



Department of Digital Business

**Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)**

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 4 No. 4 (2026) pp: 13088-13095

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

---

## Peran Anggaran Piutang dalam Menjaga Keberlangsungan Operasional Badan Pengelola Apartemen

Puti Zahra, Pratiwi Iwata, Ayin Meilani Putri, Mayudha Kevin Adam

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Esa Unggul

[putrizahra26554@student.esaunggul.ac.id](mailto:putrizahra26554@student.esaunggul.ac.id)

### Abstrak

*Penelitian ini membahas peranan anggaran piutang dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Anggaran piutang menjadi penting karena sebagian besar pendapatan badan pengelola bersumber dari iuran penghuni, seperti biaya layanan (service charge), sinking fund, dan pembayaran utilitas tertentu, yang dalam praktiknya tidak selalu dibayarkan tepat waktu. Kondisi keterlambatan pembayaran tersebut menimbulkan piutang yang dapat mengganggu arus kas, padahal badan pengelola tetap harus memenuhi kewajiban rutin, termasuk pembayaran gaji karyawan, biaya kebersihan dan keamanan, perawatan fasilitas, perbaikan sarana, serta pengeluaran operasional lainnya yang bersifat periodik. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif melalui studi pustaka. Data dan informasi dikumpulkan dari berbagai sumber sekunder, seperti buku, modul, dan jurnal ilmiah yang relevan dengan topik anggaran, piutang, manajemen kas, serta pengelolaan apartemen. Analisis dilakukan dengan menguraikan konsep-konsep utama, membandingkan pandangan para ahli, dan mengaitkannya dengan kebutuhan operasional badan pengelola apartemen dalam menghadapi risiko keterlambatan pembayaran iuran. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa anggaran piutang berperan penting sebagai alat perencanaan dan pengendalian penerimaan kas. Melalui penyusunan anggaran piutang, badan pengelola dapat memproyeksikan jumlah piutang yang kemungkinan tertagih, memperkirakan waktu penerimaan kas, serta menyiapkan langkah antisipasi ketika terjadi kekurangan kas. Dengan demikian, anggaran piutang membantu menjaga stabilitas keuangan, meminimalkan gangguan operasional, serta mendukung kelancaran penyelenggaraan layanan dan pemeliharaan fasilitas apartemen secara berkelanjutan.*

*Kata kunci: Anggaran Piutang, Manajemen Piutang, Keberlangsungan Operasional, Badan Pengelola Apartemen*

### 1. Latar Belakang

Keberlangsungan operasional suatu badan pengelola apartemen sangat bergantung pada kemampuan manajemen dalam mengelola keuangan secara efektif, khususnya dalam menjaga kelancaran arus kas. Salah satu sumber utama penerimaan badan pengelola apartemen berasal dari iuran penghuni seperti iuran pengelolaan lingkungan, service charge, dan kewajiban lainnya yang dalam praktiknya sering dibayarkan tidak tepat waktu sehingga menimbulkan piutang. Kondisi piutang yang tidak terkelola dengan baik dapat menghambat penerimaan kas dan berdampak langsung pada kelancaran kegiatan operasional, seperti pemeliharaan fasilitas, pembayaran gaji karyawan, serta penyediaan layanan bagi penghuni. Oleh karena itu, penyusunan dan penerapan anggaran piutang menjadi instrumen penting bagi badan pengelola apartemen untuk mengendalikan piutang secara terencana dan memastikan ketersediaan dana operasional secara berkelanjutan.

Dalam praktik pengelolaan apartemen, keterlambatan pembayaran iuran oleh penghuni merupakan permasalahan yang sering terjadi dan sulit dihindari. Tingginya jumlah piutang yang menunggak dapat menyebabkan ketidakseimbangan antara penerimaan dan pengeluaran kas badan pengelola apartemen. Apabila kondisi ini berlangsung dalam jangka waktu yang lama, maka badan pengelola berpotensi mengalami kesulitan likuiditas yang berdampak pada terganggunya pelaksanaan kegiatan operasional rutin.

Selain berdampak pada aspek keuangan, permasalahan piutang yang menumpuk juga dapat memengaruhi kualitas pengelolaan apartemen secara keseluruhan. Ketidaklancaran penerimaan kas berpotensi menyebabkan tertundanya pemeliharaan fasilitas, keterbatasan dalam penyediaan layanan, serta menurunnya tingkat kepuasan penghuni. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat mengurangi kepercayaan penghuni terhadap kinerja badan pengelola apartemen dan menimbulkan permasalahan baru dalam pengelolaan operasional. Oleh karena itu,

pengelolaan piutang tidak hanya menjadi persoalan administratif, tetapi juga berkaitan langsung dengan keberlanjutan pengelolaan apartemen.

