

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Harga properti yang semakin meningkat membuat masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial semakin sulit untuk membeli hunian yang layak, yakni rumah terutama di kota megapolitan seperti wilayah Jabodetabek. Mahalnya harga properti (tanah dan bangunan) di kota besar membuat investor properti pun kesulitan dalam menemukan pembeli yang sesuai. Berdasarkan *survey* yang dilakukan *Indonesia Property Watch* (IPW), sekitar 84% milenial¹ cenderung memilih untuk menyewa hunian (apartemen dan indekos) dengan harga sewa kurang lebih Rp1.000.000 – Rp3.000.000 per bulan sebagai tempat tinggal sementara dibanding membeli hunian permanen (<http://katadata.co.id/berita>).

Besarnya pasar properti di kota besar juga diakui oleh PT Hopper Internasional bahwa setiap tahun tren penyewaan terus bertumbuh dan diprediksi akan semakin prospektif serta dinilai lebih menjanjikan di tahun 2020. Tingkat permintaan yang besar tersebut menambah peluang bagi para maupun calon investor properti untuk menyediakan alternatif hunian yang menyediakan ruang pribadi serta fasilitas bersama layaknya rumah dengan harga yang jauh lebih terjangkau, termasuk salah satunya rumah indekos. Anton Sitorus, Kepala

¹ Milenial menurut *PewResearch Center* dalam *The New York Times* (2018) adalah mereka yang terlahir antara tahun 1981 hingga 1996.

Departemen dan Konsultan PT Savills Consultants Indonesia, mengungkapkan agar pertumbuhan sektor properti dengan target segmen pasar menengah ini semakin maksimal, calon pelaku usaha perlu mengemas produk secara kreatif terutama soal harga, yakni harga yang terjangkau (<http://www.beritasatu.com/ekonomi>).

Seperti jenis investasi yang lain, dibalik janji yang menggiurkan, investasi properti (indekos) juga mempunyai risiko sehingga banyak kendala dan hal penting yang harus diperhatikan sebelum memulai usaha. Menurut CEO platform operasional indekos RoomMe, Glen Ramersan dalam Gaya Tempo (<http://gaya.tempo.co/read>), usaha indekos bukan berarti tinggal santai dan menerima uang sewa, melainkan ada hal yang harus diperhatikan dan disiasati terutama dalam aspek finansial dan operasional baik dari sisi biaya dan pengeluaran, penerimaan, kenyamanan dan keamanan konsumen, dan lain-lain. Arief Muhammad selaku *youtuber* dan pemilik Ternak Kostan dalam Entrepreneur Bisnis (<http://entrepreneur.bisnis.com/read>) yang baru memulai operasi usaha indekos pada 2019 juga mengungkapkan bahwa untuk mempersiapkan usaha, perlu perencanaan dan peninjauan yang matang seperti pemilihan lokasi yang tepat, renovasi dan pembangunan properti, model bisnis, operasionalisasi dan pemasaran.

Dikelilingi dengan banyaknya perusahaan kelas dunia (Mattel, Coca-Cola, Honda, Bridgestone, dan lain-lain), pusat perbelanjaan, sarana hiburan, pendidikan, kesehatan dan properti yang subur menjadikan Kota Bekasi sebagai basis industri nasional yang cukup berkontribusi besar dalam perekonomian negara. Dengan lokasi yang strategis, berbatasan dengan Kabupaten Bekasi di sebelah utara dan timur, Kabupaten Bogor di sebelah selatan, dan Ibu Kota DKI Jakarta di sebelah

barat membuat Kota Bekasi menjadi sasaran empuk sebagai tempat tinggal bagi para pendatang yang mencari nafkah maupun bersekolah. Dirjen Cipta Karya di dalam *website* resminya (www.ciptakarya.pu.go.id) mengenai profil Kota Bekasi mengungkapkan bahwa jumlah penduduk semakin memadat. Hal ini besar disebabkan karena jumlah urbanisasi penduduk dari luar kota yang melakukan migrasi dan mobilitas dengan tujuan pekerjaan terus bertambah sejak tahun 2000-an dibanding dengan angka kelahiran.

