4	Risiko Operasional	
5	Risiko Teknis	
6	Risiko Politis	
1	Risiko External dapat diprediksi	Wideman, 1992
2	Risiko External tidak dapat diprediksi	
3	Risiko Internal dapat dikontrol	
1	Risiko Internal	Kerzner, 1995
2	Risiko Eksternal	
3	Risiko Teknis	
4	Risiko Legal	
1	Risiko yang berhubungan dengan konstruksi	Fisk, 1997
2	Risiko fisik	
3	Risiko kontraktual dan legal	
4	Risiko pelaksanaan	
5	Risiko ekonomi	
6	Risiko politik dan umum	

No	Jenis Risiko	Sumber Refrensi
1	Risiko teknologi	Loosemore, Raftery, Reilly, Higgon, 2006
2	Risiko manusia	
3	Risiko lingkungan	
4	Risiko komersial dan legal	
5	Risiko manajemen	
6	Risiko ekonomi dan finansial	
7	Risiko partner bisnis	
8	Risiko politik	

Sumber risiko merupakan elemen dari lingkungan organisasi, baik internal maupun eksternal, yang dapat menimbulkan dampak positif dan dampak negatif. Terdapat beberapa sumber risiko yang mempengaruhi besarnya risiko suatu investasi. Menurut Tandelilin (2010) sumber-sumber tersebut antara lain:

- a. Risiko suku bunga (*interest rate risk*), adalah variabilitas *return* yang disebabkan oleh perubahan tingkat suku bunga.
- b. Risiko pasar (*market risk*), adalah variabilitas *return* yang disebabkan fluktuasi pasar secara keseluruhan.
- c. Risiko inflasi (*inflation risk*), adalah pengurangan kekuatan daya beli rupiah akibat meningkatnya inflasi.
- d. Risiko bisnis (*business risk*), adalah risiko yang timbul karena menjalankan bisnis dalam suatu jenis.
- e. Risiko finansial (*financial risk*), adalah risiko yang ditimbulkan karena adanya keputusan perusahaan untuk menggunakan hutang dalam pembiayaan modalnya.
- f. Risiko likuiditas (*liquidity risk*), adalah risiko yang berkaitan dengan pasar sekunder dimana instrumen investasi diperdagangkan.

- g. Risiko nilai tukar mata uang (*exchange rate risk*), adalah risiko yang berhubungan dengan fluktuasi nilai tukar mata uang domestik dengan nilai mata uang negara lain.
- h. Risiko negara (*country risk*), adalah risiko yang berkaitan dengan kondisi politik suatu negara yang diinvestasikan.

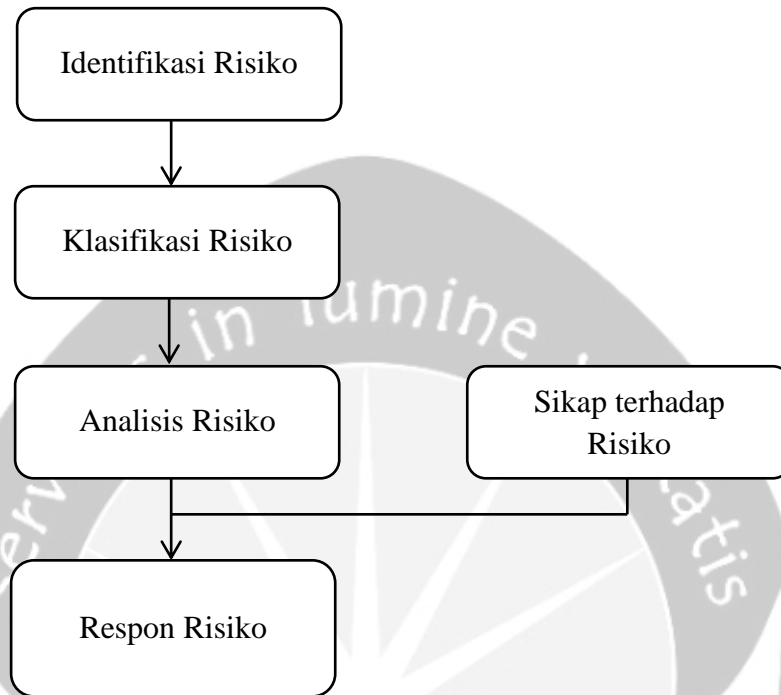
## 2.2. Manajemen Risiko

Manajemen risiko adalah pendekatan terstruktur untuk mengelola ketidakpastian yang berkaitan dengan ancaman, yang terdiri dari aktivitas – aktivitas penilaian risiko, pengembangan strategi untuk mengatasi risiko yang timbul, serta pengurangan risiko menggunakan sumber daya manajerial yang ada (American National Standard, 2004). Menurut Naji dan Ali (2017), manajemen risiko adalah proses dimana risiko dapat diterima atau merancang implementasi tindakan untuk meminimalkan signifikansi atau probabilitas terjadinya peristiwa buruk, manajemen risiko mengacu pada strategi, metode, dan alat pendukung untuk mengidentifikasi dan mengendalikan risiko ke tingkat yang dapat diterima.

