

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Disebuah negara pertumbuhan penduduk sangat mempunyai peran didalam proses sebuah pengaturan negara. Pertumbuhan yang paling pesat yaitu warga Indonesia. Pertumbuhan warga Indonesia akan bertambah tiap tahunnya. Pada permasalahan itu membuat meningkatnya kebutuhan. Mengetahui akan pentingnya tempat tinggal yang menjadi salah satu ketetapan dasar dan sifatnya primer dalam kesejahteraan dan meningkatkan kualitas hidup individu.

Didasari pada UUD 1945 tahun 28 pasal 28H berbunyi *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”*.

Disesuaikan pada UUD tersebut, masyarakat indonesia diwajibkan mempunyai hak hidup atas tanah Indonesia dan lingkup hidup yang mempunyai kesejahteraan, sehingga masyarakat juga berhak hidup atas kelayakan.

Didasari pada ketetapan UU RI No. 1 Tahun 2011 mengenai perumahan dan kawasan pemukiman dalam pasal 3F *“Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni setra terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan”*. Kesejahteraan masyarakat disebuah negara ditetapkan sebagai dasar kelayakan hidup warganya. Perkembangan kelayakan tempat tinggal di lingkungan ialah aspek penting didalam menetapkan keberhasilan pembangunan di negara. Dalam hal ini, didukung oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta mengenai pelaksanaan pembangunan dalam ranah perumahan yang merupakan hal yang sifatnya dominan pada perkembangan kota. Tabel jumlah dan pertumbuhan penduduk DKI jakarta terlihat pada

**Tabel 1.1**

**Jumlah penduduk dan laju pertumbuhan berdasar Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta 2010, 2018, dan 2019.**

Kabupaten/kota	Jumlah Penduduk 2010	Jumlah penduduk 2018	Jumlah Penduduk 2019	Laju pertumbuhan Tahun 2018 - 2019
Kepulauan Seribu	21	24	24	2,00
Jakarta Selatan	2,062	2.246	2,265	1,00
Jakarta Timur	2,694	2,916	2,938	1,00
Jakarta Pusat	903	925	928	0,03
Jakarta Barat	2,282	2,559	2,590	2,00
Jakarta Utara	9,608	10,468	10,558	1,00

Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta, 2019

Dari tabel diatas menjelaskan bahwa DKI jakarta mempunyai penduudk yang padat di daerah perkotaan. Dengan hal itu pemerintah kota kemudian mengembangkan konsep pembangunan yang mampu dihuni disebuah gedung bertingkat, berdasarkan kebutuhan tiap masyarakatnya. Pembangunan rusun dijadikan suatu pemecah permasalahan yang diperlukan masyarakat. Khususnya untuk wilayah DKI jakarta.

AP Perlindungan (2017) mengemukakan bahwa pembangunan Rumah susun ditengah perkotaan menjadi suatu keharusan, disebabkan keterbatasan lahan kosong. Tetapi permintaan kian besar.

Didasari pada UU No. 20 tahun 2011 dalam pasal 1, Rusun ialah “bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical 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”. Pembangunan rusun ini mempunyai konsep dalam menjawab terbatasnya tanah yang ada dan memberikan pertimbangan terhadap efektivitas dan efisiensi pembangunan.

Didalam perekonomian mikro, mengelola rusun dilaksanakan dalam sektor industri paling kecil. Para pemilik maupun penghuni di lingkungan rusun diwajibkan mengurus kepentingan yang sifatnya bersama terkait pengelolaannya. Pemerintah DKI Jakarta memberikan kebijakan terkait dengan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa).

Penyediaan pihak pengelola dari serangkaian syarat hak dan kewajiban dengan pihak penghuni, agar dipenuhi dan tidak terjadi berbagai pelanggaran hukum. Rusunawa dibangun dan diprioritaskan untuk menanggulangi lokasi kawasan kumuh di perkotaan dan ditujukan untuk masyarakat yang tergolong dalam penghasilan mini,.

Didasari pada permen perumahan rakyat No. 20 Tahun 2019 , menyatakan jika kelompok masyarakat dengan penghasilan Rp 1.200.000 hingga Rp 4.500.000 dikelompokkan kedalam:

Tabel 1.2

Pengelompokan Masyarakat dengan Penghasilan Rendah

Kelompok Sasaran	Batas Penghasila Rp/Bulan
I	$3.500.000 < \text{penghasilan} \leq 4.500.000$
II	$2.500.000 < \text{penghasilan} \leq 3.500.000$
III	$1.200.000 < \text{penghasilan} \leq 2.500.000$

Sumber Permen Perumahan Rakyat No. 20 Tahun 2019

Penghasilan rendah pada penduduk disebut sebagai syarat utama untuk menghuni rusunawa tersebut. hal ini juga sebagai bentuk upaya pemerintah DKI Jakarta dalam menanggulangi ketidakseimbangan jumlah penduduk pada ketersediaan lahan.

