

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berdasarkan data statistik yang diperoleh dari Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi DKI Jakarta (DISKOMINFOTIK), wilayah Jakarta termasuk provinsi terpadat di Indonesia dengan kepadatan penduduk di tahun 2022 mencapai 16.084 jiwa/km². Pada tahun 2021 akibat dampak pandemi Covid-19, terjadi penurunan kepadatan penduduk di Jakarta hingga 15.978 jiwa/km² dibandingkan tahun 2020 yang mencapai 16.869 jiwa/km². Jakarta termasuk kota yang memiliki luas wilayah yang relatif sempit, jika dibandingkan jumlah penduduknya.

Tingginya kepadatan penduduk dan meningkatnya proyek pembangunan di Jakarta, mengakibatkan semakin terbatasnya lahan kosong yang tersedia untuk mendirikan tempat tinggal. Harga tanah di DKI Jakarta termasuk paling mahal di Indonesia, terutama yang berada di kawasan Jakarta Pusat. Untuk memiliki sebidang tanah di pusat kota, akan sulit dicapai bagi masyarakat yang berpendapatan pas-pasan. Pilihan lain jika membeli rumah dipinggiran kota Jakarta terdapat risiko dan tantangan yang akan dihadapi, terutama bagi masyarakat yang berkerja di daerah pusat kota yaitu terjebak dalam kemacetan lalu lintas jika tidak berangkat lebih awal, kualitas infrastruktur dan fasilitas publik kurang memadai. Pertimbangan tersebut sering kali menjadi dilema bagi masyarakat, saat menentukan tempat tinggal. Padahal

kebutuhan akan tempat tinggal termasuk hal yang terpenting, karena manusia secara fisik tentu memerlukan tempat untuk mereka dapat berlindung dan beristirahat.

Bagi masyarakat yang berada di kota besar seperti Jakarta. Alternatif solusi yang bisa dilakukan, salah satunya dengan memilih apartemen sebagai tempat tinggal mereka. Berdasarkan *house rules* Thamrin Residences, pengertian apartemen merupakan bangunan yang memiliki pembagian ruangan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah serta dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pemilihan apartemen sebagai tempat tinggal dinilai lebih praktis karena dapat meningkatkan efektivitas kerja, lokasi pemilihan apartemen biasanya berada di tempat yang strategis, bisa dijadikan sebagai investasi, fasilitas yang disediakan memberikan kenyamanan, keamanan dan kemudahan bagi para penghuni apartemen. Tentu dari beberapa faktor tersebut, dapat memberikan nilai tambah pada minat masyarakat untuk memilih apartemen sebagai salah satu opsi tempat tinggal.

Apartemen Thamrin Residences merupakan *member* dari Agung Podomoro Group. Apartemen ini berlokasi di Jakarta Pusat, sehingga dari segi lokasi memiliki keunggulan karena berada dikawasan Thamrin City, Bundaran HI, Mall Grand Indonesia, dan sekitarnya. Apartemen Thamrin Residences terdiri dari 5 tower dengan jumlah hunian sebanyak 1.965 unit.

Metode penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus di Apartemen Thamrin

Residences. Dalam memperoleh data penulis menggunakan 2 jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan analisis dokumen untuk mendapatkan pemahaman lebih lanjut terhadap subjek suatu penelitian.

Pada bangunan apartemen terdapat suatu bidang atau bagian dari perusahaan yang berfungsi sebagai *building management*. *Building management* merupakan bidang pengelolaan suatu bangunan yang mengoptimalkan, agar gedung tersebut dapat beroperasi dengan baik dan efisien. Tujuannya untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman bagi para penghuni apartemen. Pemeliharaan pada bangunan harus selalu dilakukan secara berkelanjutan, karena bangunan merupakan aset terpenting bagi perusahaan properti. Oleh karena itu, tanpa adanya suatu pengelolaan bangunan yang baik tentu bisa berdampak buruk terhadap *tenant*, karyawan dan unit usaha yang berkerja dibangunan tersebut. secara keseluruhan. Berpotensi menimbulkan risiko keamanan, ketidaknyamanan lingkungan, dan ketidakpuasan penghuni bangunan pada fasilitas dan layanan yang disediakan.

Building management di Apartemen Thamrin Residences memiliki 6 *department* yaitu *customer service*, *engineering*, *purchasing and general application* (PGA), *finance and accounting* (F&A), *safety officer* dan *housekeeping*. Keterkaitan antar departemen tersebut sangat dibutuhkan adanya kerjasama yang baik, agar menciptakan organisasi yang kuat, efisien dan fleksibel dalam mencapai tujuannya. Untuk menunjang kinerja yang optimal antar departemen, maka dibutuhkan suatu sistem informasi yang baik.

