

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bersamaan dengan perkembangan zaman yang disertai dengan perkembangan teknologi dan informasi, maka semakin berkembang juga strategi berusaha baik dalam usaha barang maupun jasa. Masyarakat dituntut untuk bisa beradaptasi dengan perkembangan zaman dimana segala hal menjadi serba sederhana dan praktis baik dari sudut pandang penjual maupun pembeli. Mereka pasti menginginkan barang atau jasa yang terbaik sejalan dengan selera dan keahlian dalam memproduksi atau mendapatkan barang atau jasa tersebut sehingga produk jadi atau jasa yang tersedia di pangsa pasar dapat bersaing dengan barang atau jasa lainnya sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pasar.

Menurut Natalia (2023), usaha jasa merupakan jenis bisnis yang fokus pada pemberian layanan pada pelanggan atau konsumen tanpa memproduksi atau menjual barang fisik. Dalam bisnis jasa, nilai utama yang disediakan bersifat tidak berwujud, seperti pengetahuan, keterampilan, pengalaman, atau waktu.

Usaha jasa juga merupakan salah satu usaha yang banyak dijalankan dari waktu ke waktu baik usaha jasa perseorangan maupun badan atau perusahaan. Contoh usaha jasa tersebut diantaranya adalah salon, rental mobil atau motor, laundry, ekspedisi, ojek, bengkel, penginapan, kontrakan atau rumah kos, dan lain-lain. Ketergantungan Indonesia yang tinggi pada sektor jasa itu salah satunya

dapat terlihat dari struktur pertumbuhan ekonomi nasional pada triwulan III tahun 2023, yang tumbuh 4,94 persen secara tahunan (Theodora, 2023).

Bisnis kos-kosan sudah hadir sejak zaman kolonial di Indonesia. Bisnis ini pada awalnya adalah bagian dari gaya hidup masyarakat pribumi kelas menengah ke atas pada masa itu. Yang dikenal sangat mengidolakan budaya Barat. Mereka akan menyerahkan anak mereka pada keluarga Belanda dengan memberikan uang. Anak-anak yang dititipkan tersebut wajib memenuhi berbagai persyaratan dari keluarga penerima agar dapat tinggal bersama mereka. Selanjutnya, anak-anak tersebut bisa menjadi anak angkat keluarga Belanda (Severina, 2021).

Menurut Isnadi (2015), peningkatan permintaan tempat hunian setiap tahun disebabkan oleh gaya hidup keren di kalangan anak muda yang menginginkan kemandirian dengan tinggal terpisah dari orang tua, sehingga mereka bisa lebih fokus pada kegiatan kampus dan menikmati kebebasan tanpa campur tangan orang tua. Bagi mereka yang datang dari luar kota, kebutuhan akan tempat kos menjadi mutlak. Tren gaya hidup anak muda ini membuat usaha kos semakin ramai.

Usaha jasa rumah kos telah mengalami banyak perkembangan dan menjadi bisnis yang menjanjikan, terbukti dengan meningkatnya pertumbuhan penyediaan rumah kos terutama di kota-kota besar karena usaha jasa rumah kos ini terlihat cukup meyakinkan dan menarik minat banyak orang maupun investor untuk turut dalam menjalankan usaha ini. Menjalankan usaha rumah kos juga tidak termasuk sulit jika rencana secara jangka panjangnya direalisasikan dengan baik karena

rumah kos merupakan tempat tinggal sementara bagi para pekerja, pasutri, perantau, bahkan mahasiswa hingga kelompok masyarakat lainnya.

Kota Semarang, menjadi ibukota Provinsi Jawa Tengah, memiliki peran sebagai pusat aktivitas ekonomi, pemerintahan, serta pendidikan di wilayah tersebut. Keberadaan institusi pendidikan yang menjadi tolok ukur bagi Jawa Tengah menyebabkan terjadinya migrasi (Isnadi, 2015). Akibat dari migrasi ini, permintaan akan tempat tinggal di daerah baru meningkat pesat. Menurut Sundaro & Sudrajat (2019), Kota Semarang, sebagai pusat ekonomi beserta ibukota Provinsi Jawa Tengah, berpotensi besar dalam perkembangan yang lebih pesat dibandingkan kota-kota lain di Jawa Tengah melalui kebijakan pengembangan wilayah yang efektif sesuai kemampuan atau bidang unggulan Kota Semarang (Sundaro & Sudrajat, 2019).

Universitas Diponegoro menjadi satu di antara perguruan tinggi di Jawa Tengah yang mempunyai mahasiswa terbanyak dibandingkan perguruan tinggi lainnya. Hal ini merupakan satu diantara alasan yang menyebabkan banyak pendatang dari daerah-daerah di Indonesia datang ke Kota Semarang untuk melanjutkan pendidikan. Oleh sebab itu, butuh tempat tinggal untuk menetap dalam jangka waktu tertentu khususnya di daerah Tembalang dan sekitarnya karena merupakan daerah dengan jarak tempuh terdekat ke Universitas Diponegoro. Hal ini juga yang menjadikan daerah tersebut menjadi target pasar yang mempunyai prospek baik pada jangka waktu panjang bagi para pengusaha terutama usaha rumah kos.