Hal ini kemudian diperkuat dengan adanya data riset Indonesia Property Watch, Ali Tranghanda, menyatakan jika keadaan saat ini di DKI Jakarta, mengalami pelonjakan harga tanah yang cukup mahal di berbagai wilayah, Jakarta timur harga tanah dimulai pada Rp 1,9 Juta hingga Rp 24,3 Juta/m<sup>2</sup> atau dengan harga rata-rata Rp 7,9 juta. Harga tanah di Jakarta barat mencakup Rp 2,8 Juta hingga Rp 26,7 Juta/m<sup>2</sup> dengan rata-rata Rp 13,2 Juta. Harga tanah di Jakarta utara ialah Rp 1,7 Juta hingga Rp 38 Juta/m<sup>2</sup>. Jakarta selatan mulai dari Rp 5,3 juta – 80,9 juta/m<sup>2</sup> dan Jakarta pusat yakni Rp 8,3 – Rp 77,1/m<sup>2</sup>.

Banyak faktor yang mempengaruhi harga tanah di DKI Jakarta, oleh karena itu dengan tingginya harga tanah ini dipatokan bulana hanya sebesar upah minimum kota, maka tidak akan mungkin pada masyarakat kelas bawah dapat membelinya. Kredit perumahan ialah memberi isyarat pada hal yang sifatnya rumit serta biayanya tergolong mahal serta tidak dapat dijangkau oleh sebagian orang. Sesuai pada data tahun 2008, warga DKI Jakarta yang memiliki tempat tinggal sendiri hanya 60%. Sedangkan ditahun ini hanya tercatat sekitar 49% sebagian lainnya memilih kontrak rumah, apartemen atau tinggal di rusunawa.

**Tabel 1.3**

**Jumlah Rusunawa di Jakarta Timur**

No.	Nama Rusun	Jumlah Hunian	Keterangan
1	Jatinegara Kaum	500	Umum dan Relokasi
2	Pulo Jahe	96	Umum
3	Pinus Elok	800	Umum dan Relokasi

Sumber data : Data Demografi UPRS Jatinegara Kaum

Kota administrasi Jakarta Timur ialah wilayah dengan kepemilikan jumlah kepadatan penduduk tinggi jika dibanding wilayah Jakarta lainnya. Jumlah lahan yang ada tidak sebanding dengan kepadatan penduduknya. Sehingga pemerintah mendukung pembangunan rusunawa untuk menanggulangi permasalahan perumahan rakyat, terutama di wilayah Jakarta Timur. Tetapi tidak sepenuhnya rusun menjadi solusi untuk semua masalah yang ada saat ini. Apalagi jika pembangunan rusun tidak disertai akses semacam kemudahan memperoleh air dan listrik dimana hal ini dapat menjadi penyebab munculnya permasalahan baru.

Dalam tujuh tahun terakhir, Pemprov DKI melaksanakan bentuk pengusuran di pemukiman warga, ribuan warga kehilangan tempat tinggal, pekerjaan dan kehidupan sosial, pada saat dilakukan relokasi ke dalam rusun mereka masih mendapat masalah baru. Dengan membayar sewa tetapi bukan hanya itu saja mereka juga harus membayar tagihan air dan lain lain. Berbeda dengan dulu yang disaat memerlukan air harus mengebor tanah untuk membuat sumur. Tetapi sewaktu tinggal di rusun mereka wajib membayar tagihan di tiap bulannya. Selain itu besarnya biaya yang dikeluarkan juga lebih banyak mencakup ongkos ke tempat kerja. Ada juga kasus lain, dimana orang

tua mempunyai peran lebih banyak mengeluarkan uangnya untuk ongkos sekolah anaknya karena tempatnya yang cukup jauh dari sekolahnya. Sehingga orang tua kemudian memindahkan sekolah anaknya yang lebih dekat dari rusun. Semua masalah yang timbul perlu biaya tidak kecil sehingga tidak mengherankan jika biaya sewa rusun melonjak sebesar 40 M.

