

A close-up photograph of a wooden pencil with a black eraser and a sharp lead tip, resting diagonally on a document. The document features a line graph with a grid. The y-axis has labels '100' and '50'. The x-axis has some faint, illegible text. The background is softly blurred, showing more of the document and the pencil's body.

# MANAJEMEN RISIKO

Risiko  
Kerusakan  
Properti dan  
Kewajiban  
(*Liabilities*)

---

## Risiko Properti

Cakupan properti,

- a. Properti riil, didefinisikan sebagai tanah dan seluruh benda yang tumbuh dan/atau berdiri di atasnya
- b. Properti personal, didefinisikan sebagai apa saja yang dimiliki selain property riil (barang bergerak)

Eksposur yang dihadapi mencakup kejadian yang dihadapi oleh harta benda (kebakaran, petir, ledakan, asap, banjir, dlsb)

Alternatif untuk melihat exposure yang dihadapi oleh harta benda adalah dengan melihat sumber-sumber risiko, yang diklasifikasikan sebagai

- ✓ Sumber fisik, mencakup antara lain kekuatan alam
- ✓ Sumber sosial, mencakup kejadian yang muncul karena dorongan sosial
- ✓ Sumber ekonomi, mencakup kekuatan ekonomi yang mengakibatkan kerusakan

Kerugian yang dialami harta benda,

- a. Kerugian langsung terjadi jika kejadian buruk mempunyai dampak langsung terhadap properti. Misal, rusaknya bangunan yang disebabkan oleh kebakaran
- b. Kerugian tidak langsung yang terjadi sebagai akibat kerugian langsung. Misal, akibat terbakar maka bangunan tidak bisa digunakan karena harus dilakukan renovasi

## Metode penilaian kerugian asset fisik

### a. Nilai (harga) pasar

Harga yang terbentuk melalui mekanisme pasar. Kekuatan permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) membentuk harga keseimbangan pasar

Harga pasar biasanya mencerminkan biaya kesempatan (*opportunity cost*) dari asset tersebut

b. *Replacement cost* (baru)

Teknik ini dilakukan dengan melihat biaya yang diperlukan untuk mengganti barang yang rusak dengan barang baru yang sama  
Jika kerusakan yang terjadi tidak menyeluruh (parsial), maka perbaikan secara parsial dapat dilakukan

c. *Replacement cost* baru dikurangi depresiasi

Teknik ini dilakukan dengan menghitung replacement cost (baru) dikurangi dengan depresiasi atau angka yang mencerminkan turunnya nilai ekonomis

## Risiko Gugatan (Liability)

Eksposure kewajiban legal muncul jika pengadilan memutuskan pihak tergugat harus membayar ganti rugi kepada pihak penggugat

### a. Hukum Pidana dan Perdata

Hukum Pidana adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang menentukan perbuatan apa yang dilarang dan termasuk ke dalam tindak pidana, serta menentukan hukuman apa yang dapat dijatuhkan terhadap yang melakukannya

Hukum Perdata adalah ketentuan yang mengatur hak dan kepentingan antar individu dalam masyarakat

b. *Common Law* dan *Civil Law*

*Common law* berkembang berdasarkan kebiasaan (adat) yang berkembang sebelum ada hukum tertulis, yang masih dipertahankan. Menggunakan jurisprudensi sebagai dasar pengambilan keputusan.

*Civil law* didasarkan pada sistem hukum yang dikodifikasi yang menetapkan peraturan/perundangan yang komprehensif yang digunakan dan diinterpretasikan oleh hakim



c. Dasar Legal

1) Pelanggaran terhadap kewajiban hukum

- a) Pelanggaran hukum yang disengaja, adanya tindakan yang disengaja atau tidak melakukan tindakan tertentu yang mengakibatkan kerugian pada properti
- b) Kewajiban absolut, jika potensi kerugian terhadap individu atau masyarakat sangat besar maka seseorang bisa dianggap melanggar hukum
- c) *Negligence*, kegagalan untuk menjalankan perhatian sesuai dengan standar hukum yang berlaku

2) Elemen Tindakan (*Negligence*) Kecerobohan

- a) Adanya kewajiban hukum (*legal duty*) untuk menjaga orang lain dari hal-hal buruk (*harm*)
- b) Bila tidak mematuhi standar tertentu yang disyaratkan oleh hukum untuk melindungi lainnya dari kejadian buruk (*harm*)
- c) Korban harus bisa menunjukkan cedera (fisik dan/atau non-fisik) sebagai akibat perbuatan orang yang digugat
- d) Perbuatan sembrono harus bisa ditunjukkan menyebabkan kejadian buruk

### 3) Pertahanan Terhadap Tuntutan Kelalaian

- a) *Contributory negligence*, seseorang yang berkontribusi terhadap kecelakaan yang dialaminya sendiri tidak bisa menuntut pihak lain
- b) *Comparative negligence*, seseorang yang berkontribusi terhadap kecelakaan masih dapat menggugat pihak yang mencelakainya sesuai dengan kontribusinya terhadap kecelakaan tersebut
- c) *Last clear chance rule*, jika tergugat memiliki kesempatan untuk menghindari perbuatan tertentu tetapi gagal melakukannya maka dia harus tetap bertanggungjawab terhadap perbuatannya
- d) *Assumption of risk*, seseorang yang tahu dan memahami risiko atau bahaya yang inheren dari aktivitas tertentu tidak bisa meminta ganti rugi jika terjadi kecelakaan

4) *Imputed Negligence* dan *Res Ipsa Loquitur*

- a) Imputed negligence, bahwa kelalaian bisa dialihkan ke pihak lain
- b) Res ipsa loquitur, kenyataan bahwa kejadian tertentu muncul cukup untuk menunjukkan adanya kelalaian

## Keputusan Pengadilan

Pada akhirnya pengadilan yang akan menentukan pemenang perkara, penggugat ataukah tergugat

Dalam proses persidangan kedua belah pihak akan menggunakan argumen-argumen untuk memperkuat pendapatnya

## Eksposur Terhadap Gugatan Hukum

### a. Kontrak Karyawan-Atasan

Jika perusahaan melanggar kewajibannya, perusahaan bisa dianggap bertanggungjawab

Perusahaan bisa menggunakan argumen mempertahankan diri dari tuntutan tersebut

### b. Pemilik property dengan pihak luar (*owner-tenant*)

Pemilik property memiliki kewajiban memberikan perhatian kepada pihak-pihak yang masuk ke property mereka

c. Produk

Produsen, pedagang besar, dan peritel bisa dianggap sebagai pihak yang bertanggungjawab atas kerugian yang berkaitan dengan produk yang dijual jika mereka lalai dalam pekerjaannya

d. Profesional

Profesional bisa menjadi pihak yang bertanggungjawab jika kecelakaan atau kerugian yang melibatkan mereka