

**ANALISIS SEBELUM DAN SESUDAH ADANYA SERVICE
CHARGE TERHADAP RENTABILITAS PT. X**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademik dan
Melengkapi Sebagian dari Syarat-Syarat Guna Mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Manajemen

Oleh :

Daisy Indrawati

No. Pokok : 93420037
NIRM : 933123340250047



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA
1997**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Daisy Indrawati
No. Pokok : 93420037
NIRM : 933123340250047
Jurusan : Manajemen
Peminatan : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi : **Analisis Sebelum dan Sesudah Adanya Service Charge Terhadap Rentabilitas PT. X**

Telah diperiksa dan disetujui, untuk diajukan dan diujikan di hadapan Panitia Penguji Skripsi.

Jakarta, Agustus 1997

Mengetahui
Ketua Jurusan Manajemen,

(Drs. Rahedi Soegeng)

Menyetujui
Pembimbing Materi,

(DR. Hamdy Hady)
Pembimbing Teknis,

(Drs. Suroso)

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Daisy Indrawati
No. Pokok : 93420037
NIRM : 933123340250047
Jurusan : Manajemen
Peminatan : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi : Analisis Sebelum dan Sesudah Adanya Service Charge Terhadap Rentabilitas PT. X

Telah diujikan di depan Panitia Pengujian Skripsi pada tanggal 25 Agustus 1997 dengan hasil B.

Jakarta, 25 Agustus 1997

Panitia Penguji Skripsi

- | | | |
|--------------------------|---------|---------|
| 1. Ir. Noor Salim S.E | Ketua | (.....) |
| 2. DR. Handy Hady | Anggota | (.....) |
| 3. Drs. Usman Saleh Akt. | Anggota | (.....) |

ABSTRAK

(A) Daisy Indrawati : 93420037/933123340250047

(B) **Analisis Sebelum dan Sesudah Adanya Service Charge Terhadap Rentabilitas PT. "X"**

(C) x + 70 halaman, 1997; 7 tabel, 1 gambar.

(D) **Kata Kunci** : Analisis Service Charge Terhadap Rentabilitas.

(E) **Alasan dan Tujuan Penulisan.** Pengembang melaksanakan penarikan service charge yang berpengaruh pada laba usaha pengembang. Untuk mengetahui analisis sebelum dan sesudah adanya service charge terhadap laba usaha digunakan analisis rentabilitas.

Metode Penelitian. Dalam mengumpulkan data dan bahan penulisan, penulis melakukan riset langsung ke perusahaan serta melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Disamping itu penulis juga melakukan riset kepustakaan untuk memperoleh landasan teori dari buku-buku dan literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

Hasil Penelitian. Perusahaan yang bergerak dalam bidang properti ini khususnya dalam pengembangan rumah susun mewah, akan mendapatkan profit margin yang cukup tinggi, setelah dilaksanakannya penarikan service charge. Namun masih terdapat inefisiensi yang terjadi pada kegiatan operasionalnya.

Kesimpulan dan Saran. Sebaiknya pengembang tidak hanya memperhatikan profit yang didapatnya melainkan juga memperhatikan kegiatan operasional mana yang belum dapat beroperasi dengan seoptimal mungkin.

(F) Daftar Pustaka 8 (1973 - 1996)

(G) Pembimbing Materi,

(DR Hamdy Hady)

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa saya panjatkan ke hadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini berjudul Analisis Sebelum dan Sesudah Adanya Service Charge Terhadap Rentabilitas PT. X, disusun untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada Jakarta.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, baik moril maupun materil, secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih ini saya sampaikan kepada :

1. Bapak Sartono P. Hardjowardoyo, Drs, selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
2. Bapak Chalid Ismail, SE, selaku PUDEK I Fakultas Ekonomi.
3. Bapak Hamdy Hady, DR, selaku dosen Pembimbing Materi skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan memberikan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Suroso, Drs, selaku dosen Pembimbing Teknis skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Marius Heri Setiadi, selaku General Manager PT. X yang telah membantu memberikan informasi dan data yang berkenaan dengan skripsi ini.
6. Ibu Lely Rusli, selaku Finance Manager PT. X yang telah membantu memberikan data yang berkenaan dengan skripsi ini.
7. Ayah, Ibu, Kakak dan Adik yang memberikan dorongan, semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Rekan-rekan karyawan Colliers Jardine Jakarta yang memberikan dorongan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