Pembangunan rusun yang dianggap sebagai solusi dari permasalahan yang ada, Dibangunnya rusun sewa yang disebut sebagai solusi permasalahan yang ada, namun menimbulkan banyak permasalahan baru, seperti pelaksanaan penempatan warha ke rusunawa yang dibangun. Banyak masyarakat yang menolak pindah dikarenakan harus terbebani dengan besarnya biaya yang ada. Selain itu sistem pembiayaan sewa mempunyai batasan waktu yang harus dibayar sesuai tanggalnya. Jika pembiayaan melewati batasan maka akan ada bunga yang harus dibayar. Biaya terkait pada arti yang beragam mencakup pada kondisi dan tujuan penggunaannya. Para akuntan mencoba merumuskan konsep tersebut dikarenakan pentingnya hal ini meskipun tidak terdapat pertentangan didalamnya namun mencakup adanya perbedaan.

Siregar dkk (2016:23) menyatakan, “Cost adalah pengorbanan sumber ekonomi untuk memperoleh barang atau jasa yang diharapkan memberikan manfaat sekarang atau masa yang akan datang”.

Mulyadi (2015:8) ialah, “Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomis yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi, sedang terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu”.

Fattah (2017:03) mengemukakan, “penyebab tidak akuratnya suatu perhitungan biaya produksi yaitu karena perhitungan tidak langsung (overhead cost) yang tidak akurat. Biaya tidak langsung merupakan biaya yang bervariasi jenisnya dan sulit untuk di cari langsung ke lapangan, oleh karena itu manajemen harus menggunakan metode perhitungan yang mampu mengalokasikan biaya tidak langsung secara akurat serta dapat digunakan untuk mengendalikan aktivitas-aktivitas yang terjadi di rumah susun”.

Menurut Dunia dan Abdullah (2017:22) menyatakan “Biaya adalah pengeluaran atau nilai pengorbanan guna memperoleh barang atau jasa yang berguna untuk masa yang akan datang, dengan mempunyai manfaat melebihi periode akuntansi”.

Menurut Batian (2017), “selama ini perkembangan perhitungan biaya di Rusunawa. Pada pengelolaan anggaran keuangan saat ini adalah dengan cara yang tradisional, yakni dana hanya didasarkan pada berapa kali kegiatan dilakukan. Dengan cara yang masih tradisional memungkinkan dana yang digunakan tidak tepat sasaran sehingga bisa terjadi over-absorption maupun under-absorption”.

Obserasi terkait wawancara yang dilaksanakan pada pengelola rusun Jatinegara Kaum, tentang perkembangan biaya rusunawa perlu perbaikan dan disebut belum

maksimal dalam penghitungan biayanya. Dalam kondisi saat ini memunculkan dan mengungkapkan data yang belum dilakukan secara informatif. Utamanya mengenai perkebangan metod eperhitungan biaya yakni menerapkan activity based costing dengan menerapkan pendekatan manajemen dalam kegiatannya dan bertujuan memberi peningkatan nilai pelanggan dalam menerapkan konsep akuntansinya. Dalam menghasilkan hitungan harga pokok dan keakuratan sebuah produk maka disediakan pula informasi terkait pada baiaya dan kinerja kegiatan serta sumber daya.

Sedangkan menurut mulyadi (2018) mengatakan bahwa metode Activity based costing memberikan semua alokasi dananya pada proses produksi yang didasari dari kativitasnya. Oleh karena itu dalam penyediaan informais mengenai perhitungan baiaya yang akurat mampu membantu manajemen dalam pengelolaan perusahaan dnegan efisien dan mendapat pemahaman mendalam terkait keunggulan kompetitif dan keakuratan serta kelemahan sebuah perusahaan. Munculnya konsep aktivitas ini didasari dari sistem akuntansi biaya tradisonal yang digunakan sebuah perusahaan itu, tidak menggambarkan kebenaran terkait besaran biaya produksi dan sumber daya fisiknya.