Berdasarkan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Bekasi dalam Kompas (<https://megapolitan.kompas.com>), hingga akhir tahun 2019 jumlah penduduk Kota Bekasi mencapai 2,9 juta penduduk dan mengalami peningkatan laju pertumbuhan 2,45% meskipun dalam lima tahun terakhir laju pertumbuhan penduduk menurun. Berikut adalah data jumlah dan pertumbuhan penduduk Kota Bekasi dari 2013 – 2018:

Tabel 1.1.

Data Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Bekasi Tahun 2013 – 2018

| Tahun | Jumlah Penduduk (jiwa) | Laju Pertumbuhan Penduduk (%) |
|-------|------------------------|-------------------------------|
| 2013 | 2.592.819 | 2,79 |
| 2014 | 2.663.011 | 2,71 |
| 2015 | 2.733.240 | 2,63 |
| 2016 | 2.803.283 | 2,56 |
| 2017 | 2.873.484 | 2,5 |
| 2018 | 2.943.859 | 2,45 |

Sumber: Data Proyeksi BPS Kota Bekasi Tahun 2019

Keadaan demografi yang sangat padat menjadikan jumlah ruang yang tersedia semakin sempit, sementara kota metropolitan dengan kepadatan penduduk nomor tiga di Indonesia (setelah DKI Jakarta dan Surabaya) berdasarkan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) tahun 2019 ini tinggi permintaan untuk properti residensial. Mengutip dari Wartakota (diakses pada 10 Februari 2020), Kepala Bidang Pengendalian Ruang pada Dinas Tata Ruang (Distaru) Kota Bekasi, Azhari, sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan No. 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, kewajiban ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota Bekasi tersisa hanya 15% per tahun 2019 dimana angka tersebut tidak memenuhi syarat 30% tersedianya RTH dari luas lahan daerah. Menanggapi hal tersebut, pemerintah Kota Bekasi berencana melakukan evaluasi model hunian dan mulai melirik opsi pembangunan hunian vertikal seperti rusunawa dan apartemen. Semakin terbatasnya lahan membuat kenaikan harga tanah dan bangunan semakin tinggi. Menurut CEO *Indonesia Property Watch*, Ali Tranghanda, bila harga properti meningkat tiap tahun, pola *mindset* dan daya beli generasi milenial tidak lagi mengejar harga properti rumah, namun memilih menyewa hunian untuk tempat tinggal (Detik, diakses 11 Februari 2020).

Masalah yang ada tersebut ditanggap secara positif sebagai prospek oleh para calon investor, khususnya sektor properti serta sebagai solusi untuk masyarakat luar maupun sekitar Kota Bekasi yang membutuhkan tempat tinggal layak sesuai dengan tingkat kemampuan. Bapak Budi Santoso atau yang kerap dipanggil Pak Budi telah hampir dua puluh tahun menetap di Kota Bekasi. Beliau berencana untuk menjalankan usaha rumah indekos di sekitar Perumahan Taman Peninsula,

Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan dan sedang melangsungkan pembangunan sejak Juli 2019 hingga sekarang (April 2020). Lokasi yang sangat strategis, ketersediaan lahan dan modal, serta pasar yang menjanjikan menjadikan alasan kuat bagi Pak Budi untuk mendirikan usaha indekos sebagai bentuk investasi yang tepat yang dapat menghasilkan hasil positif dan meningkat. Dilansir dari Okezone (2019), perbandingan antara harga properti dan penghasilan yang diperoleh dari properti (*capital rate*) rumah indekos lebih tinggi dua hingga empat persen dari pada membeli rumah atau tanah kosong, yakni sekitar 5-7%. Namun, mengingat jumlah biaya dan modal yang dikeluarkan untuk investasi rumah indekos tidaklah sedikit, tentu dibutuhkan strategi-strategi yang tepat agar usaha dapat berjalan dengan lancar di masa depan, setidaknya dapat kembali menutupi modal awal.

