

# ANALISIS RISIKO OPERASIONAL DALAM POSESES PEMBANGUNAN APARTEMEN PT. GRAHA REYHAN TRI PUTRA.

Oleh:

**Tony Marta: Pasca Sarjana UKI**

**Dr. Indra Gunawan, ST., ME: Dosen UKI**

**Prof. Dr. Alder H. Manurung, ME., M.Com: Dosen UKI**

**Email: pps-mih@uki.ac.id**

## **Abstraksi**

Adanya pendatang yang menetap membuat kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak kunjung habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di Jakarta.

Kebutuhan akan hunian dan luas lahan yang tidak sebanding menjadikan apartemen merupakan salah satu solusi dalam penyelesaian masalah kebutuhan hunian. Namun dalam pelaksanaan pembangunan apartemen tersebut pasti lah mempunyai risiko dalam pelaksanaannya, risiko itu tidak dapat di hindari dari aktifitas bisnis perusahaan baik itu risiko operasional, risiko keuangan yang akan berdampak terhadap kerugian risiko reputasi bagi perusahaan yang menjalaninya. Untuk menganalisis risiko, identifikasi risiko, dan pemetaan risiko profile, maka peneliti memilih River Side Pancoran sebagai obyek penelitian.

Adapun metode penelitannya yang digunakan adalah penelitian kualitatif, dengan mengukur risiko setiap proses operasional pembangunan Apartemen dengan metode Peluang kali Dampak sehingga didapat nilai dari risiko operasional dalam proses pembangunan tersebut, kemudian

bagaimana memitigasi risiko tersebut dengan mengecilkan peluang dan mengecilkan dampak dari risiko tersebut

Hasil penelitian menemukan Dari pembahasan yang dilakukan telah diidentifikasi dan ketahuai begitu banyak risiko (kejadian yang tidak diinginkan) dalam proses pembangunan Apartemen di Pancoran River Side dimana proses pembebasan lahan, proses perizinan, proses pembangunan dan proses penjualan akhir mempunyai nilai risiko yang berbeda, sehingga dalam setiap penanganan risiko didapat suatu level prioritas .:

Kata Kunci: Analisis Risiko, Identifikasi dan Pemetaan Risk Profile

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor, dengan pertumbuhan yang begitu cepat itu, membuat Kota Jakarta diserbu oleh para pendatang yang terus meningkat tiap tahunnya sehingga mengakibatkan tingkat populasi semakin tinggi, Disatu sisi

adanya pertumbuhan penduduk di Jakarta dapat memberikan sumbangan bagi kemajuan kota Jakarta sendiri. Namun disisi lain migrasi yang mengakibatkan pertumbuhan penduduk ternyata dapat memberikan suatu permasalahan yang cukup signifikan untuk dipertimbangkan seperti kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin tinggi.

Banyak pendatang yang biasanya menetap untuk tinggal dan tidak sedikit juga yang menetap hanya saat mereka bekerja saja namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak kunjung habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di Jakarta. Untuk mengatasi keterbatasan lahan di wilayah Jakarta tersebut hunian vertikal menjadi pilihan sebagai jawaban untuk hal ini.

Berdasarkan data dari organisasi para pengembang bernama REI (Real Estate Indonesia) tingkat kebutuhan hunian yang tinggi merupakan peluang bisnis yang menjanjikan khususnya untuk hunian vertikal seperti apartemen menjadi suatu yang menjanjikan di Jakarta bagi para investor. Jumlah apartemen di Jakarta pada kuartal – I Tahun 2015 sebanyak 3.255 unit apartement, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mendekati angka 21 juta jiwa. Melihat dari data ini, diperkirakan di tahun mendatang pertumbuhan apartement masih akan terus meningkat.

Hal yang juga ikut sebagai andil dalam meningkatkan kebutuhan akan hunian adalah kondisi lalu lintas yang macet di Jakarta atau daerah penyangga seperti Bogor, Bekasi dan Depok sehingga membuat waktu tempuh dari daerah penyangga tersebut ke tempat bekerja di Jakarta makin hari akan makin lama, akhirnya dengan pertimbangan efisiensi waktu dan biaya transportasi, memilih tinggal di apartemen adalah pilihan yang bijaksana, sehingga keberadaan apartemen di kota Jakarta termasuk dalam daftar investasi jenis real estate yang terfavorit.

Untuk mengatasi masalah hunian pemerintah membuat program yang dicanangkan melalui Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat. Tujuan dari program ini dalam rangka mengatasi kebutuhan hunian bagi masyarakat yang hidup dan bekerja di kota besar dengan menggulirkan apartemen bersubsidi (rusunami) yang terjangkau oleh masyarakat perkotaan dengan penghasilan

antara Rp. 2.500.000 – Rp. 4.000.000 perbulan juga tidak bisa menjawab kebutuhan akan hunian ini, maka kebutuhan hunian ini sudah semakin mendesak keberadaannya, berbagai upaya yang juga bertujuan untuk menghindari kemacetan yang semakin tak terkendali diberbagai ruas jalan.

Menurut data Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta 2014 kebutuhan rumah tinggal di kota Jakarta paling tidak 1,3 juta warga yang belum memiliki rumah.

Di DKI Jakarta misalnya proyeksi kebutuhan perumahan sebesar 70 ribu unit per tahun, dengan proporsi 60 persen (42 ribu unit per tahun) untuk perumahan horizontal / landed house dan 40 persen (28 ribu unit per tahun) untuk perumahan vertikal/rumah susun, dimana pembangunan perumahan horizontal/landed houses baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah maupun berpenghasilan tinggi, telah dipenuhi oleh para pengembang perumahan di daerah penyangga seperti di Depok Bogor Bekasi, Serpong dan lain-lain.

Menurut Paul Samuel, 1967 : 42-43, Ada tiga macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya yaitu:

1. Apartemen golongan bawah
2. Apartemen golongan menengah
3. Apartemen golongan menengah ke atas / apartemen mewah

Perbedaan antara ketiga jenis apartemen tersebut terletak pada ukuran ruang pada masing masing unit hunian dan juga fasilitas yang disediakan. Semakin tinggi kelas apartemen berdasarkan tingkat golongan ekonomi, maka semakin besar ukuran unit hunian, semakin lengkap fasilitas yang disediakan dan maka juga semakin mahal pula harga unit hunian yang ditawarkan. Semakin luas unit hunian yang dimiliki maka penghuni mampu memiliki fasilitas yang lebih dan dapat dikatakan memiliki golongan ekonomi yang lebih tinggi.

Namun dalam pembangunan apartemen tersebut pasti mempunyai risiko dalam pelaksanaannya, risiko itu tidak dapat di hindari dari aktifitas bisnis perusahaan baik itu risiko operasional, risiko keuangan yang akan berdampak terhadap kerugian risiko reputasi bagi perusahaan yang menjalaninya.

Setiap perusahaan property seyogyanya atau seharusnya menyadari bahwa keberhasilan perseroan bergan-

tung pada seberapa baik pengelolaan risiko yang ada

di setiap aspek risiko tersebut secara efektif, tidak hanya mengelola risiko yang mendasar, namun juga keterkaitan antar risiko-risiko tersebut.

Kebijakan manajemen risiko tersebut didalamnya mencakup kerangka kerja serta panduan bagi manajemen untuk group perusahaanya.

## II. LANDASANTEORI

### 2.1. Risiko Operasional

Pengelolaan risiko operasional adalah bagian integral dari manajemen risiko perusahaan. Risiko yang terkait dengan aktivitas bisnis haruslah diidentifikasi, diukur, dinilai, dimitigasi dan dikendalikan oleh manajemen. Pengelolaan risiko tersebut di tujukan untuk meminimalkan kemungkinan kerugian dan potensi ancaman terhadap reputasi perusahaan.

Menurut Muslich (2007), bahwa risiko operasional mempunyai dimensi yang luas dan kompleks dengan sumber risiko yang merupakan gabungan dari berbagai sumber yang ada dalam organisasi, proses dan kebijakan, sistim dan tehnologi, orang, dan faktor faktor lainnya

Menurut Djohanputro (2008), Risiko reputasi berkaitan dengan potensi hancurnya nama baik perusahaan akibat ketidak mampuan perusahaan mengelola kinerja dan komunikasi dengan pihak eksternal, khususnya mereka yang berkepentingan dengan kinerja perusahaan.

Menurut Muslich (2007), Perusahaan harus mengidentifikasi semua jenis dan karakteristik risiko operasional dalam semua produk dan aktifitas usaha secara berkala, karena identifikasi risiko merupakan hal yang kritikal dalam pengembangan pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko operasional berikutnya.

Kemudian risiko tersebut dikendalikan oleh manajemen, menurut Lam James (2003), Enterprise Risk Management. Bentuk pengendalian risiko paling dasarnya adalah scenario analysis atau analisa scenario, yakni suatu analisis “Bagaimana - Jika” yang berjenjang turun (top down) untuk mengukur dampak yang di timbulkan oleh suatu peristiwa terhadap perusahaan, kemudian dampak dari risiko tersebut dipetakan dalam risk MAP (Mapping Assesmen and Planning).

Risiko operasional mempunyai ruang lingkup yang

mencakup risiko kerugian yang disebabkan proses internal, kesalahan sumberdaya manusia, perusahaan atau kesalahan sitem, kerugian yang disebabkan kerugian di luar perusahaan, kerugian akibat pelanggaran hukum atau peraturan perusahaan

Risiko Operasional salah satu risiko yang paling sering terjadi di dalam pengelolaan ataupun pembangunan suatu proyek, risiko operasional juga dapat berubah seiring waktu karena kebijakan ataupun yang lain-lain dari dampak stake holder eksternal seperti kebijakan yang berubah dari pemerintah, konsumen maupun pesaing dari perusahaan lain.

