

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Risiko

Definisi risiko berdasarkan peneliti terdahulu yaitu sebagai berikut :

1. Risiko adalah variasi dari kemungkinan terjadinya suatu hal-hal ataupun peristiwa diluar harapan yang menimbulkan ancaman kerugian akibat bahaya yang terjadi (Labombang, 2011).
2. Secara umum risiko dikaitkan dengan kemungkinan (probabilitas) terjadinya peristiwa diluar yang diharapkan (Soeharto, 1995).
3. Risiko sering kali muncul dengan konotasi negatif, tetapi menerima risiko dapat menawarkan suatu ‘pencerahan’ dalam situasi tertentu, dapat berupa suatu penghematan biaya, waktu, dan lainnya (Philip 1998).

Munculnya risiko pada suatu proyek adalah kemungkinan yang pasti terjadi. Dapat berwujud atau mempengaruhi pada keberhasilan proyek, durasi proyek yang molor, ataupun pembengkakan biaya melebihi *budget* proyek.

2.2 Jenis – jenis Risiko

Risiko-risiko yang terdapat pada sebuah proyek konstruksi sangat beragam, namun tidak semua risiko-risiko tersebut perlu diprediksi dan diperhatikan untuk memulai suatu proyek karena hal itu akan membuang waktu yang panjang dan lama. Oleh karena itu pihak-pihak yang berada didalam proyek konstruksi perlu untuk memberi prioritas pada risiko-risiko yang penting yang akan memberikan pengaruh terhadap keuntungan pada proyek.

Risiko-risiko tersebut dapat diketahui berdasarkan peneliti terlebih dahulu adalah (Wideman, 1992) :

1. External, tidak dapat diprediksi (tidak dapat dikontrol) :
 - a) Perubahan peraturan perundangundangan
 - b) Bencana alam : badai, banjir, gempa bumi,
 - c) Akibat kejadian pengrusakan dan sabotase

- d) Pengaruh lingkungan dan sosial, sebagai akibat dari proyek
 - e) Kegagalan penyelesaian proyek
2. External, dapat diprediksi (tetapi tidak dapat dikontrol) :
- a) Resiko pasar
 - b) Operasional (setelah proyek selesai)
 - c) Pengaruh lingkungan
 - d) Pengaruh sosial,
 - e) Perubahan mata uang
 - f) Inflasi
 - g) Pajak
3. Internal, non-teknik (tetapi umumnya dapat dikontrol) :
- a) Manajemen
 - b) Jadwal yang terlambat
 - c) Pertambahan biaya
 - d) Cash flow
 - e) Potensi kehilangan atas manfaat dan keuntungan
4. Teknik (dapat dikontrol) :
- a) Perubahan teknologi
 - b) Risiko-risiko spesifikasi atas teknologi proyek
 - c) Desain
5. Hukum, timbulnya kesulitan akibat dari :
- a) Lisensi
 - b) Hak paten
 - c) Gugatan dari luar
 - d) Gugatan dari dalam
 - e) Hal-hal tak terduga

Menurut Flanagan & Norman (1993), risiko-risiko dalam proyek konstruksi adalah :

- a. Penyelesaian yang gagal sesuai desain yang telah ditentukan/penetapan waktu konstruksi.
- b. Kegagalan untuk memperoleh gambar perencanaan, detail perencanaan/izin dengan waktu yang tersedia.
- c. Kondisi tanah yang tak terduga
- d. Cuaca yang sangat buruk.
- e. Pemogokan tenaga kerja.
- f. Kenaikan harga yang tidak terduga untuk tenaga kerja dan bahan.
- g. Kecelakaan yang terjadi dilokasi yang menyebabkan luka.
- h. Kerusakan yang terjadi pada struktur akibat cara kerja yang jelek.
- i. Kejadian tidak terduga (banjir, gempa bumi, dan lain-lain)
- j. Klaim dari kontraktor akibat kehilangan dan biaya akibat keterlambatan produksi karena detail desain oleh tim desain.
- k. Kegagalan dalam penyelesaian proyek dengan budget yang telah ditetapkan.