Permasalahan piutang juga menunjukkan pentingnya peran perencanaan keuangan dalam pengelolaan apartemen. Tanpa perencanaan yang matang, badan pengelola akan kesulitan menyesuaikan antara kewajiban operasional yang harus segera dipenuhi dengan penerimaan kas yang bersifat tidak pasti. Kondisi ini dapat memicu pengambilan keputusan keuangan yang kurang tepat, seperti penundaan kegiatan operasional atau penggunaan dana cadangan yang seharusnya dialokasikan untuk kebutuhan lain. Oleh karena itu, anggaran piutang diperlukan sebagai pedoman bagi badan pengelola apartemen dalam mengelola ketidakpastian penerimaan kas secara lebih terencana.

Selain itu, lemahnya perencanaan dan pengendalian piutang dapat memperbesar risiko piutang tidak tertagih. Tanpa adanya anggaran piutang yang disusun secara sistematis, badan pengelola apartemen akan mengalami kesulitan dalam memperkirakan jumlah piutang yang dapat dipulihkan serta waktu penerimaan kas. Hal ini menyebabkan pengambilan keputusan keuangan menjadi kurang akurat, khususnya dalam perencanaan anggaran kas dan pembiayaan operasional.

Permasalahan piutang yang tidak terkelola secara optimal pada akhirnya dapat mengancam keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Ketidakpastian penerimaan kas dapat menghambat pembayaran kewajiban operasional, menurunkan kualitas pelayanan kepada penghuni, serta mengurangi efektivitas pengelolaan apartemen secara keseluruhan. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang mendalam mengenai peranan anggaran piutang sebagai alat perencanaan dan pengendalian keuangan dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan anggaran piutang dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Penelitian ini difokuskan pada bagaimana perencanaan dan pengelolaan piutang dapat membantu badan pengelola dalam mengendalikan penerimaan kas serta mendukung kelancaran pelaksanaan kegiatan operasional secara berkesinambungan.

Penelitian ini didasarkan pada hipotesis bahwa penerapan anggaran piutang yang disusun dan dikelola secara efektif berperan penting dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Dengan adanya anggaran piutang yang terencana, penerimaan kas menjadi lebih terkendali sehingga badan pengelola mampu memenuhi kewajiban operasional dan mempertahankan kualitas layanan kepada penghuni.

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menjelaskan peranan anggaran piutang dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen berdasarkan kajian teori dan hasil penelitian terdahulu. Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan konsep, peranan, serta hubungan antara anggaran piutang dan keberlangsungan operasional secara sistematis dan terstruktur. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis berbagai literatur yang relevan, seperti buku, modul pembelajaran, dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan anggaran piutang, manajemen piutang, dan keberlangsungan operasional. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menelaah, membandingkan, dan mensintesis informasi dari berbagai sumber untuk menarik kesimpulan mengenai peranan anggaran piutang dalam mendukung keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen.

## **3. Hasil dan Diskusi**

### **A. Pengelolaan Anggaran Piutang pada Badan Pengelola Apartemen**

Pengelolaan anggaran piutang pada badan pengelola apartemen berkaitan erat dengan perencanaan penerimaan dana yang bersumber dari kewajiban pembayaran penghuni. Berdasarkan kajian literatur yang relevan, badan pengelola apartemen pada umumnya menghadapi kondisi piutang yang timbul akibat keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan, service charge, maupun kewajiban lainnya. Kondisi ini menuntut adanya perencanaan piutang yang terstruktur agar penerimaan kas dapat diperkirakan secara lebih realistis.

Anggaran piutang disusun sebagai bagian dari perencanaan keuangan untuk mengantisipasi jumlah piutang yang akan tertagih dalam periode tertentu. Dalam praktiknya, anggaran piutang digunakan untuk memperkirakan kemampuan penghuni dalam memenuhi kewajibannya serta waktu penerimaan kas yang diharapkan. Perencanaan ini penting karena piutang yang tertunda dapat berdampak langsung pada kemampuan badan pengelola dalam memenuhi kebutuhan operasional rutin.

Pengelolaan anggaran piutang yang baik juga mencerminkan tingkat disiplin keuangan badan pengelola apartemen. Dengan adanya perencanaan piutang yang jelas, badan pengelola dapat menetapkan prioritas dalam pengelolaan keuangan serta menghindari ketergantungan pada sumber dana yang tidak pasti. Disiplin dalam mengelola piutang membantu memastikan bahwa kewajiban operasional tetap dapat dipenuhi tepat waktu, meskipun terjadi keterlambatan pembayaran dari sebagian penghuni.

Hasil kajian terhadap pengelolaan piutang pada sektor properti menunjukkan bahwa piutang yang tidak direncanakan dengan baik berpotensi memperlambat perputaran kas. Oleh karena itu, pengelolaan anggaran piutang tidak hanya berfokus pada pencatatan jumlah piutang, tetapi juga pada pengendalian dan pemantauan piutang agar tidak menumpuk dalam jangka waktu yang lama. Pengendalian ini dilakukan dengan menetapkan target penagihan dan memperhatikan umur piutang secara berkala.