Risiko ini akan memberikan dampak kepada seluruh karena risiko operasional sehari hari. Risiko operasional ini timbul karena ketidak cukupan dan karena tidak berfungsinya proses internal. Risiko ini juga bisa timbul karena adanya kesalahan dan kecurangan manusia, kegagalan sistem, proses, dan faktor eksternal. Dalam menghadapi risiko tersebut cara yang dilakukan oleh perusahaan, memahami tentang risiko, pengukuran, pemantauan dan pengendalian. Perusahaan yang melakukan proses manajemen risiko juga dapat memperkirakan skenario terburuk yang potensial terjadi terhadap perusahaan dan dampaknya. Perusahaan dapat mengalikasikan dana dan modal yang sengaja di cadangkan untuk menanggung kerugian yang tidak dialihkan kepada pihak lain (Kountur, 2008).

### 2.2. Identifikasi dan Klasifikasi Risiko Operasional

Identifikasi risiko operasional merupakan hal yang kritis dalam pengembangan, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko operasional berikutnya. Identifikasi risiko operasional yang efektif harus memperhatikan faktor internal maupun eksternal (Muchlis 2007 Hal.7)

Dalam proses identifikasi risiko operasional juga yang harus di perhatikan juga mengenai pengelompokan jenis risiko operasional yang diluar kendali perusahaan dan risiko operasional yang bisa di kendalikan perusahaan. Teknik teknik Risiko operasional tersebut adalah:

#### a. Risk self Assesment (RSA)

Dalam Risk self Assesment (RSA) ini, perusahaan melakukan penilaian tersendiri terhadap aktivitas dan operasi perusahaan berdasarkan kejadian risiko.

#### b. Risk Mapping

Risk Mapping merupakan suatu proses dimana berbagai

unit usaha atau departemen, fungsional organisasi, atau arus proses transaksi yang di mapping berdasarkan tipe risiko.

### c. Scorecard

Scorecard merupakan suatu metode untuk menkonfesi penilaian pengelolaan dan pengendalian berbagai aspek kerugian risiko operasional yang bersifat kualitatif menjadi perhitungan bersifat kuantitatif.

Risiko operasional didefinisikan sebagai suatu risiko kerugian yang disebabkan karena tak berjalannya atau gagalnya proses internal, manusia dan sistem, serta oleh peristiwa eksternal.

Risiko operasional mencakup pula risiko hukum, termasuk juga risiko strategi, yaitu risiko kerugian karena buruknya keputusan strategis bisnis. Yang akan mengakibatkan risiko reputasi.

Kerugian operasional yang cukup besar tapi tidak fatal juga dapat memengaruhi reputasi dan dapat membawa dampak lanjutan pada keruntuhan bisnis dan kegagalan organisasi.

Berdasarkan adanya permasalahan permasalahan yang ada pada organisasi, maka diperlukan mapping risiko, dan risiko tersebut digunakan sebuah alat ukur yang dapat membantu dampak suatu risiko operasional dalam pengelolaan manajemen.

## 2.3. Klasifikasi Risiko

Risiko atau Risk menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah akibat yang kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan dan tindakan. Suatu risiko dapat di kategorikan menjadi 2 bentuk :

- 1) Risiko spekulatif / risiko bisnis (bisnis risk), adalah suatu keadaan yang dihadapi oleh suatu usaha yang dapat memberikan keuntungan dan dapat mengalami kerugian.
- 2) Risiko Murni (pure risk) adalah suatu yang dapat berakibat merugikan atau tidak terjadi apa dan tidak mungkin menguntungkan

## 2.4. Terminologi Risk MAP (Mapping Assessment and Planning)

Penilaian risiko (pemetaan) adalah teknik untuk mengidentifikasi, mengevaluasi dan mengelompokan suatu risiko usaha yang secara signifikan dapat mempengaruhi kemampuan organisasi untuk mencapai tujuan usahanya.

Proses berulang ini membutuhkan pemahaman dari manajemen terhadap risiko yang dihadapinya dan sekaligus

mengukur efektivitas strategi yang digunakan dalam pengendalian risiko tersebut.

Langkah-langkah dalam pemetaan risiko tersebut adalah sbb:

### 1) Identifikasi risiko

Langkah ini sering dilakukan dilakukan tergantung pada penilaian manajemen tentang risiko yang di hadapi organisasi sesuai dengan bidangnya.

Dalam mengidentifikasi risiko ini dilaksanakan dengan tingkat penilaian sbb:

- a) Low level (tingkat rendah) - menilai pada tingkat terendah dari organisasi yang telah mengembangkan tujuan; sangat sumber daya intensif.
- b) Mid Level (tingkat menengah) - menilai risiko di tingkat divisi; cukup sumber daya intensif.
- c) High Level (tingkat tinggi) - penilaian oleh manajemen eksekutif untuk menentukan sepuluh atau dua puluh risiko keseluruhan yang dihadapi lembaga tersebut; sumber daya kurang intensif.

### 2) Menilai risiko

Masing-masing Probabilitas risiko harus dinilai sehingga dampak dari risiko tersebut bisa diperhitungkan untuk pengontrolan risiko tersebut. Risk Impact (Penilaian dampak risiko) tersebut adalah:

- a) High (Tinggi) - Jika risiko terjadi, akan mempunyai dampak kerusakan besar yang besar.
- b) Medium (Menengah) - Jika risiko terjadi, kita harus melakukan pekerjaan tambahan atau kita akan menjadi tidak efisien, tetapi kita masih bisa mencapai tujuan kita atau tujuan.
- c) Low (Rendah) - Jika risiko terjadi, kita akan menyadari hal itu tetapi akan memiliki sedikit atau tidak berpengaruh pada operasi atau pencapaian tujuan. Menurut Bramantyo Djohandiputro (2008) Halaman 240; Dimensi pertama probabilitas, menyatakan tingkat kemungkinan suatu risiko terjadi. Semakin tinggi suatu risiko terjadi (High Impact), semakin perlu mendapat perhatian, sebaliknya semakin rendah kemungkinan suatu risiko terjadi, maka semakin rendah pula kepentingan manajemen untuk memberikan perhatian terhadap risiko tersebut. Risk Probability (Tingkat kemungkinan risiko) dibagi 3 kategori :
  - a) High (Tinggi).

- b) Medium (Menengah)
- c) Low (Rendah)

**3) Tingkat Kemungkinan dan Pemetaan Risiko (Rate and Map)**

Pemetaan risiko untuk mengetahui dan menetapkan prioritas risiko berdasarkan kepentingan bagi perusahaan. Dalam pemetaan ini akan di buat sebuah matriks dengan penilaian untuk memetakan tingkatan risiko yang di hadapi oleh perusahaan.

Pemetaan risiko untuk mengetahui dan menetapkan prioritas risiko berdasarkan kepentingan bagi perusahaan. Dalam pemetaan ini akan di buat sebuah matriks dengan penilaian untuk memetakan tingkatan risiko yang di hadapi oleh perusahaan.

Tabel 1.1. : Risk Matrik Optios :

Impact of Risk	High	Management required	Considerable management and monitoring required	Extensive management and monitoring essential
	Medium	Accept risk but monitor	Management worthwhile	Management required
	Low	Accept risk	Accept risk but monitor	Manage and monitor
		Low	Medium	High

Probability of Risk

Tabel 2.1. : Risk Assessemnt Mapping

Impact	High	6					
		5					
	Medium	4					
		3					
	Low	2					
		1					
			1	2	3	4	5
		Low	Medium	High			

Probability

**4) Pengertian Probabilitas**

Probabilitas atau peluang adalah suatu ukuran tentang kemungkinan suatu peristiwa (event) akan terjadi di masa akan datang. Probabilitas dapat juga di artikan sebagai angka yang menunjukkan seberapa besar kemungkinan suatu peristiwa terjadi diantara keseluruhan peristiwa yang mungkin terjadi.

Didalam penelitian ini, untuk menentukan proba-

bilitas (peluang) kejadian risiko diukur dengan angka 1 = Rendah Sekali, 2 = Rendah, 3 = Sedang, 4 = Menengah, 5 = Tinggi, 6 = Tinggi Sekali

**5) Manage the Risk (Mengelola Risiko)**

Memonitor dan mengendalikan risiko penting karena akan didapat suatu pilihan strategi dalam bentuk rating, berikut adalah beberapa pilihan strategi Mitigasi Risiko :

- 1) Menerima (Accept)- Sebuah keputusan untuk menerima kemungkinan dan konsekuensi dari risiko tertentu.
- 2) Hindari (Avoid) - Sebuah keputusan untuk tidak terlibat dalam situasi risiko atau untuk menghentikan kegiatan di daerah tertentu karena risikonya terlalu tinggi.
- 3) Control (Control)- Mengambil tindakan khusus mengelola risiko (mengurangi baik kemungkinan , dampak, atau keduanya ).
- 4) Menghilangkan (Eliminatete) - Menemukan beberapa cara untuk menghilangkan risiko seluruhnya karena jika itu terjadi konsekuensi akan diterima.
- 5) Transfer (transfer) - Pergeseran tanggung jawab atau beban kerugian kepada pihak lain ( secara keseluruhan atau sebagian).

**2.5. Teknik Manajemen Risiko**

Lihat, Sunaryo 2007 : 12 teknik manajemen risiko :

- 1) Identifikasi risiko
- 2) Mengukur risiko
- 3) Manajemen risiko

**2.6. Pengukuran Risiko Opeasional**

Menurut Hanafi 2006 : 208 salah satu teknik untuk mengukur risiko operasional dengan menggunakan klasifikasi :

- 1) Frekuensi atau probabilitas terjadinya risiko
- 2) Tingkat keseriusan kerugian atau impact dari risiko tersebut

**2.7. Mitigasi Risiko**

Mitigasi Risiko adalah: suatu kegiatan untuk menentukan pencegahan atau solusi pada saat event risk terjadi.

