

Beri contoh salah satu antara risiko kerusakan properti atau risiko kewajiban / gugatan yang mungkin dihadapi dalam Aktivitas Bapak dan Ibu. Jika risiko properti sebutkan cara mengidentifikasinya, bentuk kerugiannya, dan cara menghitung kerugiannya. Jika risiko kewajiban/gugatan maka tentukan cara mengetahuinya, cara menghitung potensi kerugiannya.

RISIKO PROPERTI

Risiko yang mungkin terjadi atas properti (harta benda) karena kebakaran, banjir, perusakan, dan lainnya. Sebagai contoh didalam perusahaan kami perusahaan untuk menjalankan bisnisnya memerlukan lokasi untuk kantor cabang dan hal tersebut diperoleh dengan sistem sewa atau pembelian langsung. Dan juga terdapat asset kendaraan berupa Truck tanki.

Untuk asset lahan sistem sewa dilakukan dengan sistem jangka panjang dan dengan metode BOT (Build Operate Transfer), BOT dapat dijelaskan sebagai salah satu pilihan pembiayaan proyek pembangunan dengan mana investor harus menyediakan sendiri modal atau pendanaan untuk proyek, termasuk menanggung pengadaan material, peralatan dan jasa lainnya yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Untuk itu, investor memiliki hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonomi pembangunan proyek tersebut (manajemen dan operasional) sebagai penggantian dari seluruh biaya yang telah dikeluarkan dengan jangka waktu tertentu (umumnya 25 tahun atau lebih). Dengan ini investor dapat mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan dan mendapatkan keuntungan dengan konsep BOT ini. Setelah lewat waktu, maka seluruh bangunan dan kepemilikannya, sesuai dengan perjanjian BOT akan beralih menjadi milik yang menyediakan tanah.

Sehingga setelah masa kontrak berakhir semua asset akan menjadi milik pemilik lahan dalam hal ini milik Pelindo. sehingga perlu diback up asuransi untuk mengatasi kerugian tersebut apabila terjadi sbelum kontrak berakhir.

Yang ke 2 asset Truck, sebagai contoh apabila terjadi kecelakaan. Maka perhitungan untuk mengembalikan asset tersebut mengacu pada replacement cost dikurangi defresiasi, jika suatu truck yang mempunyai nilai penggantian (replacement cost) Rp350 juta, tetapi sudah 5 tahun dibangun. Jika truck tersebut mengalami accident, perusahaan asuransi barangkali tidak akan mengganti semua kerugian tersebut sesuai harga nya. Sebagai gantinya, perusahaan asuransi akan mengurangi nilai tersebut dengan depresiasi (sehingga jumlahnya lebih kecil dari Rp250 juta), dan memberikannya dalam bentuk kas. Hal tersebut yang terjadi pada truck kami yang megalami accident.

Contoh risiko kewajiban/gugatan dalam aktivitas saya adalah tuntutan nasabah terhadap perjanjian asuransi yang diberikan oleh pihak bank.

Bentuk kerugian yang diperoleh:

1. Nasabah meminta pengembalian uang sepenuhnya atas keikutsertaan asuransi
2. Nasabah tidak percaya lagi dengan produk bank dan lainnya
3. Berkurangnya minat nasabah dalam hal asuransi
4. Membentuk pola pikir nasabah bahwa dalam hal klaim asuransi melewati prosedur yang berbelit-belit
5. Nasabah meminta klaim asuransi secara mendadak diluar batas jatuh tempo yang telah ditentukan

Perhitungan potensi kerugian yang dialami sebesar permintaan nasabah dalam pengembalian semua uang yang telah dibayarkan untuk asuransi dan plus nilai investasi jika sebelumnya sudah ada di dalam perjanjian tersebut. Dengan mempertimbangkan perhitungan yang telah disusun didalam peraturan yang menyangkut dengan klaim asuransi

Risiko Kerusakan Properti

Potensi risiko kebakaran gedung kantor *back office* Rumah Sakit Pertamina Prabumulih