Dalam konteks badan pengelola apartemen, pengelolaan anggaran piutang menjadi semakin penting karena kegiatan operasional harus berjalan secara terus-menerus. Ketersediaan dana untuk biaya pemeliharaan fasilitas, kebersihan, dan keamanan sangat bergantung pada kelancaran penerimaan piutang. Dengan adanya anggaran piutang yang disusun secara sistematis, badan pengelola dapat mengantisipasi potensi keterlambatan pembayaran dan menyesuaikan perencanaan keuangan agar operasional tetap berjalan.

Selain sebagai alat perencanaan dan pengendalian, pengelolaan anggaran piutang juga membantu badan pengelola apartemen dalam menjaga keseimbangan antara kewajiban operasional dan kemampuan keuangan. Dengan adanya perencanaan piutang yang terarah, badan pengelola dapat menghindari kondisi ketidaksiapan dana yang dapat mengganggu pelaksanaan operasional. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan anggaran piutang tidak hanya berfokus pada aspek administratif, tetapi juga berperan dalam menjaga kesinambungan pengelolaan keuangan apartemen secara menyeluruh.

Dengan demikian, hasil pembahasan menunjukkan bahwa pengelolaan anggaran piutang pada badan pengelola apartemen merupakan langkah strategis dalam menjaga stabilitas keuangan. Anggaran piutang berfungsi sebagai alat perencanaan dan pengendalian yang membantu badan pengelola dalam mengelola risiko keterlambatan pembayaran serta memastikan kesiapan dana untuk mendukung kegiatan operasional.

## **B. Peranan Anggaran Piutang dalam Menjaga Keberlangsungan Operasional Badan Pengelola Apartemen**

Anggaran piutang memiliki peranan penting dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen karena menjadi dasar perencanaan penerimaan kas. Berdasarkan kajian literatur yang relevan, penerimaan kas dari pelunasan piutang merupakan sumber utama pembiayaan kegiatan operasional. Dengan adanya anggaran piutang, badan pengelola dapat memperkirakan jumlah dana yang tersedia sehingga perencanaan keuangan dapat dilakukan secara lebih terarah.

Selain sebagai alat perencanaan, anggaran piutang juga berperan dalam pengendalian keuangan. Anggaran piutang membantu badan pengelola dalam memantau perkembangan piutang serta mengantisipasi keterlambatan pembayaran dari penghuni. Pengendalian piutang yang baik memungkinkan badan pengelola menyesuaikan pengeluaran operasional agar tetap seimbang dengan kemampuan penerimaan kas, sehingga risiko gangguan operasional dapat diminimalkan.

Peranan anggaran piutang juga tercermin dalam kemampuannya membantu badan pengelola apartemen menjaga kesinambungan kegiatan operasional dalam jangka menengah. Dengan adanya anggaran piutang, badan pengelola memiliki dasar perhitungan yang lebih jelas dalam mengelola keterbatasan penerimaan kas tanpa harus menghentikan atau mengurangi kegiatan operasional yang bersifat penting. Hal ini menunjukkan bahwa anggaran piutang berperan sebagai instrumen pendukung pengambilan keputusan keuangan agar operasional apartemen tetap berjalan secara stabil meskipun terdapat ketidakpastian dalam penerimaan piutang.

Peranan anggaran piutang semakin penting dalam mendukung keberlangsungan operasional apartemen yang membutuhkan pendanaan secara berkelanjutan. Ketersediaan dana untuk kegiatan seperti pemeliharaan fasilitas, kebersihan, dan keamanan sangat bergantung pada kelancaran penerimaan piutang. Oleh karena itu, anggaran piutang yang disusun dan diterapkan secara efektif dapat membantu badan pengelola apartemen menjaga stabilitas keuangan dan memastikan operasional tetap berjalan dengan baik. Peranan anggaran piutang juga dapat dilihat dari fungsinya sebagai alat mitigasi risiko likuiditas yang sering terjadi pada badan pengelola apartemen. Dalam pengelolaan apartemen, kewajiban pembayaran kepada pihak ketiga seperti vendor kebersihan, keamanan, teknisi, serta penyedia utilitas umumnya memiliki jadwal yang tetap dan harus dipenuhi tepat waktu. Sementara itu, penerimaan kas dari penghuni sering kali tidak seragam karena perbedaan kemampuan bayar, tingkat kepatuhan, maupun kebiasaan pembayaran.

Melalui anggaran piutang, badan pengelola dapat memetakan potensi keterlambatan dan menyusun langkah antisipatif agar kekurangan kas tidak langsung berdampak pada layanan operasional. Dengan demikian, anggaran piutang membantu menjaga kelancaran pembayaran kewajiban jangka pendek dan mencegah terjadinya penurunan kualitas layanan apartemen. Selain itu, anggaran piutang berperan sebagai dasar penyusunan strategi penagihan yang lebih terarah dan terukur. Dengan proyeksi piutang yang jelas, badan pengelola dapat menentukan target penagihan berdasarkan periode waktu tertentu serta mengelompokkan penghuni berdasarkan status pembayaran. Misalnya, penghuni dengan tunggakan jangka pendek dapat ditangani melalui pengingat pembayaran rutin, sedangkan penghuni dengan tunggakan jangka panjang memerlukan tindakan penagihan yang lebih intensif sesuai ketentuan pengelolaan apartemen. Pendekatan ini membuat proses penagihan lebih efektif karena badan pengelola tidak hanya menunggu pembayaran masuk, tetapi actively mengelola piutang agar sesuai dengan rencana penerimaan kas. Dalam jangka panjang, strategi penagihan berbasis anggaran juga dapat meningkatkan disiplin pembayaran penghuni dan menekan pertumbuhan piutang menunggak.