Mitigasi Risiko, terdiri dari 4, yaitu : Terima, Kurangi, Alihkan dan Hindari.

- 1) Terima, adalah suatu solusi dengan cara membuat cadangan kerugian atau membuat Disaster Recovery Plan, karena

event risk tersebut tidak bisa dihindari atau solusi yang harus dilakukan lebih mahal daripada dampak yang terjadi.

- 2) Kurangi, adalah suatu solusi dengan cara melakukan pencegahan.
- 3) Alihkan adalah suatu solusi dengan memindahkan risiko tersebut ke pihak lain, untuk contoh tersebut di atas tidak dapat diterapkan.
- 4) Hindari adalah suatu solusi dengan menghentikan aktivitas tersebut.
- 5) Monitoring adalah suatu kegiatan untuk memonitor risk tersebut setelah dilakukan mitigasi. Evaluasi di laksanakan agar mengetahui seberapa besar frekuensi kejadiannya, yang tentu saja berpengaruh kepada dampaknya. Jika masih terjadi maka harus dilakukan mitigasi tambahan, jika tidak maka mitigasi yang dilakukan harus dilakukan secara konsisten.

### 2.8. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Tabel 3.1. : Hasil Penelitian Terdahulu

Nama peneliti	Judul penelitian	Hasil penelitian
Jermias Tjakra dan Freyke Sangari, 2011	Analisis Risiko pada konstruksi Perumahan di kota Manado (Jurnal)	Resiko yang paling berpengaruh pada pelaksanaan konstruksi perumahan berdasarkan kejadian, yaitu : high risk terdiri atas aspek K3L dan birokrasi, aspek alam dan informasi; significant risk terdiri atas aspek sosial dan lokasi, eksternal, perencanaan, manajemen pelaksanaan; sedangkan yang termasuk low risk adalah aspek material. Resiko yang paling berpengaruh pada pelaksanaan konstruksi perumahan berdasarkan konsekuensi, yaitu: high risk terdiri atas aspek alam dan kebijakan pemerintah; significant risk terdiri atas aspek sosial, lokasi dan internal; sedangkan yang termasuk low risk yaitu aspek budaya dan peralatan

Perbedaan : penelitian yang dilakukan Jermias Tjakra dan Freyke Sangari adalah fokus pada proses pembangunan saja, sedangkan penulis cenderung meneliti dari proses pembebasan lahan, perizinan, pembangunan sampai Penjualan akhir.		
--	--	--

Nama peneliti	Judul penelitian	Hasil penelitian
William Adinugroho	Penerapan Enterprise Risk Management pada Developer Property PT. Luas Samudera di Bojonegoro, Jawa Timur	Dengan adanya penelitian tersebut PT. Luas Samudera dapat menemukan risiko yang telah ada maupun yang belum teridentifikasi oleh perusahaan dan dapat menentukan risiko yang tergolong rendah (Low), Sedang (Medium) dan Tinggi (High). Perusahaan menjadi tahu bahwa risiko perusahaan namun juga berdampak positif bagi perusahaan
Perbedaan: penelitian yang dilakukan William Adinugroho adalah pembahasan pada pembangunan perumahan sedangkan penulis membahas pada risiko operasional pada pembangunan Apartemen.		

## III. METODE PENELITIAN

### 3.1 Metode Penelitian

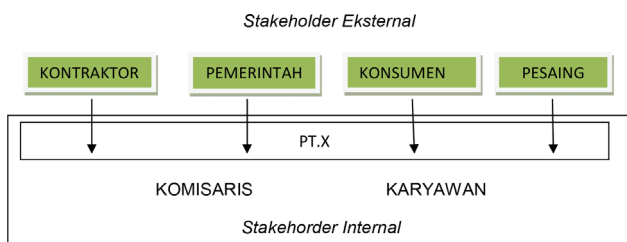
Penelitian kualitatif, dengan mengukur risiko setiap proses operasional pembangunan Apartemen dengan metode Peluang kali Dampak sehingga didapat nilai dari risiko operasional dalam proses pembangunan tersebut, kemudian bagaimana memitigasi risiko tersebut dengan mengecilkan peluang dan mengecilkan dampak dari risiko tersebut.

### 3.2 Prosedur Penelitian.

Wawancara dilakukan dengan pihak pemilik (owner), direktur operasional, direktur keuangan dan proyek manager serta dokumen perusahaan berupa company profile dan study literature terkait permasalahan yang didapat.

Sebelum masuk ke tehnik wawancara penulis mengidentifikasi dengan cara penentuan konteks, penentuan ini untuk mengetahui pihak pihak mana saja yang terlibat langsung maupun tidak langsung dengan proyek tersebut baik itu secara internal maupun eksternal (Stakeholder), dengan diketahuinya pihak pihak yang terlibat akan memudahkan dalam mengidentifikasi risiko operasional dan didapat suatu strategi dalam mengelola risiko tersebut.

Tujuan untuk mengidentifikasi pihak pihak yang terlibat adalah untuk melihat kepentingan dari semua pihak, baik pihak satu dengan pihak yang lainya mempunyai kepentingan yang berbeda-beda bagi perusahaan. Berikut adalah gambaran stakeholder perusahaan:



Gambar 4. 1 : Skema Stakeholder

### 3.3. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data :

- Kuisisioner, teknik pengumpulan data dengan menggunakan pertanyaan yang diajukan kepada Direktur Operasional, Direktur Teknik, Proyek Maneger, Maneger Operasional, Devisi Marketing dan beberapa orang berkompeten terlibat dalam pembangunan tersebut. Untuk memperoleh data tersebut digunakan kuisisioner yang bersifat terbuka yaitu pertanyaan yang dibuat hingga responden di berikan kebebasan untuk menjawab sesuai dengan keahlian dan pengalaman yang mereka miliki sehingga di dapat angka nilai risiko dari kejadian yang tidak diinginkan dari semua proses tersebut.
- Wawancara, yakni mendapatkan informasi dengan bertanya langsung kepada Karyawan ataupun Maneger serta Direktur perusahaan PT. Graha reihan Tri Putra
- Diskusi untuk mengetahui dan mengidentifikasi risiko risiko yang akan mungkin timbul dari setiap proses tahap demi tahap pembangunan tersebut, diskusi tersebut dilaksanakan dengan Direktur Operasional, Maneger Proyek, Direktur marketing atau bagian

yang terpenting dalam dalam pelaksanaan proyek ini.

Data dan proses digali dengan penelusuran berbagai literatur melalui studi pustaka dan data dari organisasi Real Estate Indonesia (REI).

### 3.4. Teknik Keabsahan Data

Dalam uji keabsahan data pada penelitian ini, peneliti akan melakukan uji triangulasi. Triaguasi diartikan sebagai teknik pengumpulan yang bersifat menggabungkan berbagai sumber data dan masalah yang telah ada dan dijadikan objek penelitian. Dengan demikian analisis data menggunakan metode triangulation observers. Selanjutnya pendekatan triangulasi dilakukan menurut :

- Sudut pandang Wakil Sekretaris Jenderal Real Estate Indonesia (DPP REI) sebagai organisasi naungan para Pengembang ;
- Menurut sudut pandang Tokoh Masyarakat sekitar proyek itu berjalan;
- Sudut pandang dari Ketua Persatuan dan Pengelola Rumah Sususun (PPRS); dan,.
- Sudut pandang Konsumen sebagai pihak pembeli dan yang menerima manfaat dalam pembangunan tersebut

### 3.5. Proses Pembangunan Apartemen Pancoran River Side

Proses pembangunan Apartemen Pancoran River Side berupa :

- Proses Pembebasan Lahan
- Proses Perizinan
- Proses Pembangunan
- Proses Penjualan Akhir (Pemasaran)

Masing - masing proses tersebut diidentifikasi risiko apa saja yang tidak diinginkan dan kemudian dianalisa dan di petakan untuk mengetahui kemungkinan risiko terbesar setiap tahapan tersebut, bagaimana tingkat risiko dan dampak dari risiko itu terjadi serta bagaimana mitigasi risiko tersebut, sehingga di dapat suatu risk assessment mapping dalam proses manajemen operasional.

### 3.6. Teknik Manajemen Risiko

#### 3.6.1. Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko dengan menggunakan proses sistematis dan terstruktur, luas dan mencakup semua risiko op-

erasional yang berada dalam kendali pada Manajemen PT. Graha Reihan Tri Putra.

Guna memudahkan identifikasi risiko dilakukan berdasarkan kategori risiko masing masing proses mulai dari proses pembebasan lahan, proses perizinan, proses pembangunan sampai ke Proses penjualan akhir.

**3.6.2. Mengukur Risiko :**

Untuk mengetahui tingkat kemungkinan terjadinya setiap risiko pada proses proses tersebut akan di ukur peluang dan impact yang dengan cara ..

- a) Mengukur peluang kerugian karena kejadian yang tidak dikendaki muncul
- b) Mengukur dampak kerugian karena kejadian yang tidak dikendaki muncul Maka untuk mengukur risiko yang tak diinginkan adalah hasil perkalian dari peluang dan dampak kejadian dengan menggunakan rumus :

$$Risiko = Peluang \times Dampak$$

**Tabel 5.1. Skala Risiko**

Peluang	Skor	Dampak	Skor	Respon	Skor
1		2			
Tinggi Sekali	6		6	Immediate Actions	24 - 36
Tinggi Sekali					
Tinggi	5	Tinggi	5	Immediate Attentions	6 - 20
Menengah	4	Menengah	4	Periodic attentions	4 - 9
Sedang	3	Sedang	3	Annual revalute	2 - 4
Rendah	2	Rendah	2		
Rendah Sekali	1	Rendah Sekali	1		

Untuk mengetahui lebih dalam tingkat keseriusan kerugian atau berapa besar dampak yang di timbulkan perusahaan jika terjadi pada pasar.