Identifikasi Risiko

1. Adanya ruang server yang beroperasi 24 jam tanpa henti
2. Pasokan listrik yang berasal dari Pertamina tidak stabil (<220V)
3. Karyawan yang lupa mematikan Komputer ketika pulang kerja
4. Terjadinya korsleting listrik akibat pemeliharaan listrik kurang
5. Belum adanya *Fire Alarm System* dan *Fire Sprinkler System*

Bentuk Kerugian

1. Kerugian Langsung : bangunan hancur
2. Kerugian Tidak Langsung : kegiatan perkantoran terganggu dan perlu biaya ekstra untuk pengadaan peralatan kerja di ruang pengganti/ sementara

Menghitung Kerugian

Gedung kantor *back office* Rumah Sakit Pertamina Prabumulih terdiri dari ruang Manajemen Bisnis, Manajemen Mutu, HSE, SDM, Logistik dan Ruang Server IT. Dengan menggunakan harga pasar untuk menghitung kerugian, maka didapat nilai:

1. Nilai bangunan : Rp. 500.000.000,-
2. Server : Rp. 1.500.000.000,-
3. Alat elektronik (Komputer, printer, pemindai, dispenser, telepon, AC) : Rp. 200.000.000,-
4. Rumah tangga kantor : Rp. 100.000.000,-

Maka total nilai kerugian sebesar Rp. 2.300.000.000,-

Tidak dapat dipungkiri bahwasannya setiap usaha mengandung risiko yang kadang tidak sedikit. Dalam hal ini, PT Telkom, Tbk juga memiliki risiko kerusakan properti atas properti/aset mereka. Karena PT Telkom, Tbk bergerak dalam bidang layanan jaringan informasi dan telekomunikasi, maka risiko kerusakan properti lebih dititikberatkan pada risiko kerusakan infrastruktur jaringannya karena apabila ada satu kerusakan saja yang terjadi, maka akan mengakibatkan menurunnya kualitas dan kepuasan pelanggan terhadap PT Telkom, Tbk dan hal tersebut juga akan berdampak pada profitabilitas perusahaan. Risiko ini akan muncul akibat sistem dan teknologi informasi (hardware, software, network, orang dan proses) yang tidak efektif untuk mendukung kebutuhan informasi saat ini dan yang akan datang secara efisien. Macam-macam risiko kerusakan properti yang mungkin dihadapi oleh manajemen disajikan dalam tabel berikut.

Risiko	Dampak
Kurang baiknya manajemen operasional, jaringan, dan sistem database	Besar
Kurang baiknya kualitas jaringan atau teknologi yang sudah usang	Sangat Besar
Kurangny perawatan atau lalai dalam mengelola infrastuktur jaringannya	Besar
Kerusakan pada infrastruktur jaringan yang disebabkan bencana alam atau kejadian tidak terduga lainnya	Sangat Besar
Hilangnya beberapa infrastruktur jaringan karena pencurian	Sangat Besar
Jangka waktu operasi satelit yang terbatas	Besar
Ledakan permintaan yang berlebihan sehingga mengakibatkan sistem cepat error dan rusak	Besar

Penjelasan :

Risiko pertama, terdapat beberapa risiko kerusakan properti yang mungkin akan dihadapi oleh PT Telkom, Tbk seperti tampak pada tabel diatas. Dimulai dari kurang baiknya manajemen operasional, jaringan, dan sistem database yang memiliki dampak besar bagi kinerja layanan perusahaan karena apabila tata pengelolaan manajemen operasional, jaringan, dan sistem database kurang baik, maka akan mengakibatkan pelayanan yang diberikan menjadi kurang maksimal. Jika infrastruktur jaringan tidak dikelola dengan baik, lama-kelamaan hal tersebut akan mengakibatkan beberapa infrastruktur ada yang error atau mungkin rusak sehingga akan membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaikinya. Namun, risiko ini masih bisa dihindari asalkan ada manajemen operasional, jaringan, dan database yang baik.