Sistem Informasi di Apartemen Thamrin Residences memanfaatkan sistem IFCA untuk membantu perusahaan dalam mengontrol kegiatan operasional sehari-hari yang terjadi di apartemen, agar berjalan lancar dan efisien. IFCA merupakan sebuah *software Enterprise Resource Planning (ERP)* yang mengintegrasikan semua informasi yang ada untuk setiap fungsi pekerjaan, sehingga memudahkan penggunaannya untuk mengolah berbagai aspek operasional perusahaan. Manfaat dari sistem IFCA yaitu pengendalian proses bisnis dapat menjadi lebih mudah karena data dari berbagai departemen terintegrasi dalam satu sistem, sehingga semua orang dapat mengakses informasi yang sama secara *real time* dan meningkatkan efisiensi sumber daya manusia di perusahaan karena para pekerja dapat mengurangi pekerjaan yang dilakukan secara manual untuk menghemat waktu dan biaya.

Alasan kenapa perusahaan memilih untuk menggunakan sistem IFCA, karena sistem ini dianggap lebih detail dan kompleks dibandingkan dengan *software ERP* yang lain, serta belum ada pengembang *software* yang mampu bersaing dengan sistem IFCA. Pada umumnya di perusahaan properti biasanya menggunakan sistem *database* secara terpisah dalam mengelola berbagai aspek bisnis, hal ini menyebabkan perusahaan terkendala dalam mengolah data yang ada. Untuk itu dengan adanya sistem ERP pada perusahaan properti, membuat pengelolaan data menjadi lebih terintegrasi dan manajemen data menjadi efisien dan efektif.

Terdapat 5 modul yang digunakan oleh *department finance and accounting* di Apartemen Thamrin Residence yaitu *ownership management*,

meter utility, account receivable, cash book, dan general ledger. Sistem IFCA yang digunakan oleh *department finance and accounting*, diketahui memiliki masalah yaitu terdapat ketidaksamaan hasil akhir yang tersaji di laporan *account receivable* dengan yang ada di laporan *general ledger*, sehingga hasil dari kedua laporan tersebut menjadi tidak *balance*. Padahal kedua laporan tersebut seharusnya memiliki hasil yang sama, karena hasil perhitungan yang ada di laporan *account receivable* nantinya akan disajikan juga di laporan *general ledger*. Hal ini yang menjadi masalah dalam *department finance and accounting* di Apartemen Thamrin Residences. Oleh karena itu, evaluasi terhadap prosedur sistem informasi akuntansi pada sistem IFCA perlu dilakukan untuk mengetahui apakah dari sistemnya perlu dilakukan *update*, apakah ada kesalahan pada pengguna saat memasukkan data ke dalam sistem, atau ada prosedur yang belum ditaati oleh pengguna sistem. Hal ini yang masih harus dibahas lebih lanjut dan segera dilakukan tindakan, supaya tidak terjadi kecurangan yang memanfaatkan keadaan dari permasalahan ini. Permasalahan ini telah berlangsung sejak tahun 2012 dan sudah menjadi temuan audit, sehingga hal tersebut menjadi suatu topik yang menarik untuk dilakukannya penelitian.

Untuk memecahkan permasalahan yang terjadi di Apartemen Thamrin Residences, maka penulis tertarik untuk mengambil judul penelitian “**Evaluasi Sistem Informasi Akuntansi Pada Sistem IFCA di Apartemen Thamrin Residence**”.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang terdapat pada sistem IFCA di Apartemen Thamrin Residences terjadi karena ketidaksamaan hasil akhir pada laporan *account receivable* dengan laporan *general ledger*, sehingga kedua laporan tersebut hasilnya tidak *balance*. Secara konsep kedua laporan tersebut memiliki rumus yang sama yaitu data pada laporan penerimaan harian (LPH) dikurangkan dengan *refund deposit fit out* hasilnya adalah sisa *outstanding*. Bedanya pada data yang disajikan, kalau di laporan *account receivable* itu menampilkan total *outstanding* sedangkan laporan *general ledger* menampilkan saldo penerimaan dan saldo pengeluaran yang hasilnya itu adalah sisa *outstanding*.

Data yang dimaksud pada laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* berkaitan dengan uang yang dibayarkan *tenant* untuk biaya perbaikan unit. Laporan keuangan yang hasilnya tidak *balance* dapat menyebabkan data tidak valid dan menjadi temuan dalam proses audit, serta menimbulkan cela bagi orang yang berkerja dibagian *engineering* yang ingin berbuat nakal dengan melakukan *double refund deposit fit out*.

Untuk mengetahui penyebab selisih antara laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* dapat dilakukan identifikasi masalah dengan cara melakukan analisis terhadap prosedur proses penagihan *fit out*, melakukan rekonsiliasi untuk semua transaksi *fit out* setiap bulannya, sehingga mempermudah menemukan letak selisih di laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* (memastikan data yang terposting sudah benar atau belum, memeriksa transaksi yang belum dicatat atau belum diakui oleh

perusahaan). Berdasarkan dari latar belakang yang telah disampaikan, maka permasalahan yang akan dirumuskan dalam penelitian ini adalah:

“Bagaimana evaluasi perbaikan sistem informasi akuntansi pada sistem IFCA di Apartemen Thamrin Residences khususnya untuk laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* tentang *deposit fit out tenant*?”