Karena dampak terkait dengan sasaran, maka dengan besaran dampak harus dinyatakan dengan satuan ukuran yang sama.

**3.6.3. Pemetaan Kejadian Yang Tidak Diinginkan (Heat Map)**

Matriks dengan penilaian untuk mengetahui dampak di kalikan peluang adalah suatu metode umum untuk menentukan tingkat nilai dari masing-masing risiko sehingga

didapat tingkatan prioritas perhatian yang dibutuhkan untuk memitigasi risiko tersebut.

High	6						
	5						
Medium	4						
	3						
Low	2						
	1						
		1	2	3	4	5	6
		Low		Medium		High	

Probability

Annual Reevaluate Periodic Attention Immediate Attention Immediate Action

**Gambar 6.1 : Matrik Options**

Impact of Risk	High	Management required	Considerable management and monitoring required	Extensive management and monitoring essential
	Medium	Accept risk but monitor	Management worthwhile	Management required
	Low	Accept risk	Accept risk but monitor	Manage and monitor
		Low	Medium	High
		Probability of Risk		
		Low	Medium	High

**Gambar 7.1 : Pengelompokan Hasil (Ukuran Risiko)**

$$Risk Rating = Likelihood \times Severity$$

Severity	Catastrophic 5	5	10	15	20	25
	Significant 4	4	8	12	16	20
	Moderate 3	3	6	9	12	15
	Low 2	2	4	6	8	10
	Negligible 1	1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5
		Improbable	Remote	Occasional	Probable	Frequent
		Likelihood				

Catastrophic STOP  
 Unacceptable URGENT ACTION  
 Undesirable ACTION  
 Acceptable MONITOR  
 Desirable NO ACTION

Dari hasil perkalian tersebut didapat suatu peta risk mapping yang tingkatan risiko yang perlu perhatian atau respon dan penanganan Segera oleh pihak manajemen.

**3.6.4. Penanganan Risiko :**

Evaluasi risiko merupakan perbandingan antara level



risiko yang ditemukan selama proses analisis dengan kriteria risiko yang ditetapkan sebelumnya. Dalam evaluasi risiko, level risiko dan kriteria risiko harus diperbandingkan dengan menggunakan basis yang sama. Hasil dari evaluasi risiko adalah daftar prioritas risiko untuk tindakan lebih lanjut. Jika risiko-risiko masuk dalam kategori rendah atau risiko yang dapat diterima, maka risiko-risiko tersebut diterima dengan sedikit perlakuan lanjutan. Risiko-risiko yang rendah atau dapat diterima harus dipantau dan ditelaah secara periodik untuk menjamin bahwa risiko-risiko tersebut tetap dapat diterima. Langkah evaluasi memastikan bahwa tidak semua risiko yang teridentifikasi memerlukan rencana pengendalian lebih lanjut. Hasil dari analisis risiko akan disampaikan kepada penanggung jawab tertinggi pengelola risiko di unit kerja untuk dilakukan validasi. Hasil validasi akan digunakan untuk menetapkan rencana langkah-langkah sistem pengendalian untuk menurunkan kemungkinan terjadinya risiko maupun untuk menurunkan dampak terjadinya risiko.

## IV. PEMBAHASAN

### 4.1 Gambaran Proyek

Apartemen Pancoran River Side adalah sebuah proyek pembangunan Apartemen RUSUNAMI (Rumah Susun Sederhana Milik) seluas 4 Ha di Jakarta Selatan akan menjadi tempat hunian kalangan urban di perkotaan pancoran Jakarta Selatan. Hunian modern dengan konsep terpadu dan fasilitas water bom. Pancoran River Side akan menjadi kawasan Hunian urban yang sehat dilengkapi Hutan Kota seluas 3000m<sup>2</sup> yang akan menjadi aktifitas kegiatan alam. Kawasan ini mudah dijangkau dari berbagai penjuru, baik dengan menggunakan kendaraan pribadi, angkutan umum, maupun kereta api. tidak itu saja, wilayah ini pun dekat dengan akses jalan tol lingkar dalam maupun lingkar luar Jakarta.

Fasilitas :

- Tennis Court
- Mini waterboom
- Futsal
- Swimming pool
- Playground
- Minimarket

- Café & resto
- Atm center
- Tv Cable
- Wireless Internet
- Parking Park
- 24 Hour security

### 4.2. Interpretasi

Setiap usaha disemua bidang pasti akan mengalami risiko, tidak terkecuali PT. Graha Reihan Tri Putra yang bergerak di bidang properti khususnya pembangunan Apartemen di daerah Jakarta dan sekitarnya. Dari hasil penelusuran dengan survai ke lokasi pembangunan Apartemen Pancoran River Side yang sudah menerapkan manajemen risiko operasional dengan cukup baik, namun penerapan manajemen risiko tersebut belumlah terpetakan sebelumnya, sehingga kecenderungan dalam pengelolaan mengalami pengunduran dari segi jangka waktu maupun akibat risiko secara operasional sangat mempengaruhi.

Selama proses pembangunan dari tahun 2012 sampai dengan 2015 PT. Graha Reyhan Tri Putra melaksanakan pembangunan sebanyak 3 Tower dengan konsep membangun dilaksanakan secara bertahap, tower pertama dengan ketinggian 24 lantai di bangun pada tahun 2012, Tower ke 2 dibangun pada tahun 2013 sampai tower 3 yang dilaksanakan pembangunannya pada tahun 2015 dengan menghasilkan 1800 unit kamar, masing masing tower berjumlah 600 unit apartemen tiap tower.

Memahami bisnis perusahaan merupakan salah satu kunci keberhasilan manajemen risiko perusahaan. Tanggung jawab tersebut tidak hanya ada di pundak direksi atau manajer, tetapi juga semua anggota organisasi. Semuanya harus menyadari bahwa pekerjaannya akan berpengaruh terhadap risiko organisasi, dan pekerjaannya berkaitan dengan fungsi lainnya dalam suatu organisasi. Dengan memahami bisnis perusahaan diharapkan seluruh potensi yang dapat menyebabkan keraguan (risiko) dapat teridentifikasi dengan baik

Dalam proses mengklasifikasikan risiko operasional dalam pembangunan proyek property apartemen di lakukan dengan tahapan utama adalah memahami bahwa membuat apartemen sampai penjualan adalah sebuah proses, proses tersebut mulai dari :

1. Pemilihan lokasi tanah
2. Pengurusan perizinan
3. Pembangunan dan.,
4. Pejualan

Penjualan dari apartemen adalah output dari proses tersebut, bagan atau mapping grafik itu menunjukkan rincian setiap proses vertical dan horizontal. Perusahaan PT. Garaha Reyhan Tri Putra seyogyanya bekerja sama dalam arti pendekatan persuasife dengan mitra kontraktor, pemerintah DKI Jakarta, Kementerian Perumahan Rakyat dalam mencoba untuk mengidentifikasi risiko operasional dengan membantu mengurangi risiko melalui program pemaparan konsep teknik dengan stakeholder sehingga masukan-masukan atau kritikan untuk membangun sangat diharapkan dari mitra ini.

Gambar.7.2 : Proses Pembangunan Apartemen



Proses-proses tersebut diatas kemudian dipecah lebih lanjut dengan rincian sebagai berikut :

Pertama dilakukan adalah pemilihan lokasi tanah dan setelah ditetapkan dengan pertimbangan pertimbangan dan analisis setelah itu pembebasan lahan dengan item-item risiko yang di hadapi, setelah tanah bebas secara hukum barulah dimatangkan lokasi (land clearing) sambil mengurus perizinan- perizinan yang dibutuhkan, jika misalnya kalau perizinan sudah di dapati perusahaan, developer sudah bisa untuk test pasar atau dengan kata lain sudah mulai melakukan penjualan, setelah itu sambil menjual pihak perusahaan sudah mulai membangun sesuai dengan perencanaan ataupun konsep awal dituangkan.

### 4.3. Kejadian yang tidak di Inginkan Muncul

#### 4.3.1. Pemilihan Lokasi

Dalam pemilihan lokasi di perlukan ketelitian dalam hal melihat dan menilai beberapa aspek yang kemungkinan timbul dari pekerjaan proyek tersebut, diantaranya aspek dan analisa yang perlu di pertimbangkan antara lain.

##### A. Aspek Tehknis

Aspek Tehknis, ini menyangkut masalah lahan tanah itu sendiri, perlu cek dan richek kelapangan, seperti apakah jenis tanah yang di jadikan lokasi apartemen. Survey langsung lokasinya, dan lihat batas - batas yang bersebelahan langsung dengan tanah lokasi tersebut. apakah lahan tersebut layak untuk lokasi Apartemen atau tidak.

Hasil Aspek Analisis Tehknis diantaranya yang perlu dicatat adalah:

- 1) Kondisi Tanah, apakah tanah tersebut, tanah jenis gambut, atau tanah jenis urugan, atau tanahnya jenis tanah keras, karena setiap lahan lokasi tanahnya dan sifat karakter tanahnya tidaklah sama.
- 2) Air, apakah lokasi yang akan di incar airnya mudah didapat, atau airnya susah didapat, karena ini menyangkut masalah ketersediaan air bersih, atau di sekitar lokasi lahan tersebut, ada sungai yang besar atau sungai yang kecil, dan bagaimana dengan pembuangan air limbah dari apartemen yang sudah jadi nantinya, mau di buang kemana airnya, hal ini perlu menjadi bahan pertimbangan.
- 3) Struktur dan Kontur Tanah, apakah jenis tanah lahan tersebut, tanahnya berkontur atau jenis tanah datar saja, karena ini akan berhubungan dengan hasil desain, desain siteplan anda akan tergantung seperti apa tanah dilapangan.
- 4) Jembatan, apakah lahan lokasi tanah tersebut akses di perlukan jembatan, karena bisa jadi lokasi lahan dengan akses jalan utama terpisah karena adanya sungai kecil, mungkin saja perlu membuat jembatan baru, dan ini akan menjadi pertimbangan secara tehknis, apakah jembatan yang di perlukan jenisnya besar atau cukup jembatan kecil saja, hal ini tergantung kondisi lapangan seperti apa.
- 5) Banjir, apakah lahan yang akan dijadikan proyek tersebut rawan banjir, kalau di sekitar lokasi tersebut ada

sungai, ini perlu tanyakan pada warga setempat yang telah lama tinggal di sekitar lokasi tersebut, kalau terjadi hujan 3 hari berturut-turut, airnya setinggi apa perlu diukur kenaikan air pada saat terjadi hujan yang besar.