Akhirnya, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan Rahmat dan Hidayahnya, serta penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Dan Semoga skripsi ini dapat berguna bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, Juli 1997

(Penulis)

DAFTAR ISI

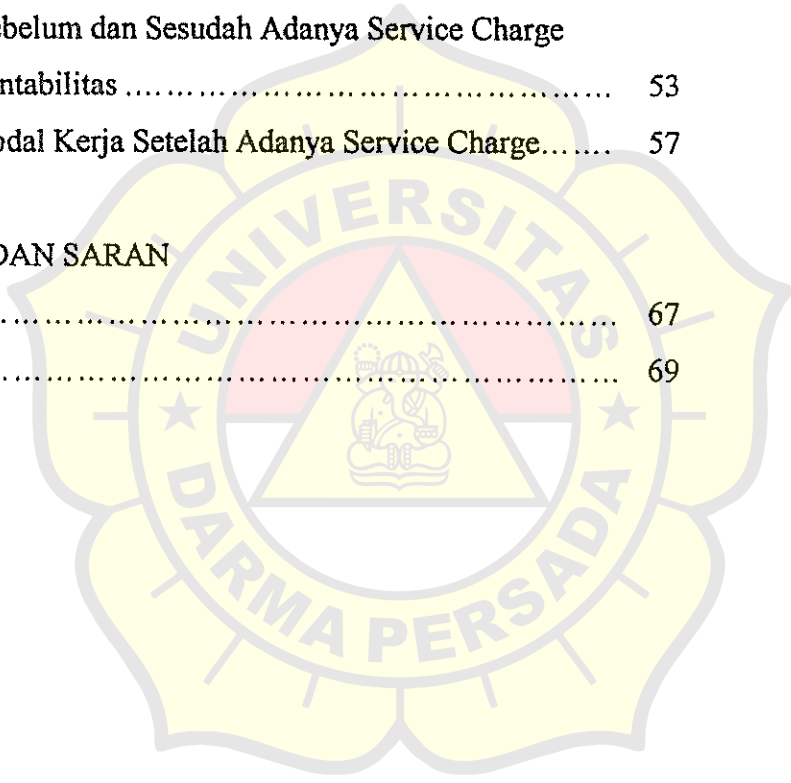
Lembar Judul.....	i
Tanda Persetujuan Skripsi.....	ii
Tanda Pengesahan Skripsi	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Maksud	6
D. Metode Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Metode Perhitungan Service Charge.....	9
B. Metode Perhitungan Rentabilitas.....	18
C. Hubungan Service Charge dengan Rentabilitas.....	31

BAB III	GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A.	Sejarah Singkat Perusahaan.....	36
B.	Struktur Organisasi PT X.....	39
C.	Lingkup dan Bidang Usaha.....	45
D.	Perkembangan Usaha	49

BAB IV	HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A.	Pengaruh Sebelum dan Sesudah Adanya Service Charge Terhadap Rentabilitas	53
B.	Pengaruh Modal Kerja Setelah Adanya Service Charge.....	57

BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan.....	67
B.	Saran-Saran.....	69

Daftar Pustaka



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Contoh Perhitungan Service Charge.....	18
Tabel 2. 2 Contoh Neraca PT. X.....	30
Tabel 4. 3 Perhitungan Service Charge.....	54
Tabel 4. 4 Rentabilitas Ekonomi Sebelum dan Sesudah Service Charge.....	56
Tabel 4. 5 Konsep Kuantitatif Sebelum dan Sesudah Service Charge.....	58
Tabel 4. 6 Konsep Kualitatif Sebelum dan Sesudah Service Charge.....	61
Tabel 4. 7 Neraca Bulan Mei PT. X.....	63
Tabel 4. 8 Neraca Bulan Juni PT. X.....	64
Tabel 4. 9 Laporan Rugi Laba Bulan Mei PT. X.....	65
Tabel 4. 10 Laporan Rugi Laba Bulan Juni PT. X.....	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi PT. X 52



