
PERHITUNGANTARIF SEWA GEDUNG GRAHA SEPULUH NOPEMBER ITS SURABAYA DENGAN METODE *COST PLUS PRICING* PENDEKATAN *VARIABLE COSTING*

Nurul Hidayati¹, Anna Marina², Andrianto³

Program Studi Akuntansi FEB Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Jl. Raya Sutorejo No.59, Dukuh Sutorejo, Mulyorejo, Surabaya

ABSTRACT

The Graha Sepuluh Nopember building is one of the buildings that can be rented for public. Until now, the determination of rental tariff is based on competitor prices around ITS and Surabaya. The determination of rental tariff is not necessarily able to generate profit that is expected by the manager. The revision of rental tariff in the future based on accounting calculations is needed. The purpose of this study is to analyze the calculation of rental tariff by using cost plus pricing method and variable costing approach to produce the appropriate rental tariff. This research uses qualitative approach with descriptive comparative analysis.

The results showed that in the year 2016 the income of Graha Sepuluh Nopember is Rp1.489.169.000,-. It is smaller than the operational cost in the same year Rp1.759.077.775,-. One of the reasons is due to the improper rental tariff. Through the calculation of cost plus pricing method and variable costing approach, it is obtained the rental tariff with expected profit of 10% of total operational costs. The rental tariff calculation results are: Ballroom Rp30.500.000,-, - Small session Rp1.200.000,-, - Medium session Rp4.100.000,-, - Large session Rp2.700.000,-, - Selasar Rp5.200.000,-, - and Tribun Rp6.000.000,-. The stipulation of the previous rental tariff needs to be reevaluated by the manager so that it is no longer to suffer of losing. The manager can use the results of this study as a consideration in determining the new rental rates.

Keywords : Rental Tariff, Cost Plus Pricing, Variable Costing

Correspondence to : nurul.wel@gmail.com

ABSTRAK

Gedung Graha Sepuluh Nopember merupakan salah satu gedung yang dapat disewa oleh masyarakat umum. Hingga saat ini, penentuan tarif sewa berdasarkan harga pesaing di sekitar ITS dan Surabaya. Penentuan tarif sewa tersebut belum tentu mampu menghasilkan laba yang diharapkan oleh pengelola, maka revisi tarif sewa di masa yang akan datang berdasarkan perhitungan secara akuntansi sangat diperlukan. Tujuan penelitian adalah menganalisis perhitungan tarif sewa gedung dengan metode cost plus pricing pendekatan variable costing, untuk menghasilkan tarif sewa yang sesuai. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis komparatif deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di tahun 2016 pendapatan Graha Sepuluh Nopember sebesar Rp1.489.169.000,- lebih kecil dibandingkan dengan biaya operasional pada tahun yang sama Rp1.759.077.775,-. Keadaan tersebut salah satunya dikarenakan penetapan tarif sewa yang tidak tepat. Melalui perhitungan cost plus pricing pendekatan variable costing didapatkan tarif sewa dengan laba yang diharapkan sebesar 10% dari total biaya operasional. Tarif sewa hasil perhitungan yaitu: Ballroom Rp30.500.000,-, Sidang kecil Rp1.200.000,-, Sidang sedang Rp4.100.000,-, Sidang

besar Rp2.700.000,- Selasar Rp5.200.000,- dan Tribun Rp6.000.000,-. Penetapan tarif sewa sebelumnya perlu dievaluasi kembali oleh pengelola agar tidak lagi mengalami kerugian. Pengelola dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan tarif sewa baru.

Kata kunci : Tarif Sewa, Cost Plus Pricing, Variable Costing

Korespondensi : nurul.wel@gmail.com

PENDAHULUAN / INTRODUCTION

Kondisi sosio kultural masyarakat dewasa ini memungkinkan meningkatnya kebutuhan akan gedung serbaguna yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan. Sesuai dengan prinsip ekonomi, semakin besar permintaan berimbas juga pada semakin banyaknya produk yang ditawarkan dalam pasar tersebut. Semakin banyak produk maka tingkat persaingan semakin tinggi, serta memicu berbagai inovasi baru untuk menarik minat konsumen. Tidak terkecuali dengan bisnis yang bergerak pada jasa persewaan gedung serbaguna, yang saat ini marak di kota-kota besar seperti Surabaya. Penetapan strategi yang tepat oleh manajemen, akan berpengaruh dalam memenangkan pangsa pasar yang kompetitif. Salah satu strategi yang bisa diambil manajemen adalah menetapkan harga jual produk atau jasa dalam hal ini penentuan tarif sewa yang sesuai, sehingga dapat menutupi biaya operasional dan menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Tarif yang sesuai juga akan meminimalkan kerugian yang kemungkinan akan diderita perusahaan apabila target penjualan tidak terpenuhi.