Peranan anggaran piutang juga penting dalam menjaga keseimbangan antara kebutuhan operasional dan prioritas pengeluaran. Ketika badan pengelola memiliki gambaran penerimaan kas yang realistis, pengeluaran dapat disusun berdasarkan skala prioritas. Pengeluaran yang bersifat wajib seperti keamanan, kebersihan, serta pemeliharaan fasilitas utama dapat diprioritaskan terlebih dahulu, sementara pengeluaran yang bersifat tambahan dapat ditunda atau disesuaikan apabila penerimaan kas tidak sesuai target. Kondisi ini menunjukkan bahwa anggaran piutang tidak hanya menjadi catatan perkiraan penerimaan, tetapi juga menjadi referensi utama dalam pengambilan keputusan agar pengeluaran tetap rasional dan tidak melampaui kemampuan kas yang tersedia.

Di samping itu, anggaran piutang mendukung keberlangsungan operasional melalui fungsi evaluasi dan pengendalian kinerja keuangan. Dengan membandingkan anggaran piutang dan realisasi penerimaan, badan pengelola dapat melihat selisih (variance) serta mengidentifikasi penyebab terjadinya kekurangan penerimaan kas. Apabila realisasi lebih rendah daripada yang direncanakan, badan pengelola dapat melakukan perbaikan, seperti meningkatkan intensitas penagihan, memperbaiki sistem administrasi pembayaran, atau menyusun kebijakan pembayaran yang lebih jelas. Evaluasi ini penting karena membantu badan pengelola mencegah masalah piutang berulang, memperbaiki ketepatan proyeksi, dan memperkuat stabilitas arus kas pada periode berikutnya.

Lebih jauh, anggaran piutang juga berkontribusi dalam membangun transparansi dan akuntabilitas pengelolaan apartemen. Badan pengelola yang memiliki sistem anggaran piutang yang baik dapat menyajikan informasi keuangan secara lebih jelas kepada penghuni, terutama terkait kondisi penerimaan iuran dan kebutuhan dana operasional. Transparansi ini dapat meningkatkan kepercayaan penghuni serta mendorong kepatuhan pembayaran, karena penghuni memahami bahwa iuran yang dibayarkan berhubungan langsung dengan kualitas layanan yang diterima. Dengan demikian, anggaran piutang berperan bukan hanya untuk kepentingan internal pengelola, tetapi juga sebagai alat komunikasi yang mendukung hubungan yang lebih baik antara badan pengelola dan penghuni.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa anggaran piutang memiliki peranan strategis dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Anggaran piutang membantu memastikan penerimaan kas dapat direncanakan secara realistis, mendukung pengendalian piutang dan penagihan, menjaga keseimbangan pengeluaran, serta memperkuat evaluasi dan transparansi keuangan. Dengan penerapan yang konsisten, anggaran piutang menjadi instrumen penting untuk menjaga stabilitas keuangan sekaligus memastikan layanan operasional apartemen berjalan secara berkesinambungan.

### C. Strategi Pengendalian dan Penagihan Piutang untuk Menjaga Arus Kas Operasional

Pengendalian dan penagihan piutang merupakan bagian penting dalam memastikan anggaran piutang dapat berjalan efektif pada badan pengelola apartemen. Berdasarkan kajian literatur, piutang yang dibiarkan tanpa mekanisme pengendalian yang jelas cenderung menumpuk dan berpotensi menurunkan tingkat penerimaan kas secara berkelanjutan. Oleh karena itu, badan pengelola memerlukan strategi penagihan yang terarah agar piutang dapat tertagih sesuai target waktu dan jumlah yang telah direncanakan dalam anggaran.

Dalam praktiknya, strategi penagihan dapat dimulai dengan penyusunan prosedur penagihan yang sistematis, misalnya melalui pengiriman pemberitahuan tagihan rutin, penetapan jadwal jatuh tempo yang jelas, serta pemberian pengingat sebelum dan setelah tanggal jatuh tempo. Selain itu, pengendalian piutang dapat diperkuat dengan pengelompokan piutang berdasarkan umur piutang (*aging schedule*) sehingga badan pengelola dapat memetakan piutang lancar, piutang terlambat, hingga piutang yang berpotensi tidak tertagih. Pengelompokan ini membantu penentuan prioritas tindakan penagihan, terutama pada piutang dengan keterlambatan yang terus berulang.