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang permasalahan

Dengan semakin banyaknya pendirian rumah susun (rusun)¹⁾ yang ada di Indonesia khususnya daerah ibukota Jakarta, semakin diperlukan suatu cara untuk mengelola rumah susun secara optimal. Pengelolaan rusun tidak dapat dianggap enteng selain harga untuk memperoleh rusun tidak murah, masing- masing rusun mempunyai kualitas yang berbeda dan saling bersaing, sehingga pelayanan yang diberikan pun akan berbeda masing - masing berusaha memberikan pelayanan sebaik mungkin.

Bagi pengembang yang belum berpengalaman, mereka menyerahkan pengelolaan rusun yang didirikan kepada para agen properti yang sudah biasa menangani masalah tersebut. Beberapa agen properti yang sudah ada di Indonesia, contohnya adalah PT

¹⁾Rumah susun yang dibahas disini adalah yang sekarang dikenal dengan nama Apartemen atau Kondominium.

Colliers Jardine yang mengelola apartemen Atap Merah (Red Top), PT Procon Indah yang mengelola apartemen Griya Pancoran (Fountain Park) dan Jakarta Land yang mengelola apartemen Kedoya Elok (Westwood). Dengan alasan enggan membayar komisi kepada para agen, ada pengembang yang memilih untuk mengelola sendiri, contohnya adalah PT Pudjiadi Prestige dan PT Bina Mega.

Para pembeli dan investor²⁾ yang sudah mengeluarkan biaya besar untuk mendapatkan rusun tersebut, pasti akan menuntut pelayanan yang lebih baik daripada pelayanan yang diberikan oleh rusun biasa³⁾. Pelayanan yang mereka harapkan, bukan pada saat mereka baru membeli tetapi sampai mereka tinggal disana pun tetap menuntut untuk mendapatkan pelayanan yang baik dan menyenangkan.

Dalam pengelolaan rusun mewah ini tidak sedikit biaya yang harus dikeluarkan oleh para pengembang, baik yang mengelola sendiri ataupun dengan bantuan agen. Pengelolaan rusun sudah dimulai sejak pengerjaan rusun mencapai tahap 90% selesai. Namun

²⁾ Yang dimaksud pembeli rusun disini adalah end user (pemakai akhir), sedangkan investor rusun adalah pembeli yang akan menyewakan rusun yang telah mereka beli.

³⁾ Contoh rusun biasa adalah rusun Tanah Abang dan rusun Pulomas.

pada saat mendisain pengelola rusun juga turut terlibat, karena pengelola rusun harus mengetahui seluk beluk bangunan yang akan dikelolanya. Apabila rusun yang dihasilkan mempunyai mutu yang baik, tetapi tidak disertai dengan pengelolaan yang optimal maka rusun tersebut dapat menimbulkan kesan sebagai rusun yang asal jadi, dan hal ini merupakan nilai minus dimata para pembeli dan investor . Para calon pembeli dan investor akan mendapatkan kesan yang kurang baik apabila melihat barang (rusun) yang ingin mereka beli dalam keadaan tidak terawat dengan baik.

Setelah melakukan pembelian, para pembeli dan investor masih dikenakan biaya service charge⁴⁾ untuk pengelolaan rusun. Tidak hanya untuk rusun, para pengembang rumah biasa pun banyak yang menarik biaya ini karena fasilitas yang mereka miliki lain daripada perumahan lainnya. Salah satu contohnya adalah perumahan BSD, pengembang perumahan ini merasa perlu menarik service charge dari para penghuni karena mereka memberikan fasilitas yang cukup lengkap bagi penghuninya seperti keamanan 24 jam, kolam renang, tempat ibadah dan juga tempat perbelanjaan.

⁴⁾ Service charge adalah iuran pengelolaan, dalam hal ini pengelolaan rusun.