Tujuan utama implementasi manajemen risiko dalam proyek properti adalah:

- a. Kesuksesan proyek
- b. Menurunkan risiko biaya manajemen dan menaikkan keuntungan
- c. Mempertahankan stabilitas pemasukan
- d. Mengurangi dan melindungi kemungkinan kemandekan oleh karena berbagai perubahan yang berpengaruh terhadap pembiayaan proyek

Berikut adalah kerangka tahapan untuk melakukan pendekatan terhadap risiko yang sedang dihadapi (Flanagan&Norman, 1993)



**Gambar 2.1 Kerangka Tahapan Manajemen Risiko**

#### 1. Identifikasi Risiko

Tahap identifikasi risiko merupakan langkah penentuan risiko apa saja mempengaruhi kegiatan yang diteliti dan juga pengumpulan karakteristiknya (The Orange Book Management of Risk, 2004).

Dalam penelitian ini, rangkuman identifikasi variabel risiko bisnis investasi properti pembangunan perumahan akan diuraikan pada tabel 2.2.

Tabel 2.2 Variabel Risiko

No	Variabel Risiko	Sumber
1	Peningkatan suku bank	(Partamihardja,2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Hwang <i>et al</i> , 2017), (Firmansyah <i>et al</i> ,2006)
2	Tingkat inflasi	(Andi,2006), (Ling <i>et al</i> , 2006), (Tang <i>et al</i> , 2007), (Zou <i>et al</i> , 2007), (Jha <i>et al</i> , 2008), (Roumboutsos <i>et al</i> , 2008), (Skorupka, 2008), (Iyer & Sagheer, 2010), (Wibowo & Mohamed, 2010), (Chan <i>et al</i> , 2011), (Ke <i>et al</i> , 2011), (Marques & Berg, 2011), (Chuing <i>et al</i> , 2013), (Hwang <i>et al</i> , 2013), (Zhao <i>et al</i> , 2013), (Al-Sabah <i>et al</i> , 2014), (Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Yang <i>et al</i> , 2018), (Kamal <i>et al</i> , 2016)
3	Pertumbuhan ekonomi nasional	(Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Yang <i>et al</i> , 2018)
4	Keterlambatan pembayaran angsuran properti dari konsumen	(Bria, 2012), (Nugroho, 2013)
5	Keadaan keuangan <i>stakeholder</i> perusahaan yang tidak sehat	(Bria,2012), (Andi,2006), (Ling <i>et al</i> , 2006), (Tang <i>et al</i> , 2007), (Zou <i>et al</i> , 2007), (Jha <i>et al</i> , 2008), (Roumboutsos <i>et al</i> , 2008), (Iyer & Sagheer, 2010), (Wibowo & Mohamed, 2010), (Aritua <i>et al</i> , 2011), (Chan <i>et al</i> , 2011), (Ke <i>et al</i> , 2011), (Marques & Berg, 2011), (Hwang <i>et al</i> , 2013), (Zhao <i>et al</i> , 2013), (Hwang <i>et al</i> , 2015), (Wang <i>et al</i> , 2015), (Kamal <i>et al</i> , 2016), (Wulandari & Novandari, 2008)
6	Rendahnya pendapatan pada daerah sekitar properti berpengaruh kepada penurunan daya beli masyarakat	(Bria, 2012), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Partamihardja, 2014)
7	Kenaikan harga material	(Partamihardja,2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Wulandari & Novandari,2008)
8	Fee dan biaya tidak terduga	(Partamihardja,2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Firmansyah <i>et al</i> , 2006)
9	Nama besar dan reputasi pengembang	(Susanto & Alifen, 2016), (Zainon <i>et al</i> , 2017), (Rajwayi, 2016)
10	Keterlambatan penyerahan lapangan	(Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Partamihardja, 2014), (Bria, 2012), (Nugroho, 2013)
11	Ketidakcocokan kondisi lapangan dengan data - data sebelumnya	(Bria, 2012), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
12	Fasilitas infrastruktur dan sarana pendukung di sekitar lokasi kurang memadai	(Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Zainon <i>et al</i> , 2017), (Rajwayi, 2016), (Kamal <i>et al</i> , 2016)