Strategi pengendalian juga berkaitan dengan penerapan kebijakan insentif maupun sanksi yang proporsional. Misalnya, pemberian potongan atau penghargaan bagi penghuni yang disiplin membayar tepat waktu dapat meningkatkan tingkat kepatuhan pembayaran. Sebaliknya, penerapan denda keterlambatan atau pembatasan akses layanan tertentu (sesuai ketentuan pengelolaan dan peraturan yang berlaku) dapat menjadi instrumen untuk menekan risiko keterlambatan. Dengan demikian, penagihan tidak hanya berfokus pada upaya administratif, tetapi juga pada pembentukan perilaku pembayaran yang konsisten.

Melalui pengendalian dan penagihan yang efektif, badan pengelola dapat mempercepat perputaran kas, mengurangi ketidakpastian penerimaan, serta menjaga ketersediaan dana untuk kebutuhan rutin seperti keamanan, kebersihan, pemeliharaan fasilitas, dan pembayaran vendor. Hal ini menunjukkan bahwa strategi penagihan piutang merupakan faktor yang mendukung keberhasilan anggaran piutang dalam menjaga keberlangsungan operasional apartemen.

Selain langkah-langkah dasar tersebut, strategi pengendalian dan penagihan piutang juga perlu dilengkapi dengan penetapan kebijakan kredit internal yang jelas bagi penghuni. Walaupun badan pengelola apartemen bukan lembaga pemberi kredit, pada praktiknya toleransi keterlambatan pembayaran merupakan bentuk “kebijakan kredit” yang berdampak pada arus kas. Badan pengelola dapat menetapkan batas waktu toleransi keterlambatan, besaran denda yang konsisten, serta aturan mengenai status tunggakan yang sudah melewati periode tertentu. Kebijakan yang jelas akan memudahkan penghuni memahami konsekuensi keterlambatan dan membantu badan pengelola menegakkan disiplin pembayaran tanpa menimbulkan perlakuan yang tidak adil antar penghuni.

Strategi pengendalian piutang juga dapat diperkuat melalui penerapan sistem administrasi pembayaran yang lebih efisien dan terdigitalisasi. Pemanfaatan sistem pembayaran non-tunai, virtual account, atau aplikasi pengelolaan apartemen dapat mempercepat proses penerimaan dan pencatatan pembayaran. Sistem digital juga membantu badan pengelola mengurangi risiko kesalahan pencatatan (*human error*) serta memudahkan pelacakan riwayat pembayaran penghuni. Selain itu, fitur notifikasi otomatis melalui email atau pesan singkat dapat menjadi pengingat rutin yang meningkatkan kepatuhan. Dengan dukungan sistem yang tertata, penagihan menjadi lebih terukur karena data piutang dapat diperbarui secara real time sehingga langkah penagihan dapat dilakukan segera ketika keterlambatan mulai terjadi.

Di sisi lain, efektivitas penagihan piutang sangat dipengaruhi oleh komunikasi yang baik antara badan pengelola dan penghuni. Proses penagihan tidak semata-mata bersifat penekanan, tetapi perlu disertai pendekatan persuasif yang menjelaskan dampak tunggakan terhadap operasional apartemen. Badan pengelola dapat menyampaikan informasi bahwa pembayaran iuran penghuni berkaitan langsung dengan keberlanjutan layanan penting seperti keamanan, kebersihan, pengelolaan sampah, pemeliharaan lift, serta perawatan fasilitas umum. Dengan komunikasi yang terbuka, penghuni akan lebih memahami bahwa keterlambatan pembayaran tidak hanya menjadi masalah individu, tetapi juga dapat memengaruhi kenyamanan bersama.

Selain komunikasi, badan pengelola juga dapat mempertimbangkan mekanisme penyelesaian tunggakan yang lebih fleksibel bagi penghuni tertentu, misalnya melalui skema cicilan atau restrukturisasi pembayaran, terutama jika keterlambatan disebabkan oleh kondisi ekonomi yang tidak stabil. Fleksibilitas ini tetap harus diatur dalam ketentuan yang jelas agar tidak menurunkan disiplin pembayaran secara umum. Dengan adanya opsi penyelesaian, badan pengelola dapat meningkatkan peluang piutang tertagih tanpa harus menunggu terlalu lama atau menimbulkan konflik dengan penghuni.

Pengendalian piutang juga memerlukan monitoring dan evaluasi berkala agar badan pengelola dapat mengetahui efektivitas strategi penagihan yang diterapkan. Monitoring dilakukan dengan memeriksa rasio tunggakan, tingkat kolektibilitas, serta tren umur piutang dari waktu ke waktu. Jika ditemukan bahwa piutang menunggak meningkat pada periode tertentu, badan pengelola dapat segera melakukan penyesuaian strategi, misalnya dengan meningkatkan intensitas pengingat, memperketat penerapan sanksi, atau melakukan pendekatan langsung kepada penghuni yang memiliki tunggakan besar. Evaluasi berkala membantu memastikan bahwa piutang tidak berkembang menjadi piutang macet yang berpotensi menimbulkan kerugian.