Harga, luas rusun dan kualitas rusun, sangat mempengaruhi biaya service charge yang dikenakan oleh para pengembang kepada para pembeli dan investor. Luas rusun, menentukan tinggi rendahnya service charge yang dikenakan kepada para pembeli dan penghuni selain letak yang strategis, situasi yang nyaman dan fasilitas yang lengkap. Perbedaan ini dapat dilihat pada Apartemen Sahid, yang mengenakan biaya service charge sebesar US\$ 3/m², sedangkan apartemen Casablanca mengenakan biaya US\$ 2/m². Perbedaan letak inilah yang berpengaruh cukup besar dalam penentuan biaya service charge.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, pasal 61 ayat 2, para pembeli dan investor berkewajiban untuk membayar iuran pengelolaan (service charge). Iuran pengelolaan tiap rusun akan saling berbeda tergantung dari luas rusun yang dimiliki. Iuran pengelolaan rusun yang ditetapkan oleh pengelola rusun dan disetujui oleh pengembang, disesuaikan dengan perkiraan biaya - biaya yang akan dikeluarkan oleh pengembang sebelum dipungutnya service charge.

Dalam penulisan ini akan dilihat seberapa jauh peranan service charge terhadap pengelolaan rusun, terutama bagi profitabilitas para pengelola rumah susun baik sebelum dan sesudah diadakannya penarikan service charge, serta akan membantu pengembang mengawasi efisiensi penggunaan service charge sebagai modal kerja.

Bagi pembeli dan investor, membayar service charge yang tidak murah merupakan suatu jaminan dari pengelola rusun untuk memberikan pelayanan yang optimal. Pelayanan yang diberikan bukan saja pada saat baru menempati rusun tersebut, namun selama mereka tinggal disana. Pelayanan yang baik akan memberikan kesan pengelolaan rusun diatur secara serius dan penuh perhitungan, sehingga menimbulkan rasa aman dan nyaman bagi para pembeli dan investor.

B. Perumusan Masalah

Masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh service charge terhadap rentabilitas pengembang rusun?

2. Bagaimana pengaruh modal kerja setelah adanya service charge?

C. Tujuan Dan Maksud

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memberikan:

1. Gambaran mengenai service charge
2. Penjelasan tentang pengaruh service charge terhadap rentabilitas
3. Menemukan faktor-faktor yang dapat digunakan untuk mendukung berlakunya teori sebagai landasan telaahan pengaruh service charge terhadap rentabilitas

D. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian untuk mendapatkan data - data yang mendukung penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yang terdiri dari:

1. Riset lapangan

Untuk mendapatkan data - data yang akurat untuk penulisan ini maka riset lapangan dilakukan ke PT X. Riset lapangan terdiri dari 2 metode yaitu:

a. Observasi

Yaitu dengan melakukan pengamatan terhadap setiap kegiatan yang dilakukan oleh pengembang Taman Pasadenia Apartemen.

b. Wawancara

Dengan melakukan wawancara terhadap General Manager PT. X, Finance Manager dan Property Management Staf untuk mendapatkan data yang dibutuhkan.

2. Riset Kepustakaan

Riset ini dilakukan untuk mendapatkan teori yang dibutuhkan dan relevan dengan judul skripsi baik yang berupa buku-buku wajib maupun literatur serta peraturan-peraturan pemerintah yang berhubungan dengan penulisan ini.

E. Sistematika Penulisan

Dalam melakukan penulisan skripsi ini penulis menggunakan sistematika yang terdiri dari bab demi bab, adapun dapat diuraikan sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Meliputi: latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan maksud penulisan metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Landasan teori

Meliputi: metode perhitungan service charge, rentabilitas, hubungan antara service charge dengan rentabilitas.

Bab III : Gambaran umum perusahaan

Meliputi: sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, lingkup dan bidang usaha perusahaan serta perkembangan perusahaan.

Bab IV : Hasil penelitian

Meliputi : analisis sebelum dan sesudah adanya service charge terhadap rentabilitas dan keuntungan dan kerugian setelah adanya service charge.

Bab V : Kesimpulan dan saran**Daftar Pustaka**