- 6) Akses, apakah akses ke lokasi lahan tersebut cukup mudah, artinya lahan yang akan jadikan proyek tersebut, terletak dekat jalan raya, jalan propinsi atau jalan kabupaten, atau mungkin saja perlu membuat jalan baru, karena lokasinya terletak bukan dekat jalan raya, karena ini menyangkut masalah cost.
- 7) Fasilitas, fasilitas disini maksudnya, apakah lokasi lahan di sekitarnya, apa sudah ada fasilitas tempat ibadah, seperti mesjid ataupun gereja, atau di sekitarnya sudah ada sekolahan, atau di sekitar lokasi tersebut sudah ada sarana olah raga, karena hal ini akan menjadi nilai tambah bagi lahan tersebut, jadi sebagai pengembang telah di mudahkan dengan adanya sarana dan prasana di sekitar lokasi tersebut.

**B. Aspek Non Tehknis**

- 1) Rencana Tata Ruang Kota. karena hal ini menyangkut masalah perijinan dari proyek tersebut, ijinnya akan keluar kalau tata letak lokasi lahan tersebut memang peruntukan lahanya untuk perumahan, dan ini perlu di tanyakan kepada PEMDA setempat, lihat petanya, karena berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), sudah ada aturan dan Undang-undang yang mengatur tentang hal ini.
- 2) Hak dan Kepemilikan Lahan. Apakah lahan yang akan dijadikan proyek apartemen tersebut, hak kepemilikanya jelas, apakah SHM (Sertifikat Hak Milik), atau Masih tanah girig dan belum punya sertifikat, bagaimanakah dengan status tanah tersebut, apakah milik perorangan, atau tanah adat, atau bisa jadi tanah warisan, ini perlu di tanyakan langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), supaya tidak terjadi sengketa pada saat melaksanakan proyek tersebut.
- 3) Market Pasar. Setelah semua aspek di teliti dan yakin hak kepemilikan tanahnya punya perorangan dan ada sertifikat yang jelas, yang tak kalah penting yang perlu pikirkan adalah, masalah market pasar, jenis kalangan bagaimanakah yang cocok untuk bidik yang akan ja-

dikan pasaran rumah tersebut nantinya, apakah jenis menengah, menengah bawah atau menengah atas, kerena ini sangat erat hubungan dengan desain yang akan keluar nantinya, desain arsitektur tentu saja berhubungan langsung dengan nilai jual. Jadi itu hal-hal yang penting di lihat dan analisa, sebelum menentukan lokasi tersebut, benar-benar oke, jangan hanya tergiur dengan penawarannya harga yang murah, dan sistem kerja sama yang murah, lalu langsung eksekusi, akhirnya belakangan menyesal, karena banyak masalah yang akan timbul di belakang hari nantinya, karena kurang teliti mengidentifikasi risiko hingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar. Aspek lokasi ini sangat berdampak sangat tinggi (high) dan probability nya juga sangat tinggi (high), dalam hal ini perlu perhatian yang sangat serius (immediate actions dalam penangannan ini)

Penjualan adalah tujuan utama dari proyek ini maka analisa mengenai market atau pasar sangat perlu perhatian sebelum menentukan apakah lokasi untuk di bangun atau dengan harga jual berapa pantasnya di lokasi tersebut pantas di bangun. Misalnya kalaulah lokasi di dekat pabrik dengan tujuan utama penjualan adalah karyawan pabrik sangat tidak pantas di lokasi tesebut di bangun apartemen mahal.

Berikut adalah tabel identifikasi sekaligus nilai dari kejadian yang tidak di inginkan :

**Tabel 8. I. : Risk Pemilihan Lokasi**

No	Kejadian yang tak diinginkan	Kemungkinan Terjadi (Probability)	Dampak (Impact)	NILAI
1	Bekas Gambut / Lembek	2	1	2
2	Susahnya Air di dapat	2	2	4
3	Pembuangan Air Limbah	1	3	3
4	Tanah Berkontur	2	2	4
5	Tanah Datar	2	2	4
6	Dibutuhkan Jembatan Besar	3	4	12
7	Banjir	3	6	18
8	Akses Lokasi Susah terhalang Oleh Rumah Penduduk	5	5	25

9	Jauh dari Jalan Raya	5	5	30
10	Tidak Adanya Prasarana sebelumnya di sekitar Lokasi	3	5	15
11	Tanah Adat dan Masih girik / Bermasalah	5	6	30
12	Tidak keluarnya Rekomendasi SIPPT dari BPN	5	6	30
13	Izin Ketinggian	4	4	16
14	Kesalahan dalam menentukan pasar	5	6	25

Sumber : Diolah, 2016

Nilai dari kejadian yang tidak diinginkan tersebut yang merupakan kemungkinan kejadian kali dampak, kemudian di petakan ke dalam mapping skala prioritas penanganan dalam pemilihan lokasi seperti daftar tabel sebagai berikut :

**Tabel 9.1. : Map Risiko Pemilihan Lokasi**

IMPACT	High	6			R7		R11,	
		5			R10		R8 R9,	
	Medium	4			R.6	R13		
		3	R3					
	Low	2		R 2 . R4.R5				
		1		R1				
			1	2	3	4	5	6
		Low	Medium		High			
			Probability					

- Immediate Actions aksi cepat
- Immediate Attention Perhatian segera
- Periodic attention Perhatian periodic
- Annual reevaluate Evaluasi tahunan

Dari penelitian diatas di temukan mapping untuk perlakuan risiko

- pembelian lahan dan pembebasan lahan adalah :
1. Immediate Action (Aksi cepat), aksi ini merupakan prioritas utama yang harus terlebih dahulu untuk di kerjakan secepat mungkin, karena ini sangat berkaitan dengan proses selanjutnya, risiko itu antara lain
    - a. Tanah bermasalah, tidak bisa di buatkan sertifikat. Nilai risiko= 30
    - b. Tanah terhalang oleh perkampungan dan rumah penduduk Nilai risiko 25
    - c. Kesalahan dalam menentukan pasar apakah konsep tersebut. dijual untuk kelas mewah atau murah dalam hal ini pihak developer saat survai awal sudah menganalisa target pasar. Nilai risiko = 30
    - d. Tanah jauh dari jalan raya. Nilai Risiko= 25
    - e. Tidak keluarnya rekomendasi peruntukan dari BPN, permasalahan ini sering terjadi pada pihak yang tidak mengerti bahwa setiap tanah atau blok sudah adanya perencanaan dari PEMDA. Nilai Risiko = 30
    - f. Izin Ketinggian dari Dinas Perhubungan Udara, Rekomendasi ini merupakan hal yang perlu untuk di perhatikan juga karena semakin tinggi bangunan semakin bertambah per meter bangunan yang akan di jual ke pada konsumen. Nilai Risiko = 25.
  2. Immediate attention (Perhatian Segera)
    - a. Banjir, Lokasi yang sering kebanjiran merupakan hal yang krusial dalam perumahan maupun apartemen, namun masih bisa juga diatasi dengan berbagai macam cara, tetapi yang paling utama kalau mengatasi banjir tersebut berapa nilai profit nya. Nilai Risiko = 18
    - b. Pembangunan jembatan besar, dalam hal ini team survai sudah memperkirakan bangunan jembatan besar dengan biaya yang cukup mahal apakah masih cocok dengan harga jual. Nilai Risiko = 12
  3. Periodic attention
 

Bekas Gambut / Lembek, Susahnya Air di dapat, Pembuangan Air Limbah , Tanah Berkontur, Tanah Datar merupakan risiko yang bisa di atasi dengan kemajuan tehknologi di zaman sekarang, namun kesemua risiko tersebut harus di perhitungkan matang dari segi biaya dan target dari pasar / target dari konsumen yang akan menempati.

**4.3.2. Pengurusan Perizinan**

**1.3.1. Perizinan**

Langkah berikutnya adalah mengurus perizinan pada Dinas Pekerjaan Umum (DPU) dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda). Izin yang kita urus adalah:

- 1) Advice Planning, untuk memastikan kesesuaian antara SitePlan pengembangan apartemen dengan tata ruang di daerah tersebut. Syarat yang wajib disiapkan antara lain proposal izin pemanfaatan ruang, yang berisi segala sesuatu yang berkaitan dengan perencanaan lokasi tersebut. Untuk pengurusannya harus dilampiri sertifikat tanah, jika tanah itu masih atas nama orang lain dilampiri surat kuasa bermeterai cukup untuk mengurus perizinan tersebut, dan tentunya gambar perencanaan lahan (Site Plan) sudah harus ada.