Dengan demikian, strategi pengendalian dan penagihan piutang yang efektif tidak hanya mencakup prosedur administratif, tetapi juga melibatkan kebijakan internal, pemanfaatan teknologi, komunikasi yang baik, fleksibilitas penyelesaian, serta monitoring yang konsisten. Penerapan strategi secara menyeluruh akan memperkuat peran anggaran piutang sebagai alat pengendalian arus kas, sehingga badan pengelola apartemen mampu menjaga stabilitas keuangan dan memastikan kegiatan operasional tetap berjalan secara berkelanjutan.

#### **D. Evaluasi Realisasi Anggaran Piutang dan Pengaruhnya terhadap Stabilitas Keuangan**

Evaluasi realisasi anggaran piutang diperlukan untuk menilai apakah target penerimaan kas dari piutang telah tercapai sesuai rencana. Dalam konteks badan pengelola apartemen, evaluasi ini penting karena penerimaan dari iuran penghuni menjadi sumber utama pembiayaan operasional. Berdasarkan literatur, kegiatan evaluasi berfungsi sebagai alat ukur kinerja pengelolaan piutang sekaligus dasar untuk melakukan perbaikan dalam perencanaan keuangan pada periode berikutnya.

Evaluasi dilakukan dengan membandingkan antara anggaran piutang yang telah disusun dengan realisasi penerimaan kas yang benar-benar diterima. Selisih antara anggaran dan realisasi (*variance*) dapat menunjukkan adanya keterlambatan pembayaran, penurunan kepatuhan penghuni, atau kelemahan sistem penagihan. Jika realisasi penerimaan lebih rendah dari anggaran, badan pengelola perlu mengidentifikasi penyebabnya, misalnya apakah terdapat penghuni yang menunggak dalam jumlah besar, kendala administratif dalam penagihan, atau perubahan kondisi ekonomi penghuni yang memengaruhi kemampuan pembayaran.

Selain itu, evaluasi juga memperhatikan kualitas piutang, bukan hanya jumlahnya. Piutang yang berulang terlambat atau terus meningkat dari periode ke periode dapat menunjukkan risiko likuiditas. Dalam situasi tersebut, badan pengelola perlu mempertimbangkan langkah mitigasi, seperti penyesuaian proyeksi penerimaan kas agar lebih realistis, peningkatan intensitas penagihan, atau penyusunan cadangan untuk piutang tak tertagih. Dengan demikian, evaluasi realisasi anggaran piutang membantu badan pengelola menilai tingkat kesehatan keuangan dan kesiapan dana untuk membiayai kegiatan operasional.

Evaluasi yang dilakukan secara berkala juga dapat mendorong transparansi dan akuntabilitas pengelolaan keuangan apartemen. Badan pengelola dapat menyusun laporan yang menggambarkan kondisi piutang, tingkat penagihan, serta dampaknya terhadap arus kas operasional. Informasi ini dapat menjadi dasar komunikasi dengan penghuni maupun pihak terkait, terutama dalam menjelaskan kebutuhan dana untuk pemeliharaan fasilitas dan layanan apartemen.

Dengan demikian, evaluasi realisasi anggaran piutang berperan sebagai mekanisme pengendalian yang memperkuat stabilitas keuangan badan pengelola. Evaluasi yang baik membantu memastikan penerimaan kas tetap terjaga, mengurangi risiko kekurangan dana, serta mendukung kesinambungan kegiatan operasional apartemen. Selain aspek perbandingan anggaran dan realisasi, evaluasi realisasi anggaran piutang juga perlu dilakukan melalui pendekatan analisis yang lebih mendalam agar hasil evaluasi benar-benar menggambarkan kondisi keuangan badan pengelola apartemen. Salah satu bentuk evaluasi yang dapat dilakukan adalah analisis tren, yaitu melihat perkembangan piutang dan penerimaan kas dari waktu ke waktu, baik secara bulanan, triwulan, maupun tahunan. Analisis tren membantu badan pengelola mengidentifikasi pola pembayaran

penghuni, misalnya kecenderungan keterlambatan pada bulan-bulan tertentu, peningkatan tunggakan setelah kenaikan iuran, atau penurunan tingkat pembayaran ketika terjadi kondisi ekonomi yang kurang stabil. Dengan memahami pola tersebut, badan pengelola dapat menyusun strategi antisipasi yang lebih tepat dalam perencanaan periode berikutnya.

Evaluasi realisasi anggaran piutang juga dapat dilakukan dengan menggunakan indikator kinerja (key performance indicators/KPI) yang berkaitan dengan efektivitas pengelolaan piutang. Indikator tersebut dapat meliputi tingkat kolektibilitas piutang, persentase piutang tertagih, rasio tunggakan terhadap total iuran, serta rata-rata hari keterlambatan pembayaran. Penggunaan indikator kinerja ini membuat evaluasi lebih objektif karena tidak hanya melihat angka nominal, tetapi juga menilai efisiensi proses penagihan. Jika KPI menunjukkan penurunan kinerja, badan pengelola dapat segera melakukan perbaikan seperti meningkatkan intensitas penagihan, memperbaiki sistem administrasi, atau menguatkan komunikasi kepada penghuni terkait kewajiban pembayaran.