Sumber-sumber risiko (Flanagan & Norman, 1993) :

- a. Timbulnya inflasi
- b. Kondisi tanah yang tidak terduga
- c. Keterlambatan material
- d. Detail desain yang salah, seperti ukuran yang salah dari gambar yang dibuat oleh arsitek
- e. Kontraktor utama tidak mampu membayar/bangkrut
- f. Tidak ada koordinasi

2.3 Pengertian Manajemen Risiko

(Flanagan and Norman, 1993) mendefinisikan manajemen risiko adalah cara untuk mengidentifikasi dan mengukur seluruh risiko dalam suatu proyek atau bisnis sehingga dapat diambil keputusan bagaimana mengelola risiko tersebut. Manajemen risiko adalah suatu upaya penerapan kebijakan peraturan dan upaya-upaya praktis manajemen secara sistematis dalam menganalisa pemakaian dan pengontrolan risiko untuk melindungi pekerja, masyarakat dan lingkungan (Tjakra and Sangari, 2011; Sepang *et al.*, 2013; Rumimper, Sompie and Sumajouw, 2015).

Penelitian yang terkait dengan manajemen risiko menggunakan metode *House of Risk* telah dilakukan oleh Geraldin *et al.* (2007), HOR adalah model yang didasarkan pada kebutuhan akan manajemen risiko yang berfokus pada tindakan pencegahan untuk menentukan agen risiko mana yang menjadi prioritas yang kemudian akan diberikan tindakan mitigasi atau penanggulangan risiko. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kejadian risiko dan agen risiko serta menentukan tindakan pencegahan prioritas dalam menangani risiko dalam proyek konstruksi *flyover* di Indonesia.

Metode HOR juga digunakan untuk menganalisis risiko pada strategi pencegahan risiko salah satu proyek konstruksi *piping* dan utilitas pekerjaan sipil (Safrudin dan Hasibuan, 2020), dan HOR juga diaplikasikan sebagai aksi mitigasi dan preventif risiko proyek pembangunan jalan tol Gempol-Pasuruan (Kurniasri Dewi, 2020). Maka dari itu Metode HOR (*House of Risk*) dipilih pada penelitian ini dengan tujuan untuk menganalisis risiko pada proyek konstruksi perumahan PT. ABC sebagai respon mitigasi dan penerapan manajemen risiko proyek dalam pembangunan proyek konstruksi perumahan.

2.4 Pengertian Mitigasi dan Penangan Risiko

Tahap terakhir dalam manajemen risiko yakni mitigasi risiko. Mitigasi risiko ini dilakukan guna menanggapi risiko-risiko yang telah teridentifikasi. Aktivitas yang

dilakukan dalam tahapan ini didasarkan pada hasil identifikasi risiko yang telah dipilih dan diprioritaskan oleh organisasi untuk selanjutnya dilakukan penyesuaian sumber-sumber (agen) penyebab risiko dengan tindakan-tindakan pencegahan yang dimunculkan. Sehingga tahaan ini menghasilkan strategi tindakantindakan risiko yang akan diimpleentasikan guna mengurangi/memitigasi timbulkan risiko kembali. Dalam upaya mitigasi risiko, dapat digunakan beberapa tools mitigasi seperti failure mode effect analysis (FMEA), why why analysis dan house of risk (HOR).

Risk Response Planning atau penanganan risiko menurut Santosa (2009) adalah proses yang dilakukan untuk meminimisasi tingkat risiko yang dihadapi sampai pada batas yang dapat diterima. Teknik yang diterapkan untuk menangani risiko secara umum yaitu :

1. Menghindari risiko - Untuk menghindari risiko, tidak melakukan aktivitas yang dapat mendatangkan risiko, tetapi dengan cara merubah rencana proyek untuk menghilangkan risiko.
2. Reduksi risiko (mitigasi) - Disini dilakukan tindakan untuk mengurangi peluang terjadinya risiko, dengan jalan diantaranya adalah memilih orang yang kompeten dalam tim proyek, membuat desain yang maksimal untuk menghindari terjadinya redesign.
3. Menerima risiko - Biasanya dilakukan bila risiko yang diterima kecil, atau sudah tidak ada cara lain lagi untuk menangani risiko.
4. Transfer risiko - Hal ini biasa dilakukan dengan mengalihkan risiko kepada pihak lain.