Risiko kedua, kurang baiknya kualitas jaringan atau ada teknologi yang usang memiliki dampak yang sangat besar bagi kinerja layanan perusahaan. Kurang baiknya kualitas jaringan bisa disebabkan karena manajemen pengelolaan jaringan dan sistem database yang buruk atau teknologinya yang sudah ketinggalan jaman sehingga berdampak pada layanan perusahaan secara keseluruhan karena PT Telkom bergerak dalam bidang jasa informasi dan telekomunikasi sehingga

selalu dituntut untuk menjaga kualitas jaringannya. Risiko ini dapat dihindari dengan cara selalu melakukan perawatan/penggantian berkala pada infrastruktur jaringannya untuk menjaga kualitasnya.

Risiko ketiga, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, kurangnya perawatan pada infrastruktur jaringannya atau lalai dalam mengelola infrastruktur jaringan dapat menyebabkan infrastruktur tersebut cepat rusak sehingga layanan komunikasi dan informasi menjadi tidak optimal. Risiko ini dapat dihindari dengan melakukan perawatan berkala dan selalu bersikap hati-hati dan waspada supaya tidak lalai untuk mencegah kerusakan pada infrastruktur jaringannya.

Risiko keempat, risiko kerusakan yang disebabkan karena bencana alam atau kejadian tidak terduga lainnya seperti sabotase, terorisme, atau aksi demo massa yang mengakibatkan kerusakan pada infrastruktur jaringan tidak mudah untuk diprediksi. Namun, hal ini dapat diantisipasi dengan menyiapkan infrastruktur cadangan atau dana cadangan untuk kerusakan tersebut. Risiko ini memiliki dampak yang sangat besar karena PT Telkom tidak dapat memprediksi bencana alam atau kejadian tak terduga seperti apa yang akan menyebabkan gangguan/kerusakan pada infrastrukturnya. Terlebih lagi jika manajemen tidak menyiapkan langkah antisipasi, maka akan menimbulkan masalah yang cukup serius bagi kinerja perusahaan tersebut.

Risiko kelima, risiko ini juga tidak dapat diprediksi karena pencurian dapat dilakukan kapan saja sehingga manajemen PT Telkom perlu menyiapkan langkah antisipasi guna menghindari kerugian yang lebih besar dari risiko tersebut.

Risiko keenam, satelit merupakan salah satu properti penting yang harus dijaga kinerja dan kemampuannya karena satelit berfungsi sebagai jembatan penghubung komunikasi antar wilayah di muka bumi ini. Apabila tidak ada satelit, maka mustahil komunikasi jarak jauh dapat dilakukan. Namun, aset penting ini juga memiliki batas usia maksimum penggunaannya sehingga manajemen perlu menyiapkan satelit pengganti guna menjaga kualitas layanannya. Risiko ini termasuk risiko yang dapat diprediksi sebelumnya.

Risiko ketujuh, risiko ini sebenarnya dapat dicegah sebelumnya apabila manajemen telah menyiapkan langkah preventif guna mengantisipasi ledakan permintaan yang tinggi akibat gencarnya promosi.

Contoh risiko kerusakan

: Properti (Rumah Pribadi) - Kebakaran

Cara mengidentifikasi

- : - Sumber fisik: alam (petir), api, dan ledakan.
- Sumber sosial: kerusakan yang berakibat pada perusakan dan pembakaran properti

Bentuk kerugian

: Kerugian langsung, kebakaran menyebabkan hancurnya bangunan tempat tinggal sehingga tidak dapat lagi menjadi tempat tinggal/hunian.

Cara menghitung kerugian

: Dengan *Replacement Cost* (baru).

Dengan melihat biaya yang diperlukan untuk mengganti barang yang rusak dengan barang baru yang sama. Misalnya kita punya bangunan yang terbakar habis. Dengan menggunakan teknik replacement cost, kita akan menghitung berapa biaya yang diperlukan untuk membangun kembali bangunan tersebut agar sama seperti sbelum terbakar

Resiko kerusakan properti karena banjir, kebakaran, perusakan, dll. Sumber fisik, mencakup kekuatan alam seperti api, badai, ledakan. Sumber sosial, mencakup kejadian yang muncul karena dorongan sosial sebagai contoh kerusakan yang terjadi yang berakibat pada kerusakan properti. Sumber ekonomi, mencakup kekuatan ekonomi yang mengakibatkan kerusakan, sebagai contoh perubahan model menyebabkan stok lama menjadi kehilangan nilainya. Cara identifikasi kerusakan properti antara lain :