Berdasarkan tinjauan melalui aplikasi Mamikos pada awal tahun 2020, di sekitar area Bekasi Selatan terdapat total 272 usaha indekos dengan 86 usaha indekos khusus putri dimana hanya tiga di antaranya yang memberikan fasilitas dan penawaran yang hampir serupa dengan usaha indekos Pak Budi. Adapun harga sewa per bulan yang ditawarkan usaha indekos tersebut adalah Rp1.200.000 hingga Rp2.500.000. Dengan jumlah pelaku usaha sejenis yang terbilang banyak ini menuntut para pelaku usaha, terlebih pendatang baru, untuk menawarkan harga dan fasilitas yang lebih menarik minat calon pelanggan. Pak Budi sebagai pelaku bisnis mengaku bahwa selama masih dalam proses pembangunan, beliau sudah menerima pertanyaan dan permintaan akan unit kamar indekos. Namun dengan kondisi permintaan yang cukup banyak dan sebelumnya beliau belum pernah memiliki

pengalaman menjalankan usaha indekos, membuat Pak Budi merasa cukup kesulitan untuk menentukan harga jual sewa indekos per unit yang sesuai. Selain itu, banyak komponen biaya yang harus dipertimbangkan sebelum menentukan harga jual. Mulai dari biaya pembangunan yang dikeluarkan dari awal hingga kamar sewa tersebut bisa terjual dan ditempati.

Di dalam pasar yang persaingannya kompetitif ini, ada fungsi manajemen yang sulit dan harus diambil oleh pemimpin perusahaan, yakni pengambilan keputusan. Misalnya, keputusan dalam penentuan harga jual (*pricing decision*) baik dalam jangka pendek maupun panjang. Harga jual harus mampu bersaing di pasar, tidak *underprice* juga tidak *overprice* sehingga dapat mencapai tujuan perusahaan, yakni laba dan dapat mempertahankan kelangsungan usaha. Menurut Soemarso (1978), dalam menentukan harga jual, harga pokok merupakan salah satu faktor penting yang dipertimbangkan. Untuk mencapai tujuan perusahaan (laba) ada tiga faktor yang harus diperhatikan, yaitu jumlah barang yang terjual, biaya per unit serta harga jual per unit produk tersebut.

Berdasarkan fakta yang ada, indekos memang merupakan bisnis yang menjanjikan di masa depan. Namun perlu diperhatikan, orientasi dalam menetapkan harga jual tidak bisa hanya fokus kepada internal perusahaan, sebab konsumenlah yang pada akhirnya memutuskan apakah harga sewa dan fasilitas yang disediakan sesuai dengan kebutuhan konsumen. Menurut Fathullah A., Fariz, dkk. (2019), ada enam faktor yang memengaruhi konsumen dalam memilih indekos dan *willingness to pay*, yakni harga, lokasi, fasilitas, keamanan, lingkungan, dan kondisi bangunan.

Dari penjelasan tersebut, penulis menemukan akar masalah Pak Budi, yakni untuk menentukan harga jual, beliau perlu informasi akuntansi biaya secara penuh baik yang sudah dan akan memungkinkan untuk terjadi. Sebelum berbicara mengenai penetapan harga, pemilik usaha harus tahu berapa biaya yang sebenarnya terjadi untuk membangun sebuah rumah indekos. Agar harga jual yang ditetapkan bisa memberikan penghasilan tambahan yang diharapkan, dibutuhkan keputusan penetapan harga jual yang tepat.

Penetapan harga jual sendiri dipengaruhi oleh biaya. Berdasarkan wawancara, pemilik usaha berencana untuk menetapkan harga jual dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan besar di awal, yakni biaya pembangunan gedung dan pembelian furnitur dan fasilitas. Biaya yang dihitung tersebut belum termasuk dengan biaya lain seperti biaya operasional (gaji asisten rumah tangga (ART), biaya listrik, dan lain-lain). Padahal biaya operasional dan biaya lainnya yang kemungkinan akan terjadi bisa saja besar dan akan memengaruhi pendapatan pemilik. Selain itu biaya bersama juga tidak diperhitungkan.