Tidak sebatas pada proses pengumpulan datanya terkait kegiatan tersebut, tetapi juga akan dilaksanakan kinerja perusahaan. Metode activity based costing ialah proses diberikannya umpan balik pada sebuah manajemen terkait hasil yang didapatnya, yang telah dilakukan perbandingan pada rencana awal guna mengambil langkah kolektif yang diperlukan dalam beragam kesesuaian sumber daya, dengan dihasilkannya sebuah produk. Seperti akuntansi biaya yang mampu memberikan hasil pada informasi, cost porduk yang akurat dan memberi kemungkinan manajemen mengambil keputusan mengenai harga jual dan profitabilitas produk

Metode Activity Based Costing dapat dimanfaatkan bukan hanya dalam perusahaan manufaktur saja, tetapi dalam perusahaan non manufaktur sebagai penetapan biaya di rusunawa jatinegara kaum. Penelitian ini diharapkan dapat menghitung biaya rusunawa dnegan didasari pada kegiatannya. Dengan dilakukan perancangan pada model activity based costing dalam alternatifnya menetapkan harga dan biaya. Aktivitas pelayanan dalam rusunawa yaitu berdasarkan biaya pelayanan. Didasari dari metode inilah kemudian dapat dibandingkan dengan biaya tradisional sehingga diketahui besaran variansi dan perbandingan yang terjadi.

Penelitian ini dilaksanakan di rusun UPRS VII Jatinegara Kaum. Khususnya rusun jatinegara kaum. Khususnya Rusun Jatinegara Kaum Jakarta Timur, rumah susun Jatinegara Kaum berada di Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur dengan unit rumah susun sebanyak 800 unit. Dilihat dari jenis penduduk warga rumah susun Jatinegara Kaum dibedakan menjadi dua jenis, yaitu warga umum dan warga ter program atau relokasi. Unit Pengelola rumah susun Jatinegara Kaum

memiliki standar pembiayaan yang didapat dari APBD dan penerimaan atas sewa rumah susun. Yang akan dikembalikan kepada simpanan

Penelitian ini mempunyai tujuan memberi usulan terkait usulan metode yang lebih efektif. Kepada manajemen UPRS Jatinegara Kaum. Dalam perhitungan biaya sewa rusun jatinegara kaum, menerapkan metode yang difungsikan dapat melakukan pengukuran pada biaya layanan dengan akurat dan dapat disebut sebagai standar dalam melakukan konsumsi secara nyata dan tidak melakukan pencarian mengenai biaya terkait, namun terhadap semua biaya yang diidentifikasi dengan kegiatan sebuah rusun.

Didasari pada latar belakang tersebut, penulis tertarik mengkaji lebih lanjut terkait rusunawa. Khususnya di DKI Jakarta dengan melakukan penelitian berjudul “Implementasi sistem biaya didasari pada aktivitas menetapkan harga retribusi di UPRS Jatinegara Kaum”

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada permasalahan tersebut maka peneliti memfokuskan permasalahan penelitian, yakni:

1. Bagaimana penerapan perencanaan dan anggaran di UPRS Jatinegara Kaum?
2. Bagaimana model perhitungan sistem pembiayaan unit Rumah Susun berbasis aktivitas (ABC) di UPRS Jatinegara Kaum?
3. Bagaimana hasil dari aplikasi dalam penentuan harga sewa rumah susun dengan model perhitungan biaya berbasis aktivitas di UPRS Jatinegara Kaum?
4. Bagaimana perbandingan penentuan Retribusi Rusunawa dengan penggunaan sistem tradisional di UPRS Jatinegara Kaum?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. melakukan analisa mengenai perempuan pengaturan perencanaan dan anggaran di UPRS Jatinegara Kaum.
2. Merancang model sistem pembiayaan unit rusunawa di UPRS Jatinegara Kaum.
3. Mengetahui dan melakukan perhitungan pada harga sewa rusun dengan biaya dibawah UPRS Jatinegara Kaum.
4. Meninjau perbandingan ditetapkannya retribusi rusunawa dengan berdasarkan sistem tradisional UPRS Jatinegara kaum.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Didasari pada hasil penelitian tersebut, dapat memberi manfaat ialah :

1. Penulis.  
Diharapkan dapat memperkaya keilmuan dan pengetahuan di bidang keilmuan mengenai sistem biaya didasari pada aktivitas dan penerapannya kedalam retribusi dan dapat memberikan peningkatan pada pola pikir yang sistematis dan logis dalam pemecahan masalah.
2. Organisasi dan peneliti lain  
Diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan terkait informasi pelaksanaan layanan di rusun, bagi peneliti lainnya juga diaharapkan dapat dijadikan pertimbangan terkait refrensi dalam memperdalam kajian keilmuannya.
3. Pembaca  
Diharapkan dapat memberikan penyajian informasi secara empiris mengenai ditetapkannya sistem biaya didasari pada kegiatan yang terdapat di unit pelayanan rusunawa., dapat juga digunakan sebagai bahan referensi terkait keilmuan akuntansi dan intervensi yang sesuai dalam pengembangan organisasi lain.