

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Definisi rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 nomor 1 “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Jenis rumah susun di Indonesia meliputi rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus,

rumah susun negara yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri dan rumah susun komersial yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Jika dilihat dari definisinya, bangunan rumah susun distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Dalam satuan rumah susun tersebut terdapat milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya maupun hak bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab.

Pemilik sarusun wajib untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. PPPSRS memiliki fungsi untuk mengelola rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, perawatan, termasuk peningkatan kualitas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. PPPSRS harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta harus mendapatkan izin dari Gubernur.

Dalam menjalankan pengelolaan, PPPSRS berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional. Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Adapun biaya pengelolaan meliputi Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL)/Service Charge, Sinking Fund, Administrasi, Asuransi, Listrik dan Air. Iuran tersebut diatur dalam Anggaran Rumah Tangga PPPSRS sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 pasal 76 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PERMEN Nomor 15 Pasal 21 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.

Dalam menjalankan fungsinya, PPPSRS menghadapi risiko-risiko yang mungkin dapat menghambat jalannya operasi pengelolaan rumah susun. Risiko yang mungkin akan muncul mencakup risiko keuangan dan operasional, sosial dan lingkungan, dan PPPSRS harus menghadapi kenyataan bahwa tidak semua risiko dapat dihindari. Setiap risiko dapat diminimalisir walaupun tidak dapat dieliminasi. Dalam hal ini PPPSRS memiliki tantangan untuk mengelola risiko-risiko yang mungkin akan terjadi dan dapat mengatasinya agar fungsi PPPSRS dapat berjalan sesuai dengan ekspektasi pemilik dan penghuni sarusun.

Salah satu pendekatan untuk mengelola risiko dengan manajemen risiko yang dikembangkan oleh *Committee of Sponsoring Organization (COSO)* dalam Moeller (2009:129) yakni *COSO's Enterprise Risk Management Framework*. COSO mendefinisikan *Enterprise Risk Management* adalah sebuah proses, yang dilakukan dan dipengaruhi oleh manusia atau personil perusahaan, diterapkan pada penerapan strategi (*strategy settings*) dan di seluruh organisasi, dirancang

untuk mengidentifikasi kejadian-kejadian potensial yang mungkin berdampak pada entitas dan mengelola risiko sehingga dapat diterima oleh perusahaan, untuk memberikan keyakinan yang memadai terkait pencapaian tujuan-tujuan entitas dengan mempertimbangkan konsep *Risk Appetite*.

Salah satu risiko yang sangat mungkin terjadi dan dapat dikategorikan *high risk* yang dihadapi oleh PPPSRS adalah masalah pada penarikan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dari para penghuni rumah susun. Keterlambatan pembayaran IPL dapat menjadi permasalahan serius yang akan menyebabkan terganggunya arus kas masuk dan meningkatnya saldo piutang secara signifikan. Situasi seperti ini dapat menjadi ancaman PPPSRS dalam menjalankan fungsi pengelolaan rumah susun termasuk kegiatan operasional, pemeliharaan, perawatan dan peningkatan kualitas rumah susun.

Piutang tenant dari penerimaan IPL yang merupakan bagian dari aktiva lancar akan terus membengkak jumlahnya dan akan muncul risiko-risiko baru karena risiko keterlambatan pembayaran IPL oleh penghuni sarusun sehingga membengkaknya saldo piutang. Risiko-risiko baru yang nantinya akan muncul tersebut seperti penyelewengan, penggelapan, serta kemungkinan tidak tertagih. Jumlah kas masuk menjadi tidak optimal akan mempengaruhi performa PPPSRS dalam menjalankan fungsinya untuk mengelola rumah susun.

Keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun sebagai tenant merupakan area yang berisiko tinggi. Mengelola risiko sehingga dapat mencapai tingkat yang diterima oleh PPPSRS dengan ERM sangatlah penting. Hasil proses

manajemen risiko dapat mempengaruhi audit secara keseluruhan yang harus dilakukan dan tergambar melalui proses *Risk-Based Auditing*. Tunggal (2011:211) *Risk-Based Auditing* adalah audit yang difokuskan dan diprioritaskan pada risiko bisnis dan prosesnya serta pengendalian terhadap risiko yang terjadi. Perencanaan audit berbasis risiko dirancang untuk menggunakan waktu lebih banyak pada area yang berisiko tinggi dan merupakan sasaran yang paling penting, dalam hal ini adalah risiko utama yakni keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun.