Pendapatan kotor sendiri dihitung dari harga jual (harga sewa) dikalikan dengan jumlah kamar yang tersewa. Informasi biaya yang tidak lengkap akan berpengaruh terhadap penentuan harga jual. Maka dari itu, penelitian berikut bermaksud untuk menghitung berapa biaya keseluruhan (*full cost*) dan biaya per unit kamar indekos Pak Budi. Penghitungan biaya per unit kamar indekos beliau akan mempertimbangkan semua biaya mulai dari proses *survey*, perizinan,

pembangunan rumah sewa, hingga jasa sewa bisa ditawarkan dan calon penghuni bisa menempati kamar. Seluruh biaya tersebut berpengaruh besar untuk menentukan berapa harga sewa yang tepat sehingga bisnis tersebut dapat memperoleh keuntungan sesuai harapan. Penelitian ini tidak sampai pada penghitungan harga jual. Untuk penetapan harga jual, penulis menyerahkan keputusan tersebut kepada pemilik baik menggunakan cara *markup* atau cara lainnya dengan dasar perhitungan biaya penuh tersebut. Maka dari itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “**Penetapan Cost Per Unit Jasa Sewa Kamar Indekos dengan Metode Full Cost**” yang dilakukan di rumah indekos Pak Budi di Kota Bekasi.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan peneliti terkait penulisan judul ini, maka peneliti dapat merumuskan masalah, yaitu berapa *cost per unit* jasa sewa kamar indekos Pak Budi dengan metode *Full Cost*?

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian lebih terfokus dan terarah, maka penulis membuat batasan masalah sebagai berikut:

1. Penulis akan menggunakan data akuntansi yang terjadi selama proses pembangunan indekos mulai Juli 2019 hingga April 2020 sebagai acuan.
2. Penelitian ini direncanakan akan menggunakan metode *Full Cost* dan masa manfaat bangunan indekos berdasarkan umur fisik (10 tahun) untuk menentukan biaya per unit kamar sewa indekos dalam satuan bulanan.

3. Pada penelitian ini, berdasarkan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 Pasal 11, bangunan permanen memiliki masa manfaat 20 tahun. Bangunan rumah indekos sendiri merupakan bangunan permanen. Sementara itu untuk penyusutan peralatan diasumsikan lima hingga sepuluh tahun.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk menghitung *cost per unit* jasa sewa kamar usaha indekos milik Pak Budi di Kota Bekasi berdasarkan konsep *full cost* dalam informasi akuntansi penuh.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan pemilik usaha sebagai acuan dalam menentukan harga sewa kamar indekos awal sebelum benar-benar terjun mengoperasikan usaha. Pemilik usaha diharapkan terbantu dalam menentukan keputusan untuk menetapkan harga jual, yakni harga sewa kamar per unit dengan informasi akuntansi biaya berdasarkan perhitungan yang lebih terperinci mengenai biaya penuh (*full cost*) untuk membangun usaha indekos. Dengan menggunakan dasar perhitungan biaya yang kompleks, penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam menentukan harga sewa yang tepat untuk usaha pemilik sehingga memberikan pemasukan yang sesuai dengan harapan.

1.6. Metodologi Penelitian

1.6.1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah usaha rumah indekos khusus putri yang akan beroperasi dalam penyewaan kamar. Indekos milik Pak Budi tersebut beralamat di

Perumahan Taman Peninsula Blok A/2 RT 04 RW 021, Kelurahan Pekayon Jaya, Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat.

1.6.2. Teknik Pengumpulan Data

1.6.2.1. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dimana informasi dan data diperoleh secara langsung dari pelaku usaha melalui observasi dan wawancara serta data sekunder yang telah didokumentasikan terlebih dahulu oleh pihak lain. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data rincian biaya investasi dan pengeluaran Pak Budi untuk membangun indekos seperti rancangan anggaran biaya yang sudah disepakati bersama kontraktor, bukti bayar PBB, pembelian isian kamar dan lain-lain.

1.6.2.2. Metode Pengumpulan Data

1. Melalui Observasi

Pengumpulan data dilakukan dengan melihat kondisi lapangan yang ada di rumah indekos tersebut dan mengamati kawasan di sekitar kompleks perumahan tempat usaha secara langsung.

2. Melakukan Wawancara

Wawancara dilakukan dengan tanya jawab secara tatap muka bersama pemilik dan keluarga serta melalui media komunikasi seperti media sosial dan surat elektronik (*e-mail*) sehingga informasi yang didapatkan akan lebih lengkap.