Dalam kaitannya dengan stabilitas keuangan, evaluasi realisasi anggaran piutang sangat berpengaruh pada pengelolaan likuiditas. Likuiditas menjadi kunci karena badan pengelola apartemen harus selalu memiliki dana yang cukup untuk membiayai pengeluaran rutin seperti pembayaran gaji karyawan, biaya vendor kebersihan dan keamanan, utilitas, serta perawatan fasilitas. Ketika evaluasi menunjukkan bahwa penerimaan kas lebih rendah dari rencana, badan pengelola perlu segera melakukan penyesuaian operasional, misalnya menunda pengeluaran yang kurang prioritas, melakukan efisiensi biaya, atau mengatur ulang jadwal pembayaran kepada vendor (melalui negosiasi) agar tidak mengganggu layanan utama. Dengan demikian, evaluasi realisasi piutang memberikan sinyal dini agar badan pengelola dapat menjaga keseimbangan antara pemasukan dan pengeluaran.

Selain itu, evaluasi realisasi anggaran piutang juga berkaitan dengan penilaian risiko piutang tak tertagih. Dalam beberapa kasus, piutang yang telah menunggak terlalu lama dapat berubah menjadi piutang macet sehingga peluang tertagih semakin kecil. Oleh karena itu, badan pengelola perlu mengevaluasi umur piutang dan melakukan klasifikasi untuk menentukan langkah yang tepat, seperti penagihan intensif, peringatan tertulis, ataupun upaya penyelesaian sesuai aturan pengelolaan. Pada tahap tertentu, badan pengelola juga perlu membentuk cadangan kerugian piutang sebagai bentuk kehati-hatian agar laporan keuangan lebih realistis dan tidak menimbulkan ilusi bahwa semua piutang akan tertagih.

Evaluasi yang baik juga akan mendukung perbaikan perencanaan anggaran di masa depan. Ketika badan pengelola memahami penyebab ketidaktercapaian target penerimaan, maka anggaran piutang berikutnya dapat disusun lebih akurat dan realistis. Misalnya, jika tingkat keterlambatan penghuni tergolong tinggi, maka proyeksi penerimaan kas perlu disesuaikan dengan memperhitungkan persentase keterlambatan tersebut. Dengan cara ini, anggaran menjadi lebih adaptif terhadap kondisi aktual, sehingga badan pengelola tidak mengandalkan angka yang terlalu optimistis. Dengan demikian, penambahan proses evaluasi melalui analisis tren, penggunaan KPI, pengelolaan likuiditas, serta penilaian risiko piutang macet akan memperkuat fungsi evaluasi realisasi anggaran piutang. Evaluasi yang komprehensif tidak hanya membantu memastikan stabilitas keuangan, tetapi juga menjaga kesinambungan operasional apartemen melalui pengambilan keputusan yang lebih cepat, tepat, dan berbasis data.

### **E. Integrasi Anggaran Piutang dengan Perencanaan Operasional dan Pengambilan Keputusan**

Integrasi anggaran piutang dengan perencanaan operasional merupakan aspek penting dalam menjaga keberlangsungan kegiatan badan pengelola apartemen. Berdasarkan kajian literatur, anggaran piutang tidak seharusnya berdiri sendiri, melainkan harus terhubung dengan rencana pengeluaran operasional, jadwal pemeliharaan fasilitas, serta kebutuhan pembayaran kepada pihak ketiga seperti vendor dan penyedia jasa. Keterkaitan ini diperlukan karena arus kas masuk dari piutang secara langsung menentukan kemampuan badan pengelola dalam menjalankan aktivitas operasional secara konsisten.

Dalam praktiknya, anggaran piutang dapat digunakan sebagai dasar penyusunan prioritas operasional. Ketika proyeksi penerimaan piutang menunjukkan potensi keterlambatan, badan pengelola dapat menyesuaikan rencana pengeluaran dengan mengutamakan pengeluaran yang bersifat wajib dan mendesak, seperti keamanan, kebersihan, utilitas, serta perawatan fasilitas yang berisiko menimbulkan kerusakan lebih besar apabila ditunda. Sementara itu, kegiatan yang bersifat tambahan atau dapat dijadwal ulang dapat ditempatkan pada prioritas

berikutnya. Dengan demikian, anggaran piutang membantu badan pengelola mengambil keputusan yang lebih rasional berdasarkan kondisi likuiditas.

Selain itu, integrasi anggaran piutang juga mendukung pengambilan keputusan terkait kebijakan keuangan, misalnya kebutuhan dana cadangan, penggunaan kas minimum, atau penentuan strategi penagihan. Anggaran piutang yang akurat dapat menjadi alat prediksi untuk menentukan kapan badan pengelola perlu memperketat pengendalian biaya, melakukan negosiasi ulang pembayaran kepada vendor, atau meningkatkan komunikasi kepada penghuni terkait kewajiban pembayaran. Keputusan-keputusan ini dapat memperkecil risiko defisit kas yang dapat menghambat operasional.