Apartemen Gading Icon merupakan salah satu Rumah Susun Komersil yang berlokasi di Pulogadung, Jakarta Utara. Telah terbentuk pula Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Icon (PPPSRS GICA) sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PERMEN Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Letak Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Dalam menjalankan fungsinya untuk mengelola rumah susun Gading Icon, PPPSRS Gading Icon juga menghadapi risiko keuangan yakni keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun Gading Icon. Arus kas masuk pada periode tahun 2013 tidak sesuai dengan ekspektasi manajemen dan terjadi peningkatan saldo piutang tenant dari periode sebelumnya secara signifikan terjadi pada PPPSRS Gading Icon. Ketaatan para penghuni sarusun di rumah susun komersil Gading Icon atas pembayaran IPL setiap bulannya kurang baik sehingga tagihan IPL para penghuni sarusun menunggak bayar ke PPPSRS Gading Icon.

Penelitian ini terfokus pada bagaimana manajemen risiko yang dilakukan manajemen PPPSRS Gading Icon dalam mengatasi risiko utama keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun di Rumah Susun Komersil Gading Icon. Peran Dewan Pengawas dalam menerapkan *internal control* yang baik sangat berperan penting dalam proses manajemen risiko yang dilakukan oleh PPPSRS Gading Icon.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. “Apa dampak yang timbul atas risiko utama keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun?”
2. “Bagaimana Proses Manajemen Risiko yang dilakukan oleh PPPSRS Gading Icon untuk mengatasi risiko keterlambatan pembayaran IPL oleh penghuni sarusun?”

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui efektivitas penerapan manajemen risiko yang dilakukan PPPSRS Gading Icon terhadap risiko keterlambatan pembayaran IPL.
2. Untuk mengetahui dampak yang timbul atas risiko keterlambatan pembayaran IPL oleh para penghuni sarusun.
3. Untuk mengetahui penerapan manajemen risiko dalam hal penanganan risiko utama keterlambatan pembayaran IPL.
4. Untuk mendeskripsikan *risk-based auditing* yang dilakukan Dewan Pengawas dengan ruang lingkup terfokus pada penerimaan kas dan piutang yang memiliki risiko paling signifikan bagi PPPSRS Gading Icon.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat antara lain:

1. Manfaat penelitian bagi mahasiswa yaitu diharapkan mahasiswa dapat menerapkan teori yang telah diperoleh dalam dan selama perkuliahan ke dalam dunia praktik kerja nyata serta mencari relevansinya.
2. Bagi praktik pengendalian internal, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan yang bermanfaat bagi manajemen Perhimpunan

Pengelola Rumah Susun (PPRS) dalam praktiknya mengenai proses manajemen risiko.

3. Bagi PPPSRS, penelitian ini diharapkan dapat memberikan keyakinan mengenai pentingnya efektivitas manajemen risiko yang diharapkan dapat membantu PPPSRS dalam menjalankan fungsi mengelola rumah susun.
4. Bagi masyarakat secara umum, diharapkan dapat menambah informasi dan wawasan khususnya kualitas implementasi manajemen risiko pada pengelolaan rumah susun.

1.5. Sistematika Skripsi

Untuk mengetahui pokok-pokok bahasan pada masing-masing bab dalam skripsi ini, maka disusun sistematika sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang mengapa penulis merasa perlu melakukan penelitian manajemen risiko yang dilakukan PPPSRS Gading Icon dalam mengelola risiko utama yakni keterlambatan pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh penghuni sarusun di rumah susun komersil Apartment Gading Icon, menentukan rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat yang ingin didapat dari penelitian, dan sistematika skripsi.

Bab 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan mengenai landasan teori tentang manajemen risiko, pengendalian internal, dan risiko serta hubungannya dalam mengelola risiko, selanjutnya pada bagian kedua bab ini terdapat paparan mengenai penelitian terdahulu menyangkut pembahasan manajemen risiko .

Bab 3 Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan lebih lanjut mengapa dan bagaimana penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, rancangan penelitian dan penjelasan pembatasan ruang lingkup penelitian, serta penjelasan alasan pemilihan teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dokumentasi, dan kerangka berpikir.

Bab 4 Pembahasan

Bab ini mencakup gambaran umum dari PPPSRS Gading Icon yang menjadi objek dalam penulisan skripsi ini dan pembahasan masalah yang dihadapi dengan berpedoman pada teori yang relevan untuk menentukan alternatif pemecahan masalah.

Bab Bab 5 Simpulan dan Saran

Bab ini mengemukakan simpulan dan saran yang diberikan berdasarkan permasalahan yang ada, yang diharapkan dapat berguna bagi PPPSRS Gading Icon.