Permintaan akan hunian sementara bagi mahasiswa akan memicu perkembangan tempat indekos di sekitar area pendidikan atau kampus. Akibatnya, perekonomian di sekitar kampus dan lokasi strategis lainnya akan meningkat. Ini tidak hanya mencakup penyediaan tempat tinggal, tetapi juga kebutuhan sehari-hari mahasiswa seperti makanan, transportasi, buku, alat tulis, dan lain sebagainya (Isnadi, 2015).

Menurut Setyoko (2014), menjalankan bisnis jasa kos juga dibutuhkan strategi pemasaran dengan memberikan pelayanan yang optimal dalam memenuhi kebutuhan penghuni kos kemudian mengukur keberhasilan pemasaran dengan tingkat kepuasan yang diperoleh penghuni kos. Banyaknya usaha rumah kos yang ditawarkan membuat semakin ketatnya persaingan untuk merebut minat konsumen. Oleh karena itu, untuk menstabilkan keuntungan atau laba dalam usaha rumah kos ini, pengusaha rumah kos harus tahu segala informasi biaya dengan detail agar pengalokasian biaya dilakukan secara tepat dan penentuan tarif sewa kamar yang juga menguntungkan sesuai dengan keinginan pemilik kos.

Dengan informasi biaya yang rinci dan jelas maka pengusaha rumah kos dapat menentukan tarif sewa kamar kosnya dengan menghitung harga pokok usahanya terlebih dahulu, kemudian pengalokasian biaya dapat dilakukan dengan tepat. Menghitung harga pokok produksi dalam menentukan tarif sewa kamar mampu menggunakan banyak metode diantaranya metode *full costing*. Menurut Badriyah (2015), metode ini adalah cara penetapan harga pokok yang mengalokasikan biaya total produksi ke produk. Pada metode ini, setiap

komponen biaya produksi, termasuk biaya tetap dan biaya variabel, dimasukkan pada perhitungan harga pokok produksi.

Melalui uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti usaha Rumah Kos Bintang Lima Saski House yang terletak di Bulusan, Tembalang, Kota Semarang, karena berdasarkan hasil survei awal yang dilakukan peneliti selama usaha rumah kos ini berdiri, Ibu Saskia selaku pemilik kos belum pernah menghitung setiap rincian biaya secara detail terkait usaha rumah kos miliknya. Pengenaan tarif kamar kos hanya disesuaikan dengan perbandingan tarif kos yang ada di lingkungan sekitar Tembalang dengan target pasar yaitu mahasiswa.

Penulis akan melakukan penelitian studi kasus dengan instrumen wawancara pada pemilik Rumah Kos Bintang Lima Saski House dan memberlakukan metode *full costing* saat mengkalkulasikan biaya produksi dasar pada Rumah Kos Bintang Lima Saski House Karena metode ini mengalokasikan semua harga produksi, baik konstan maupun variabel, ke dalam produk, penghitungan biaya pokok produksi menjadi lebih akurat serta penentuan tarif biaya menjadi menguntungkan.

1.2 Rumusan Masalah

Melalui latar belakang di atas, pokok permasalahan riset ini adalah “Bagaimana penentuan harga pokok dengan metode *full costing* dapat mempengaruhi tarif kamar kos di Rumah Kos Bintang Lima Saski House sehingga pemilik kos dapat mencapai keuntungan yang diharapkannya?”

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Melalui latar belakang dari rumusan masalah di atas, riset ini mempunyai tujuan yaitu:

1. Mengidentifikasi pengaruh perhitungan metode *full costing* terhadap penentuan harga pokok di Rumah Kos Bintang Lima Saski House.
2. Mengetahui penerapan penentuan harga pokok dalam penentuan tarif kos demi mencapai keuntungan yang diharapkan pemilik Rumah Kos Bintang Lima Saski House.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan pada penelitian ini yakni:

a. Manfaat Teoritis

1. Berguna tidak hanya sebagai sumber informasi, tetapi juga untuk referensi atau informasi ilmiah yang tersedia.
2. Memberi kontribusi pengetahuan serta pemikiran yang berguna untuk pertumbuhan pengetahuan dalam bidang ekonomi dengan umum dan ekonomi dalam konteks Islam.
3. Menyediakan wawasan dan pengetahuan untuk penulis tentang bagaimana metode *full costing* pada penentuan harga pokok mempengaruhi keputusan pemilik kos dalam menentukan tarif kos.

b. Manfaat Praktis

1. Dijadikan panduan untuk menentukan tarif kos yang menguntungkan bagi pemilik dan bisa dipergunakan sebagai acuan atau pertimbangan dalam mengambil langkah perbaikan atau mempertahankan kualitas layanan.
2. Menjadi sumber referensi untuk masyarakat atau pengusaha yang berencana membangun bisnis rumah kos.

1.4 Sistematika Penulisan

Pada penelitian, dibutuhkan kerangka sistematis dalam penulisan. Setiap bab harus terstruktur dengan baik, sehingga pembaca dapat memahami isi secara menyeluruh dan berkesinambungan. Berikut adalah susunan penulisan pada penelitian ini:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini membahas pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi penjelasan perihal landasan teori yang menjelaskan tentang landasan teori penelitian dan penelitian terdahulu.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini membicarakan perihal metode penelitian yang berisi jenis penelitian, sumber data, unit analisis, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membicarakan perihal deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil

BAB V: PENUTUP

Bab ini menjelaskan kesimpulan penelitian, keterbatasan penulis, dan saran.