Hasil dari izin ini adalah gambar rekomendasi Advice Planning yang berisi garis besar aturan untuk pembangunan, misal garis pagar harus berapa meter dari jalan, garis muka bangunan harus berapa meter dari jalan dan masih banyak yang lainnya. Bentuk perizinan lainnya yang dihasilkan dari proses ini adalah Izin Prinsip atau Surat Keputusan yang disetujui oleh Kepala Daerah yaitu Bupati atau Walikota. Di beberapa daerah Izin Prinsip ini hanya berlaku untuk lahan dengan luasan > 1 Ha, tapi ada juga daerah yang tidak memiliki batasan luasan untuk izin ini. Sesuai ketentuan, AMDAL berlaku untuk luasan > 1 Ha, jika luasanya dibawah itu sebagai penggantinya cukup dengan izin UKL/UPL (Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemanfaatan lingkungan hidup). Tahap awal proses ini kita diharuskan cek kadar air tanah pada lokasi. Setelah itu kita membuat proposal tentang plus minus dan dampak yang akan terjadi pada proyek yang akan kita kembangkan. Hasil dari perizinan ini adalah Surat Rekomendasi dari kantor KLH yang harus dilampirkan sebagai syarat pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

- 2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Prosedur Izin Mendirikan Bangunan Biasanya dilakukan di kantor Perizinan Terpadu atau kantor Perizinan Satu Atap sekaligus bersamaan dengan mengurus pengesahan Site Plan (gambar situasi) atau istilah lainnya Zoning. Setelah itu langkah terakhirnya adalah IMB. Syarat pengajuan IMB ini adalah kelengkapan dari perizinan- perizinan yang sudah kita bahas tersebut di atas

ditambah dengan :

- (1) Gambar kerja Apartemen yang akan dibangun
- (2) Surat pernyataan tetangga yang disyahkan tetangga kanan kiri depan belakang, RT/RW, Kelurahan, Kecamatan (Kesepakatan Warga)
- (3) Surat Pernyataan bertanggung jawab terhadap semua kegiatan yang dilakukan dan segala yang ditimbulkan
- (4) Copy Status Tanah
- (5) Copy KTP penanggung jawab
- (6) Copy lunas PBB

Apabila seluruh syarat sudah dilampirkan, kita tinggal menunggu hasilnya keluar dan membayar retribusi yang nilainya sesuai dengan luas tanah dan bangunannya. Setelah seluruh proses di atas selesai, maka developer telah memenuhi prosedur sesuai ketentuan. Biasanya pihak bank menetapkan seluruh syarat di atas dipenuhi terlebih dahulu sebelum diajukan kredit bagi developer maupun KPR bagi pembeli perumahan atau unit properti yang dibangun oleh developer.

Disamping aspek perizinan tersebut diatas pertimbangan penting lainnya bagi developer adalah aspek modal yang perlu di perhitungkan adalah. Apakah menggunakan modal sendiri atau pinjaman kepada bank atau jasa keuangan lainnya, atau kerjasama dengan individu atau perusahaan yang menanamkan sahamnya. Karena modal untuk bisnis atau pengembang properti sangat besar, maka diperlukan perencanaan yang matang untuk menggali sumber sumber dan kontrol penggunaan dana atau cash flow nya, agar pembangunan proyek berjalan lancar tidak tersendat di tengah jalan.

**Tabel 10.1 : Risk Perzinan**

	Kejadian yang tak di inginkan	Kemungkinan Terjadi (Probability)	Dampak (Impact)	Nilai
1	Tidak keluar SIPPT (Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah)	5	6	30
2	Tidak Keluar Rekomendasi Ket- inggian	4	4	16
3	Bermasalah dg Analisa Dampak Lingkungan AMDAL /UKL	5	5	25
4	Tidak Keluar izin Duga Muka / Peil Banjir /Bina Marga	3	5	15

5	Tidak Keluar Rekomendasi Teknis Penanggulangan bahaya Kebakaran	3	5	15
6	Tidak Keluar Rekomendasi tata letak dan jenis tanaman	3	3	9
7	Tidak Keluar Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas	3	3	9
8	Izin Pematangan Lahan	3	3	9
9	Terlambatnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	5	6	30
10	Tidak Dapatnya Kesepakatan Warga	5	6	30

Sumber : Diolah, 2016

Nilai dari kejadian yang tidak diinginkan tersebut yang merupakan hasil dari perkalian peluang dan dampak, kemudian nilai kejadian tersebut di petakan sehingga menghasilkan suatu peta penanganan risiko berdasarkan skala prioritas dalam pengurusan perizinan seperti daftar tabel sebagai berikut :

**Tabel 11.1 : Rate and Map Risiko Perizinan**

IMPACT	High	6					R1,R9, R10	
		5					R3	
	Medium	4			R 5 R5	R2		
		3		R6,R7, R8				
	Low	2						
		1						
			1	2	3	4	5	6
		Low	Medium	High				
		Probability						

- Immediate Actions aksi cepat
- Immediate Attention Perhatian segera
- Periodic attention Perhatian periodic
- Annual reevaluate Evaluasi tahunan

Dari penelitian diatas di temukan mapping untuk perlakuan risiko perencanaan Perizinan dan pembebasan lahan adalah sebagai berikut :

- I. Immediate Action (Aksi cepat), aksi ini merupakan prioritas utama yang harus terlebih dahulu untuk di kerjakan secepat mungkin, karena ini sangat berkaitan dengan proses selanjutnya, risiko itu antara lain
  - a. Tanah bermasalah, sehingga tidak bisa di buat sertifikat.  
Nilai risiko = 30
  - b. Tanah terhalang oleh perkampungan dan rumah penduduk Nilai risiko = 25
  - c. Kesalahan dalam menentukan pasar. Yang perlu di pertimbangkan adalah apakah konsep tersebut di jual untuk kelas bawah (low cost) atau apartemen mahal, dalam hal ini pihak developer saat survai awal sudah menganalisa target pasar. Apabila dalam penentuan pasar salah dalam analisa akan berakibat tidak terjual nya unit dari apartemen tersebut Nilai risiko = 30
  - d. Tanah jauh dari jalan raya. Efek nya dari segi penjualan juga tinggi disebabkan karena setiap konsumen pasti lah mempertimbangkan akses dari kendaraan dan lain sebagainya. Nilai Risiko = 25
  - e. Tidak keluarnya rekomendasi peruntukan dari BPN. Permasalahan ini sering terjadi pada pihak yang tidak mengerti bahwa setiap tanah atau blok sudah adanya perencanaan dari pemda/ RTRW. Nilai Risiko = 30
  - f. Izin Ketinggian dari Dinas Perhubungan Udara. Rekomendasi ini merupakan hal yang perlu untuk di perhatikan juga karena semakin tinggi bangunan semakin bertambah per meter bangunan yang akan di jual ke pada konsumen. Nilai Risiko = 25.
2. Immediate attention (Perhatian Segera)
  - a. Banjir. Lokasi yang sering banjir merupakan hal yang krusial dalam perumahan maupun apartemen, namun masih bisa juga diatasi dengan berbagai macam cara, tetapi yang paling utama kalau mengatasi banjir tersebut berapa ni. Nilai risiko = 18
  - c. Pembangunan jembatan besar, dalam hal ini team survai sudah memperkirakan bangunan jembatan besar dengan biaya yang cukup mahal apakah masih cocok dengan harga jual dengan unit yang harus kita jual. Nilai risiko = 12

3. Periodic attention
  - a. Tidak Keluar Rekomendasi tata letak dan jenis tanaman.
  - b. Tidak Keluar Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas
  - c. Izin Pematangan Lahan

Rekomendasi tata letak, Andalalin (Analisa Dampak Lalu Lintas) merupakan rekondasi kelanjutan dari perizinan sebelumnya, jika rekomendasi ini belum keluar staf pihak dari perusahaan harus follow Up perkembangan rekomendasi tsb

**4.3.3. Pembangunan**

Sebelum mengetahui risiko pembangunan, maka kita harus tahu perbedaan antara developer dan kontraktor kita harus mengetahui pengertian developer dan kontraktor itu sendiri :

Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Sedangkan kontraktor berasal dari kata “kontrak” artinya suatu perjanjian atau kesepakatan kontrak bisa juga berarti sewa, jadi kontraktor bisa disamakan dengan orang atau suatu badan hukum atau badan usaha yang di kontrak atau di sewa untuk menjalankan order / pekerjaan berdasarkan isi kontrak yang dimenangkannya dari pihak pemilik proyek yang merupakan instansi / lembaga pemerintahan, badan hukum, badan usaha, maupun perorangan, yang telah melakukan penunjukan secara resmi berikut aturan-aturan penunjukan dan target proyek ataupun order/pekerjaan yang di maksud tertuang dalam kontrak yang di sepakati antara pemilik proyek(owner) dengan kontraktor pelaksana.

Developer dan kontraktor sebenarnya dalam satu komunitas, tapi lain bidang sub pekerjaan, Developer lebih banyak bermain di bidang properti, bidang usahanya

adalah dalam bentuk membuat suatu kawasan perumahan, sedangkan kontraktor lebih banyak bermain di bidang konstruksi, kontruksi bisa saja di bidang perumahan, jalan ataupun jembatan.