1. Harga pasar adalah harga yang terbentuk melalui mekanisme pasar, dimana kekuatan demand dan supply membentuk harga keseimbangan yg menjadi harga pasar
2. Replacement Cost, dilakukan dengan melihat biaya yang diperlukan untuk mengganti barang yang rusak dengan barang baru yg sama
3. Replacement Cost Baru dikurangi Depresiasi, dilakukan dengan menghitung nilai properti tersebut dikurangi depresiasi karena berjalannya waktu

Bentuk kerugian yang dialami harta benda : kerugian langsung (contoh kebakaran yang menghancurkan bangunan), kerugian tidak langsung (pendapatan yang hilang akibat dari kebakaran suatu toko atau bangunan yg digunakan sebagai usaha) dan elemen waktu (kerugian tidak langsung bisa jadi mempunyai elemen waktu jika waktu dilibatkan dalam perhitungan kerugian tersebut. Contoh karena kebakaran bangunan tidak dapat disewakan sampai rekontruksi selesai dilakukan. Kerugian tersebut berhubungan positif dengan jangka waktu perbaikan. Jadi besarnya kerugian adalah fungsi dari waktu)

Contoh :

Bangunan hancur karena kebakaran mengakibatkan aktivitas operasional perusahaan terhambat sehingga tidak memperoleh pendapatan. Perusahaan terpaksa mengeluarkan biaya ekstra untuk memperbaiki fasilitas kantor.

Identifikasi Risiko Properti Dengan Melihat Sumbernya

1. Sumber fisik, mencakup kekuatan alam, seperti api, badai, ledakan yang bisa menghancurkan harta benda.
2. Sumber sosial, mencakup kejadian yang muncul karena dorongan sosial, sebagai contoh kerusuhan yang terjadi yang berakibat pada perusakan properti.
3. Sumber ekonomi, mencakup kekuatan ekonomi yang mengakibatkan kerusakan, sebagai contoh perubahan model menyebabkan barang stock lama menjadi kehilangan nilainya.

Cara Menghitung Kerugian

Jika Kebakaran menghancurkan bangunan, bagaimana mengestimasi kerugian atas hangusnya bangunan tersebut? Beberapa teknik untuk mengestimasi kerugian sebagai berikut :

- Nilai (Harga) Pasar
- Replacement Cost baru
- Replacement Cost baru dikurangi depresiasi

Nilai suatu properti yang rusak adalah nilai properti yang rusak adalah nilai properti yang sebenarnya dikurangi dengan depresiasi selama masa pakai.

Misal sebuah bangunan yang diasuransikan dengan nilai penggantian (replacement cost) Rp 100 juta telah digunakan selama 20 tahun. Jika terjadi kerugian maka perusahaan asuransi tidak akan membayar Rp 100 juta karena akan dikurangi depresiasi selama 20 tahun.

contoh salah satu antara risiko kerusakan properti:

cara mengidentifikasi

- Sumber fisik. Sumber fisik mencakup antara lain kekuatan alam, seperti api, badai, ledakan yang bisa menghancurkan harta benda.
- Sumber Sosial: sumber sosial mencakup kejadian yang muncul karena dorongan sosial, sebagai contoh, kerusuhan yang terjadi yang berakibat pada perusakan properti.
- Sumber Ekonomi: sumber ekonomi mencakup kekuatan ekonomi yang mengakibatkan kerusakan. Sebagai contoh, perubahan model menyebabkan barang stok lama menjadi kehilangan nilainya.

Bentuk kerugian:

- hilangnya atau berkurangnya nilai barang jual tersebut
- kegiatan penjualan ataupun transaksi online terhambat
- adanya pengeluaran tambahan (perbaikan toko/rumah akibat kebakaran)

Cara menghitung kerugian

Tehnik Replacemeny Cost (baru)

dilakukan dengan melihat biaya yang diperlukan untuk mengganti barang yang rusak dengan barang baru yang sama. kita akan menghitung berapa biaya yang diperlukan untuk membangun kembali bangunan tersebut agar sama seperti sebelum terbakar