Lanjutan Tabel 2.2

No	Variabel Risiko	Sumber
13	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti di sekitar lokasi yang tidak tepat	(Tang <i>et al</i> , 2007), (Jha <i>et al</i> , 2008), (Roumboutsos <i>et al</i> , 2008), (Wibowo & Mohamed, 2010), (Aritua <i>et al</i> , 2011), (Chan <i>et al</i> , 2011), (Ke <i>et al</i> , 2011), (Marques & Berg, 2011), (Hwang <i>et al</i> , 2013), (Firmansyah <i>et al</i> , 2006)
14	Persaingan pasar properti di sekitar lokasi	(Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Wulandari & Novandari, 2008), (Rajwayi, 2016), (Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
15	Jaminan mutu penjualan	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Bria, 2012), (Nugroho, 2013)
16	Perang harga jual/sewa properti disekitar lokasi	(Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Yang <i>et al</i> , 2018), (Rajwayi, 2016), (Kamal <i>et al</i> , 2016), (Partamihardja, 2014), (Wulandari & Novandari, 2008)
17	Kurangnya iklan dalam pemasaran	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Susanto & Alifen, 2016)
18	Adanya perubahan kebijakan pemerintah	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
19	Terjadinya pergantian pejabat	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
20	Demo masyarakat terkait pembangunan	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Bria,2012), (Nugroho,2013)
21	Premanisme	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
22	Mutu hasil kerja tidak memenuhi syarat	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Wulandari & Novandari, 2008)
23	Keterlambatan pembayaran bank	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017), (Nugroho, 2013)
24	Keterlambatan ijin	(Firmansyah <i>et al</i> , 2006), (Kamal <i>et al</i> , 2016), (Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
25	Perbedaan hasil kondisi dilapangan dengan gambar	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
26	Pelanggaran kontrak (misal: klaim atau perselisihan ) dengan kontraktor	(Wibowo & Mohamed, 2010), (Zou & Li, 2010), (Chan <i>et al</i> , 2011), (Chuing <i>et al</i> , 2013), (Al-Sabah <i>et al</i> , 2014), (El-Sayegh & Mansour, 2015), (Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)
27	Perbedaan pandangan terhadap hasil pekerjaan dengan apa yang dibayangkan oleh konsumen	(Partamihardja, 2014), (Nuciferaini <i>et al</i> , 2017)

## 2. Analisis Risiko

Dalam analisis Risiko, perlu mempertimbangkan beberapa hal (*Duffield dan Trigunarsyah, 1999*) :

- a. Analisis yang dilakukan harus difokuskan pada kerugian finansial langsung daripada gangguan pelayanan atau kematian dan kerugian.
- b. Akurasi dari analisis harus sesuai dengan akurasi data dan tahapan proyek.
- c. Biaya dan usaha dalam melakukan analisis harus serendah mungkin yang dapat diserap oleh anggaran proyek.

## 3. Respon Risiko

Respon risiko merupakan suatu tindakan untuk menangani suatu risiko yang terjadi. Tahap penanganan risiko adalah mengubah ketidakpastian menjadi keuntungan bagi perusahaan dengan cara menghambat terjadinya ancaman dan meningkatkan peluang (*The Book Orange Management of Risk, 2004*).

Beberapa macam respon risiko yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut (*Flanagan & Norman, 1993*) :

- a. Menahan Risiko (*Risk Retention*)
- b. . Mengurangi Risiko (*Risk Reduction*)
- c. Mengalihkan Risiko (*Risk Transfer*)
- d. Menghindari Risiko (*Risk Avoidance*)



### 2.3. Industri Properti di Indonesia

Menurut Rafitas (2005), definisi properti terbagi menjadi dua yaitu:

- a. *Property is something that is owned*, yaitu sesuatu yang dapat dimiliki atau apa saja yang dapat dijadikan objek kepemilikan.
- b. *Real Property is the interests, benefit and rights inherent in the ownership of real estate* yaitu kepentingan, keuntungan dan hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya.

Menurut Sumantri (2011), produk properti yang ditawarkan di Indonesia sangat beragam sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Jenis properti berdasarkan fungsinya, dapat dibedakan menjadi lima yaitu:

- a. Bangunan Komersil : hotel, motel, pertokoan, perkantoran, ruko.
- b. Bangunan Perumahan : rumah tinggal, apartemen/konominium.
- c. Bangunan Industri : industri berat, ringan, pergudangan,  
*industrial parks.*
- d. Bangunan Fasilitas Umum : rumah sakit, bangunan pendidikan,  
gedung pemerintah, SPBU, pasar, terminal
- e. Bangunan Hiburan : bioskop, lapangan golf, museum, sarana  
olahraga, *convention centre.*

Berdasarkan sisi perusahaan pengembang, produk properti dihasilkan dari proses panjang investasi, yang dimulai sejak ide, studi kelayakan, penentuan lokasi, pemilihan *partner*, rencana pemasaran, pembiayaan, persyaratan teknis, dengan target akhir untuk mendapatkan *Return on Investment (ROI)* yang

maksimal. Proses ini dikenal dengan nama Pengembangan Proyek (*Project Development*) (MassHighway, 2006).

Proses pengembangan proyek properti erat kaitannya dengan investasi bisnis, dan investasi dibidang bisnis properti merupakan investasi jangka panjang, tergantung dari jenis produk properti yang dibuat. Giatman dan Joehnk (2005), mendefinisikan "*Investment is any vehicle into which funds can be placed with expectation that it will generate positive income and/or preserve or increase its value*". Artinya investasi adalah suatu sarana dimana dana dapat ditempatkan dengan harapan hal tersebut akan menghasilkan pendapatan positif dan/atau menjaga atau meningkatkan nilainya.