Pembangunan apartemen merupakan hal yang mutlak di setiap developer, namun pembangunan tersebut haruslah sesuai dengan standar spesifikasi teknis, sehingga dengan demikian mutu bangunan dan dan kontruksi merupakan hal yang mutlak untuk dikontrol. Dalam mengelola risiko PT. Graha Reihan Tri Putra menerapkan system pembangunan yang di percayakan kepada Adimix Pricast Indonesia. Dengan perhitungan bahwa risiko operasional pembangunan ini di alihkan ke pada pihak ke dua (Risk Tranvers) yaitu kepada pihak Adimix Pricast Indonesia sebagai Kontraktor utama Proyek tersebut, namun walaupun begitu PT. Graha Reihan Tri Putra tetaplah sebagai pihak yang bertanggung jawab kepada stake holder baik itu eksternal maupun Internal maka laporan progress tehnik selalu konsultasi dengan Direktur Tehnik PT. Gara Reihan Tri Putra sebagai principal Berikut adalah daftar risiko pembangunan tersebut ditinjau dari segi manajemen operasional :

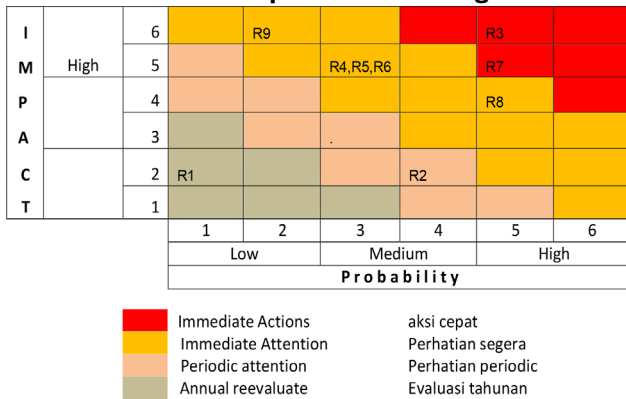
**Tabel 12.1. : Risk Pembangunan**

	Kejadian yang tak di inginkan	Kemungkinan Terjadi (Probability)	Dampak (Impack)	Nilai
1	Pencurian di lapangan	1	2	2
2	Keamanan Kendaraan Proyek (material)	4	2	8
3	Kinerja Kontraktor dan Sub Kont. Jelek	5	6	30
4	Disain Ben- ti - ses- dg dan Kon- tuk dak uai truksi	3	5	15
5	Penurunan spesifikasi bangunan	3	5	15
6	Pekerjaan Mekanikal Jelek	5	5	25
7	Finishing Jelek	5	4	20
8	Bangunan Retak/Runtuh	2	6	12

Sumber : Diolah, 2016

Nilai dari kejadian yang tidak diinginkan tersebut yang merupakan hasil perkalian peluang kali dampak, nilai tersebut kemudian di petakan sehingga menghasilkan mapping dalam penanganan risiko berdasarkan skala prioritas tahapan pembangunan seperti daftar tabel sebagai berikut:

**Tabel 13.1 : Map Risiko Pembangunan**



Dari penelitian diatas di temukan mapping untuk perlakuan risiko perencanaan pembangunan adalah :

1. Immediate Action (Aksi cepat), aksi ini merupakan prioritas utama yang harus terlebih dahulu untuk di kerjakan secepat mungkin, karena ini sangat berkaitan dengan proses tahapan selanjutnya, risiko itu antara lain
  - a. Kerja Kontraktor dan sub Konraktor Jelek, Dengan risiko bangunan runtuh, bangunan retak. Nilai risiko= 30. Dalam hal ini pihak kontraktor merupakan hal yang prioritas dalam perencanaan program pembangunan, nilai integritas, nilai profesionalitas, nilai reputasi dan pengalaman serta team terbaik merupakan konci dari proyek kontruksi ini berjalan dengan mulus yang dapat mengecilkan nilai Risiko pada tahap ini
  - b. Kinerja Sub Kontraktor jelek. Sub kontaraktor merupakan kontraktor dibawah kontraktor utama. Untuk pekerjaan pekerjaan Finishing, seperti pekerjaan Mecanical dan Eletrikal plumbing, Kontraktor utama menunjuk atau mempekerjakan sub-sub pekerjaan kepada kontraktor lain yang professional dan cocok dengan keahliannya. Dalam hal ini pihak Developer haruslah memantau dengan ketat mulai dari pemberian pekerjaan dari Kontraktor utama kepada sub nya. Nilai risiko = 25
2. Immediate attention (Perhatian Segera)
  - a. Pencurian Material, Keamanan dari kontraktor adalah tanggung jawab dari Developer. Nilai risiko 15
  - b. Disain susah untuk di kerjakan. Ini merupakan perencanaan bangunan yang dilakukan oleh arsitek dari awal, Nilai risiko = 15
  - c. Disain bentuk tidak sesuai dengan kontruksi
  - d. Penurunan spesifikasi bangunan
  - e. Periodic attention

- a. Gangguan lalu lintas tranportasi material di perjalanan disekitar lokasi. dan Evaluasi Tahunan adalah: Keterlambatan serah terima kunci dengan konsumen. Pihak Developer harus mengevaluasi seluruh pekerjaan setiap tahun.

**4.3.4. Penjualan / Pemasaran**

Aspek lainnya yang menjadi kunci adalah penjualan, dimana para pengembang sebelum memutuskan berinvestasi harus benar-benar melakukan riset pasar, riset pasar dalam arti apakah lokasi yang akan dibangun punya prospek bagus dan akan diminati konsumen.

Lokasi merupakan hal yang paling mendasar dalam pembangunan proyek properti, maka diperlukan para konsultan-konsultan perencanaan pemasaran yang handal untuk menilai prospektif lokasi yang akan dibangun tersebut. Dalam hal ini PT. Graha Reyhan Tri Putra telah menganalisa tingkat keterjualan (pasar) unit di tinjau dari berbagai macam segi dan aspek, sehingga lahan dengan luas sekitar 4 Ha tersebut PT. Graha Reyhan Tri Putra bisa merencanakan, membangun Apartemen untuk kalangan menengah ke bawah dengan 3 unit Tower dengan pasar yang cukup menjanjikan. Dengan prospek pasar yang menjanjikan tersebut PT. Graha Reyhan Tri Putra kembali merencanakan melanjutkan pembangunan 3 Tower untuk pasar kalangan menengah ke atas di sisa lahan yang masih tersedia di tempat yang sama.

Berikut adalah daftar kejadian yang tidak di inginkan di tinjau dari segi aspek pasar sebagai berikut :

**Tabel 14.1 : Risiko Pemasaran**

Kejadian yang tak diinginkan	Kemungkinan Terjadi (Probability)	Dampak (Impack)	Nilai
1 Kurang Promosi	4	4	16
2 Disain kurang menarik	4	5	20
3 Lokasi terhadap pasar kurang sesuai	4	5	20
4 Harga Jual Produk tidak cocok	3	5	15
5 Jaminan Mutu	3	3	9
6 Persaingan pasar di sekitar	5	5	25
7 Keterlambatan serah Terima Kunci	6	4	24
8 Makro Ekonomi /Perubahan Kebijakan Pajak dan aturan NPV / NPL Bank	5	6	30

Sumber : Diolah, 2016







Nilai Risiko dari kejadian yang tidak diinginkan tersebut merupakan dari hasil perkalian peluang kali dampak, kemudian di petakan sehingga menghasilkan mapping skala prioritas penanganan dalam penjualan seperti daftar tabel sebagai berikut :

**Tabel 15.1 : Map Risiko Pemasaran**

I M P A C T	High	6				R.8		
		5			R4.	R2. R3.	R.6	
		4				R.1		R7
		3			R5			
		2						
		1						
		1	2	3	4	5	6	
		Low		Medium		High		
		Probability						

	Immediate Actions	aksi cepat
	Immediate Attention	Perhatian segera
	Periodic attention	Perhatian periodic
	Annualreevaluate	Evaluasi tahunan

Dari penelitian di atas di temukan mapping untuk perlakuan risiko perencanaan Perizinan dan pembebasan lahan adalah :

- I. Immediate Action (Aksi cepat), aksi ini merupakan prioritas utama yang harus terlebih dahulu untuk di kerjakan secepat mungkin, karena ini sangat berkaitan dengan proses selanjutnya, risiko itu antara lain
  - a. Persaingan dengan perusahaan lain dalam merebut pasar. Kompetisi adalah sebuah keniscayaan dalam suatu usaha. Namun sebagai perusahaan yang membangun, khususnya Apartemen tentulah perusahaan tersebut mempunyai strategi- strategi khusus untuk memenangkan persaingan dengan kelebihan dari produk pesaing baik dari segi akses fasilitas dan harga dll. PT. Graha Reyhan Tri Putra menyadari bahwa konsumen sulit menerima apa bila terdapat kesalahan yang mereka anggap adalah kesalahan perusahaan, dan kekecewaan ini akan berakibat panjang.
 

Nilai Risiko = 25
  - b. Perubahan aturan NPV/NPL Bank. Risiko Peraturan Bank Indonesia tentang perubahan Suku Bunga Bank dan LTV dan FTV (Loan to Value dan financing to value) Risiko.
 

Risiko ini telah sangat berdampak terhadap daya beli dari konsumen, dengan digulirkanya kebijakan Bank

Indonesia sejak Maret 2016 yang berisikan risiko bagi kredit property 70% untuk rumah pertama I (pertama) dan 60% untuk rumah ke 2 (kedua) dan 50% untuk rumah ke 3 (ketiga), aturan ini sangat memberatkan bagi masyarakat yang ingin meng investasikan uangnya di Properti, mereka harus merogoh kantong lebih dalam untuk melunasi Down Paymen 30% jika mempunyai rumah ke 1, 40% Down Paymen jika ingin memiliki rumah ke 2 dan 50% Down paypen jika memiliki rumah ke 3.

Nilai risiko = 30

- c. Keterlambatan serah terima kunci.
 

Jika penjualan bagus, namun apabila tidak di barengi dengan ketepatan serah terima dengan pihak konsumen, tentu faktor ini sangat beepengaruh terhadap penjualan selanjutnya.
2. Immediate attention (Perhatian Segera)
  - a. Kurang Promosi.
 

Promosi merupakan salah satu tehnik dalam mendorong penjualan, dalam hal ini pihak Developer harus menganggarkan dalam cash flow perusahaan untuk item item promosi.
  - b. Disain kurang menarik.
 

Disain bentuk dan tata letak dari unit maupun dari keseluruhan proyek merupakan hal yang mutlak dalam aspek penjualan.
  - c. Lokasi terhadap segmentasi pasar tidak cocok dengan Harga Jual Produk.
  - d. Jaminan mutu yang harus di pantau secara terus menerus oleh Developer.