Integrasi yang baik juga mendorong sinkronisasi antarbagian, seperti bagian keuangan, operasional, dan administrasi penghuni. Bagian keuangan memantau realisasi piutang, bagian administrasi melakukan penagihan dan komunikasi, sementara bagian operasional memastikan kegiatan layanan berjalan sesuai rencana. Kolaborasi ini menjadikan anggaran piutang sebagai instrumen manajerial yang aktif, bukan sekadar dokumen perencanaan. Dengan demikian, integrasi anggaran piutang dengan perencanaan operasional memperkuat kemampuan badan pengelola apartemen dalam menjaga kesinambungan layanan. Anggaran piutang membantu memastikan bahwa keputusan operasional dan keuangan didasarkan pada proyeksi penerimaan yang realistis sehingga operasional apartemen tetap stabil dan terkelola secara efektif.

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa anggaran piutang memiliki peranan penting dalam menjaga keberlangsungan operasional badan pengelola apartemen. Anggaran piutang berfungsi sebagai alat perencanaan dan pengendalian penerimaan kas yang membantu badan pengelola dalam mengantisipasi keterlambatan pembayaran serta menjaga stabilitas keuangan untuk membiayai kegiatan operasional. Oleh karena itu, disarankan agar badan pengelola apartemen menyusun dan menerapkan anggaran piutang secara lebih terencana dan konsisten, serta melakukan pemantauan piutang secara berkala agar risiko gangguan operasional akibat keterlambatan penerimaan kas dapat diminimalkan.

#### Referensi

1. Abma, I. V., & ST, M. (2025). *Professional Building Management*. Gramedia Pustaka Utama.
2. Afdillah, M. (2020). Anggaran Piutang dan Kas. 1–23.
3. Akbar, M. P., Handayani, F., Sariipudin, M. H., Afifa, U., & Ryamizard, A. (2024). Analisis Pengelolaan Anggaran Piutang Umkm Gorengan Pak Somad. *Jurnal Manajemen*, 11(2), 64–77.
4. Andriani, J., Sasanti, E. E., & Mariadi, Y. (2023). Analisis Pengelolaan Dan Pengendalian Internal Piutang Pt Meka Asia Properti. *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*, 3(1), 163–174. <https://doi.org/10.29303/risma.v3i1.399>
5. Fadli, J. A. (2020). MODUL MATA KULIAH PENGANGGARAN. 2, 1–9.
6. Hermawan, B. (2023). *Manajemen Keuangan Hotel*. Penerbit NEM.
7. Krisprimandoyo, D. A., & Zein, H. (2025). *MENGOPTIMALKAN KINERJA INDUSTRI PERUMAHAN DENGAN BALANCED SCORECARD*. PENERBIT KBM INDONESIA.
8. Mungkur, A. R., Humaira, D. N., Berasa, N., Vientiany, D., Islam, U., Sumatera, N., & Stability, O. (2025). LIKUIDITAS DAN STABILITAS OPERASIONAL PERUSAHAAN. 4(4), 284–291.
9. Nasution, N. A. (2023). ANALISIS ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) KOTA MEDAN. *Jurnal Aktual STIE Trisna Negara*, 32(3), 167–186.
10. Ni, P., Daniel, E. V., Athallah, M. H., Rainhard, S., & Gaol, L. (2025). RISIKO KERUGIAN INVESTASI KEUANGAN NEGARA Badan Pengelola Investasi Daya Anagata Nusantara ( BPI Danantara ) adalah lembaga yang bertugas mengelola dana kekayaan negara Indonesia dengan tujuan memaksimalkan investasi pemerintah dan mendorong pertumbuhan e. *Jurnal Hukum Statuta*, 129–143.
11. Nurhasanah, S. E., Iwil Suprianto, S. E., & Syahida, S. E. (2025). *PENGETAHUAN MANAJEMEN KEUANGAN BISNIS DALAM BERWIRUSAHA*. Penerbit Widina.
12. Putra, A. (2020). *Peran Badan Pendapatan Daerah Dalam Pengawasan Pajak Hotel Di Kabupten Rokan Hilir* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
13. Rafik, A. (2020). Laporan Akhir Rancang Bangun Bisnis Bisnis Sewa Apartemen Kalibata City Gultom Agensi Wilayah Dki Jakarta.
14. Sara, I. G. D. R. (2024). *Analisis Pengendalian Internal Piutang dalam Meminimalisir Piutang Tak Tertagih pada Hotel Alila Seminyak* (Doctoral dissertation, Politeknik Negeri Bali).
15. Wibowo, A. (2025). *Manajemen Keuangan Dan Akuntansi Biaya Konstruksi Proyek*. Penerbit Yayasan Prima Agus Teknik.