1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini berfokus pada penggunaan sistem IFCA untuk laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* berkaitan dengan *deposit fit out tenant* di *department finance and accounting*. Alasan lainnya berkaitan dengan perizinan dalam pengambilan dan penggunaan data perusahaan untuk dijadikan penelitian. Untuk laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* tentang *deposit fit out*, masih aman untuk digunakan karena hanya berkaitan dengan jaminan biaya perbaikan renovasi unit, sehingga bukan laporan yang bersifat krusial dan rahasia bagi Apartemen Thamrin Residences.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini yaitu menemukan penyebab mengapa data di laporan *account receivable* dan laporan *general ledger* hasil akhirnya berbeda, sehingga terjadi selisih dikedua laporan tersebut. Informasi yang tidak akurat, dapat menimbulkan ketidakpercayaan dan menurunkan kredibilitas yang dapat merugikan perusahaan. Oleh karena itu,

dalam menelusuri permasalahan ini diperlukan adanya evaluasi terhadap sistem dan prosedur yang dijalankan oleh perusahaan. Evaluasi ini dapat yang membantu mengidentifikasi kelemahan pada sistem dan prosedur yang ada, sehingga perusahaan dapat mengambil langkah perbaikan yang dibutuhkan untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi risiko kesalahan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak sebagai berikut :

1. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi perbaikan, terhadap sistem dan prosedur yang diterapkan di perusahaan. Terutama untuk *department finance and accounting*, karena dengan adanya penelitian ini dapat membantu perusahaan untuk menjelaskan penyebab selisih di laporan *account receivable* dan laporan *general ledger*. Oleh karena itu, penelitian ini akan sangat membantu perusahaan dalam menciptakan laporan akurat, dapat dipercaya dan mendukung pengambilan keputusan yang lebih baik.

2. Bagi penulis

Penelitian ini membantu penulis untuk meningkatkan keterampilan yang dapat berguna dalam berbagai situasi. Contohnya keterampilan *problem solving* dan analisis kritis. Penulis juga dapat memahami bagaimana teori dan konsep yang dipelajari selama masa perkuliahan dapat

diterapkan secara praktik di dunia nyata dan yang utama yaitu sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi penulis untuk memperoleh gelar sarjana (S1) program studi akuntansi di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

3. Bagi pihak lain

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan diskusi untuk penelitian selanjutnya, apabila mengangkat topik yang masih relevan dan berkaitan dengan penerapan sistem informasi akuntansi pada sistem IFCA. Jika penelitian ini memberikan kontribusi baru, penulis dapat merasa bangga karena penelitian ini memberikan dampak positif di bidang ilmu pengetahuan.

1.6 Sistematika Penulisan

Supaya penelitian ini memiliki struktur penulisan yang tepat, maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai pedoman dalam penyusunan penelitian ini. Maka dengan demikian, skripsi yang dihasilkan dapat tersusun secara rapi dan runtut. Sistematika penulisan dalam skripsi ini terdiri dari 5 bab sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab pertama dalam penelitian ini mendeskripsikan kenapa penelitian ini perlu dilakukan. Isi dari bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan. Fungsinya

untuk memberikan informasi dan pemahaman awal bagi pembaca tentang penelitian yang akan dibahas.

BAB II : Dasar Teori Sistem Informasi Akuntansi Pada Sistem IFCA

Bab kedua, membahas tentang teori-teori yang menjadi dasar dalam penelitian ini. Tujuannya untuk menyajikan landasan teoritis dan konsep-konsep yang mendukung penelitian yang dilakukan. Berdasarkan dari topik penelitian, maka isi teorinya dapat berkaitan dengan evaluasi sistem informasi akuntansi pada sistem IFCA. Agar lebih bermakna teori-teori yang dideskripsikan pada bab ini adalah teori yang bermanfaat untuk memperkaya referensi penelitian. Teori ini akan berguna bagi penulis saat melakukan analisis di bab keempat.

BAB III : Gambaran Umum Perusahaan

Isi dari bab ketiga menjelaskan hal-hal yang perlu diketahui secara umum dari perusahaan sebagai subjek dari penelitian. Informasi tersebut memuat tentang sejarah perkembangan perusahaan, visi dan misi, lokasi perusahaan, struktur organisasi dan informasi lain yang ada di perusahaan. Penulis juga memberikan gambaran awal tentang prosedur proses penagihan dan penerapan sistem IFCA di Apartemen Thamrin Residences.

BAB IV : Temuan Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab keempat merupakan bagian inti dari penelitian ini. Bab ini menguraikan analisis dari temuan hasil penelitian dan evaluasi

perbaikan dari masalah yang ditemukan. Pada bab ini penulis melakukan identifikasi masalah, analisis untuk menelusuri sebab dan akibat dari terjadinya selisih di laporan *account receivable* dengan *general ledger*, dan melakukan evaluasi pada sistem IFCA untuk memperoleh hasil perbaikan dari temuan masalah pada sistem informasi akuntansi di Apartemen Thamrin Residences. Analisis masalah dilakukan dengan pedoman dari teori dasar yang ada di bab kedua, supaya tetap relevan dan solusi yang diberikan sesuai dengan yang dibutuhkan.

BAB V : Penutup

Bab kelima dalam penelitian ini berisikan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran yang menjadi inti sari dari hasil penelitian yang telah dilakukan.