## V. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Dari pembahasan yang dilakukan di BAB IV, telah diidentifikasi dan ketahui begitu banyak risiko (kejadian yang tidak diinginkan) dalam proses pembangunan Apartemen di Pancoran River Side dimana proses pembebasan lahan, proses perizinan, proses pembangunan dan proses penjualan akhir mempunyai nilai risiko yang berbeda, sehingga dalam setiap penanganan risiko didapat suatu level prioritas sbb :

- I. Prioritas utama yang di sebut dengan Immediate ac-

tions (aksi cepat) dalam setiap proses pembangunan adalah:

- a. Risiko Tanah Sengketa / Tanah Adat / Tanah Negara / Masih Girik. Penyelesaian tanah adalah faktor awal dari sebuah perencanaan pembangunan apartemen atau perumahan, apakah pihak developer bekerja sama dengan pemilik tanah atau membeli tanah dengan cash.
- b. Tidak Keluarnya Rekomendasi BPN tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT). Surat izin peruntukan penggunaan tanah dari Badan Pertanahan Nasional adalah hal mutlak dan prioritas dalam proses awal sebagai dasar untuk izin izin selanjutnya.
- c. Kesalahan dalam Penentuan Pasar. Pasar dalam hal ini merupakan konsumen yang membutuhkan akan rumah dan tempat tinggal, namun konsumen tersebut mempunyai tingkatan tingkatan daya beli, analisa tingkat daya beli atau segmen pasar akan kebutuhan disekitar lokasi adalah analisa awal untuk menentukan laku atau tidaknya apartemen tersebut. Sebagai contoh untuk apartemen kelas atas tidak mungkin kita jual di daerah Bogor atau Bekasi, namun pertimbangannya adalah apartemen kelas menengah ke bawah, sedangkan kelas atas bisa di daerah Menteng dan sekitarnya.
- d. Tidak keluarnya Izin Pendahuluan Menyeluruh dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI. Ini adalah izin awal yang mutlak untuk keberlanjutan land clearing (pembersihan lapangan), di saat ini pihak developer sudah mulai mencoba untuk tes pasar dengan cara mempromosikan / memasarkan produk apartemen yang akan di bangun kepada calon konsumen.
- e. Terlambatnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Secara simultan dengan kegiatan land clearing dll, Pihak Developer terus memantau perkembangan izin mendirikan bangunan yang di terbitkan oleh DKI Jakarta.
- f. Tidak keluarnya UKL / UPL (Upaya Pengelolaan lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup) adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha yang tidak berdampak penting terhadap

lingkungan hidup. Sedangkan Amdal adalah dampak besar dan penting suatu usaha dari kegiatan yang direncanakan bagi proyek penting dan diperlukan dalam pengambilan keputusan penting.

Bahwa untuk dapat menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), haruslah melaksanakan persyaratan dalam dokumen UKL/UPL Amdal.

- g. Timbulnya gejolak masyarakat karena tidak dapatnya kesepakatan warga, atau terganggunya warga akibat efek dari pembangunan.
  - h. Risiko keterlambatan serah terima kunci. Risiko ini akan berdampak pada risiko reputasi yang akan mencemarkan nama perusahaan sebagai pengembang.
  - i. Perubahan Kebijakan Pemerintah. Makro ekonomi yang dapat membahayakan terdiri dari meningkatnya pajak, tingkat suku bunga atau inflasi yang membuat jatuhnya permintaan contohnya Peraturan Bank Indonesia tentang perubahan Suku Bunga Bank dan LTV dan FTV (Loan to Value dan financing to value). Risiko ini telah sangat berdampak terhadap daya beli dari konsumen, sejak di terbitkan kebijakan Bank Indonesia Maret 2016 yang berisikan risiko bagi kredit property 70% untuk rumah pertama 1 (pertama) dan 60% untuk rumah ke 2 (kedua) dan 50% untuk rumah ke 3 (ketiga), aturan ini sangat memberatkan bagi masyarakat yang ingin meng investasikan uangnya di properti, mereka harus merogoh kantong lebih dalam untuk melunasi Down Paymen 30% jika mempunyai rumah ke 1, 40% Down Payment jika ingin memiliki rumah ke 2 dan 50% Down payment jika memiliki rumah ke 3.
- Hal ini sangat berdampak terhadap turunnya omset penjualan property bagi Developer. Mitigasinya adalah memberikan masukan ke pada pemerintah melalui organisasi Real Estate Indonesia (REI).
2. Immediate Attentions (Perhatian Segera), setelah perhatian cepat, pada proses risiko selanjutnya yang perlu perhatian segera mungkin adalah :
    - a. Potensi Banjir. Banjir merupakan risiko yang mesti ditangani sesegera mungkin sebelum pihak owner memutuskan untuk membangun suatu kawasan maupun aparte-

men di lokasi tertentu.

- b. Memperhatikan prasarana umum di sekitar lokasi. Akses jalan dan sarana umum sangat membantu dalam penjualan suatu apartemen, misalnya apakah lokasi apartemen tersebut jauh dari jalan raya, dekat dengan jalan Tol, dekat dengan stasiun KRL dan lain lain.
- c. Apakah lokasi yang akan di bangun memerlukan konstruksi dan biaya besar untuk membangun jembatan jika proyek ini di bangun..
- d. Mengurus perizinan PEIL banjir dari Dinas Pekerjaan Umum yang berisi dugaan tinggi muka banjir yang di lakukan oleh UPT PPP DPU Provinsi DKI Jakarta. Penetapan PEIL banjir ini hanyalah semata mata menyatakan batas ketinggian minimal peril permukaan tanah / lantai bangunan.
- e. Penurunan kualitas bangunan dan finishing jelek Kontraktor sebagai pihak yang di percaya oleh developer harus mempunyai pengalaman dan mempunyai reputasi dan integritas yang bisa di percaya. Dalam hal ini pihak Developer harus sangat memperhatikan dan mempertimbangkan kontraktor tersebut
- f. Disain dan Fasilitas di lokasi kurang menarik Pada tahapan persiapan koordiansi dengan arsitek dan perencana harus terencana dan terukur dalam konsep.

### 5.1. Saran

- 1) Diharapkan dan setiap proyek akan datang di Graha Reihan Tri Putra di bentuknya komite manajemen risiko yang dibuat pada tahap awal program, dan komite tersebut haruslah mengadakan pertemuan secara berkala untuk membahas risiko dan melaporkannya ke komite audit setiap kuartal.
- 2) Komite Manajemen Risiko haruslah terintegrasi. Dimana manajemen risiko dikoordinasikan oleh eksekutif level puncak, setiap orang yang tergabung dalam manajemen melihat manajemen risiko sebagai bagian dari pekerjaan mereka terus menerus. Manajemen resiko merupakan proses yang berkelanjutan Fokus Luas. Semua resiko bisnis dan kesempatan bisnis diperhatikan
- 3) Dengan tersedianya suatu sistem dan prosedur baku, manajemen risiko mampu menjalankan fungsi pengendalian yang baik, dimana mekanisme saling mengontrol bisa terjadi. Dengan mekanisme tersebut, tidak ada orang yang mempunyai kekuasaan yang berlebihan untuk mengambil risiko atas nama perusahaan.
- 4) Perlunya pihak DPP REI (Dewan Pimpinan Pusat Real Estate Indonesia), memberikan masukan dan rekomendasi kepada pihak pemerintah dan Bank Indonesia dalam keringan DP Rumah Pertama dan DP rumah ke Dua bagi Masyarakat, sehingga, permintaan akan rumah dan tempat tinggal bagi warga terpenuhi.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Djohandiputro, Bramantyo: Manajemen Risiko Korporat, PPM manajemen 2008
- Hanggraeni, Dewi: Pengelolaan Risiko Usaha, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2010.
- Muslich, Muhammad: Manajemen Risiko Operasional Teori dan Praktek, PT. Bumi Aksara, Jakarta 2007
- Muhamad Nazir: Metode Penelitian. Ghalia Indonesia. Bogor 2005
- Nugroho, William Adi. Penerapan Enterprise Risk Management pada Developer Property PT. Luas Samudera di Bojonegoro, Jawa Timur, Jurnal . Universitas Surabaya 2013.
- Partamihardja, Basuki. Manajemen RISIKO Pengembang Property Perumahan, Teknosan, 2016
- Sunaryo, T. : Manajemen Risiko Finansial, Salemba Empat, Jakarta, 2007
- Suwanto, Agus Santoso: Pengelolaan Risiko Operasional dan Risiko Pasar Studi Kasus pada PT.X, Thesis MM Universitas Indonesia, 2013
- Samuel, Paul: Apartemen berdasarkan golongan pembeli, Jurnal 1967
- Tampubolon, Manahan P. Perilaku Keorganisasian (Organization Behavior), Ghalia Indonesia 2012.
- Tjakra, Jermias dan Sangari, Freyke: Analisa Risiko pada Konstruksi Perumahan di Kota Manado. Jurnal 2011
- Trump, Donald dan McIver, Meredith : 33 Rahasia Sukses Donald Trump Dari Belitan Utang Menuju Imperium Bisnis Raksasa. Copyright 2007 by Trump University
- Trump, Donald : Nasehat Real Estate Terbaik Yang Pernah Saya Terima.
- LPSE CPPR MEP UGM-KEMITRAAN. Manajemen Risiko, 2012
- Daftar Referensi Website**
- <http://bisnis.news.viva.co.id/news/read/532915-di-depan-jk--rei-curhat-program1000-tower-rusunami>
- <http://www.beritasatu.com/hunian/90863-kemenpera-lanjutkan-program-1000-tower-rusunami.html>
- [http://www.kompasiana.com/pauluslondo/rumitnya-penyediaan-rumah-bagi-warga-jakarta\\_551ac187a33311e521b6599a](http://www.kompasiana.com/pauluslondo/rumitnya-penyediaan-rumah-bagi-warga-jakarta_551ac187a33311e521b6599a)
- <http://bisnis.news.viva.co.id/news/read/628954-50-apartemen-baru-berdiri-di-jakarta-sepanjang-2015>