3. Melakukan Dokumentasi

Dokumentasi yang dikumpulkan berupa catatan usaha baik data keuangan, perancangan, dan lainnya yang berasal dari pemilik indekos serta foto-foto yang berasal dari pemilik indekos.

1.7. Analisis Data

1. Identifikasi dan klasifikasi jenis biaya untuk menjalankan usaha indekos menjadi biaya langsung dan tidak langsung baik variabel maupun tetap.
2. Menghitung biaya mendirikan indekos mulai dari biaya pembangunan (termasuk tanah dan bangunan), biaya interior perabot dan furnitur, dan lain-lain.
3. Mengestimasi pengeluaran indekos mulai dari biaya masa depan untuk operasional, perbaikan dan renovasi serta estimasi beban depresiasi gedung dan peralatan.
4. Menjumlahkan total biaya dan beban (*full cost*) dalam menjalankan usaha indekos.
5. Melakukan perhitungan *cost per unit* jasa sewa kamar indekos Pak Budi dengan menggunakan metode *full cost*.

Akuntansi manajemen merupakan alat pengukuran dan pengambilan keputusan manajerial. Berdasarkan *Chartered Institute of Management Accountants* (CIMA), akuntansi manajemen adalah proses identifikasi, pengukuran, akumulasi, analisis, penyusunan, interpretasi, dan komunikasi informasi yang digunakan oleh manajemen untuk merencanakan, mengevaluasi, dan melakukan pengendalian dalam suatu entitas dan untuk

memastikan kesesuaian dan akuntabilitas penggunaan sumber daya tersebut. Menurut jumlahnya, penggolongan biaya dibagi menjadi dua, yaitu *total cost* (biaya total) dan *unit cost* (biaya per unit). *Total cost* adalah jumlah keseluruhan biaya dari suatu objek biaya. *Total cost* berguna untuk menentukan biaya per unit produk/ jasa. Biaya per unit didapat dengan cara biaya total dibagi dengan jumlah produk yang dihasilkan.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode *full cost*. Di dalam *full cost* sendiri terdapat *total cost* yang digunakan selama proses menghasilkan sesuatu baik secara langsung maupun tidak langsung. Di dalam konteks penelitian ini, maka penulis memodifikasi rumusan perhitungan biaya per unit untuk kamar sewa indekos dengan membagi biaya penuh (*full cost*) menjalankan usaha indekos yang terdiri dari biaya mendirikan usaha dan estimasi menjalankan usaha dengan jumlah kamar yang akan disewakan. Karena perhitungan biaya yang ingin diketahui untuk menghitung harga jual (sewa) kamar per bulan, maka perhitungan tersebut dibagi juga dengan umur ekonomis bangunan (sepuluh tahun) dikali total bulan dalam satu tahun (dua belas bulan), sehingga didapati rumusan seperti di bawah ini, yang akan digunakan sebagai alat untuk menjawab rumusan masalah penelitian:

$$\text{Biaya per unit kamar} = \frac{\text{total biaya keseluruhan (full cost)}}{\text{jumlah kamar} \times \text{umur ekonomis bangunan} \times 12 \text{ bulan}}$$

1.8. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang masalah, bagaimana fenomena dan gejala yang terjadi, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian dan analisis data yang akan dilakukan.

BAB II Landasan Teori

Bab ini berisi tinjauan pustaka yang berkaitan dengan penjelasan yang dibagi menjadi empat bagian. Pertama tentang bentuk investasi properti, yaitu usaha indeks mulai dari definisi, karakteristik, dan hukum yang berlaku di Indonesia. Kedua, mengenai definisi dan penetapan harga jual. Ketiga, konsep biaya mulai dari sejarah dan perkembangan informasi akuntansi manajemen, konsep metode *full cost*, dan hubungan informasi biaya dengan penentuan harga jual. Terakhir, konsep manajemen biaya tentang pembebanan dan alokasi biaya serta estimasi biaya.

BAB III Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini berisi tentang deskripsi umum rumah indeks milik Pak Budi, lokasi dan keadaan, serta aktivitas pembangunan dan operasional usaha.

BAB IV Analisis dan Pembahasan

Bab ini berisi informasi keuangan indekos, analisis dan pembahasan yang menjawab rumusan masalah serta penyelesaiannya.

BAB V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