Gedung Graha Sepuluh Nopember merupakan salah satu gedung yang dapat disewa oleh masyarakat umum. Gedung yang berada dalam naungan Institut Teknologi Sepuluh Nopember ini berada dalam kawasan Kampus ITS Sukolilo Surabaya. Hingga saat ini penentuan tarif sewa di gedung Graha

Sepuluh Nopember hanya berdasarkan harga pesaing di sekitar ITS dan Surabaya. Penentuan tarif tersebut belum tentu mampu menghasilkan laba yang diharapkan oleh manajemen, karena biaya yang dikeluarkan berbeda, maka revisi tarif sewa di masa yang akan datang berdasarkan perhitungan secara akuntansi sangat diperlukan.

KAJIAN PUSTAKA

Biaya merupakan komponen utama dalam menunjang pelaksanaan kinerja perusahaan dalam mencapai tujuan. Biaya dikeluarkan sebagai bentuk pengorbanan yang harus diperhitungkan secara tepat. Definisi biaya sendiri menurut para ahli antara lain:

- a. Anthony A. Atkinson, Robert S. Kamplan, Ella Mae Matsumura dan S. Mark Young (2012:33) biaya adalah nilai moneter barang dan jasa yang dikeluarkan untuk mendapatkan manfaat sekarang atau masa depan.
- b. Menurut Charles T. Horngren, Srikant M. Datar, dan George Foster yang diterjemahkan oleh P. A. Lestari (2012:35) mendefinisikan biaya (*cost*) sebagai sumber daya yang dikorbankan (*sacrificed*) atau dilepaskan (*forgone*) untuk mencapai tujuan tertentu.
- c. Menurut Hansen dan Mowen (2013:47) biaya adalah kas atau nilai setara kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan

memberi manfaat saat ini atau di masa depan bagi organisasi.

- d. Menurut Mulyadi (2015:8) menjelaskan bahwa biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Ada empat unsur pokok dalam definisi biaya tersebut diatas: biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi; diukur dalam satuan uang; yang telah terjadi atau yang secara potensial akan terjadi; pengorbanan tersebut untuk tujuan tertentu.

Dari pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud biaya adalah suatu nilai tukar atau pengorbanan yang dilakukan guna memperoleh suatu manfaat baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

Klasifikasi biaya merupakan suatu proses pengelompokan biaya secara sistematis atas keseluruhan elemen biaya yang ada ke dalam golongan-golongan tertentu yang lebih ringkas. Menurut Mulyadi (2015:13) biaya digolongkan dengan berbagai macam cara. Umumnya penggolongan biaya ini ditentukan atas dasar tujuan yang hendak dicapai dengan penggolongan tersebut, karena dalam akuntansi biaya dikenal konsep “*different costs for different purposes*”. Adapun cara penggolongan biaya adalah sebagai berikut:

- a. Penggolongan biaya menurut objek pengeluaran. Dalam cara penggolongan ini, nama objek pengeluaran merupakan dasar penggolongan biaya. Misalnya nama objek pengeluaran adalah bahan bakar, maka semua pengeluaran yang berhubungan dengan bahan bakar disebut “biaya bahan bakar”.
- b. Penggolongan biaya menurut fungsi pokok dalam perusahaan. Dalam perusahaan manufaktur, ada tiga fungsi pokok, yaitu fungsi produksi, fungsi

pemasaran dan fungsi administrasi & umum. Oleh karena itu dalam perusahaan manufaktur, biaya dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok:

- 1) biaya produksi merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.
- 2) biaya pemasaran merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk melaksanakan kegiatan pemasaran produk.
- 3) biaya administrasi dan umum merupakan biaya-biaya untuk mengkoordinasi kegiatan produksi dan pemasaran produk.

- c. Penggolongan biaya menurut hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayai. Sesuatu yang dibiayai dapat berupa produk atau departemen. Dalam hubungannya dengan sesuatu yang dibiayai, biaya dapat dikelompokkan menjadi dua golongan yaitu:

- 1) Biaya langsung (*direct cost*) adalah biaya yang terjadi, yang penyebab satu-satunya adalah karena adanya sesuatu yang dibiayai. Jika sesuatu yang dibiayai tersebut tidak ada, maka biaya langsung ini tidak akan terjadi. Dengan demikian biaya langsung akan mudah diidentifikasi dengan sesuatu yang dibiayai.
- 2) Biaya tidak langsung (*indirect cost*) adalah biaya yang terjadinya tidak hanya disebabkan oleh sesuatu yang dibiayai.

- d. Penggolongan biaya menurut perilakunya dalam hubungan dengan perubahan volume aktivitas. Dalam hubungannya dengan perubahan

volume aktivitas, biaya dapat digolongkan menjadi:

- 1) Biaya tetap adalah biaya yang jumlah totalnya tetap dalam kisar volume kegiatan tertentu. Contoh biaya tetap adalah gaji direktur produksi.
- 2) Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan. Contoh biaya variabel adalah biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung.
- 3) Biaya semivariabel adalah biaya yang berubah tidak sebanding dengan perubahan volume kegiatan. Biaya semivariabel mengandung unsur biaya tetap dan unsur biaya variabel. Pemisahan biaya semi variabel dapat menggunakan tiga metode yaitu:
 - a) metode titik tertinggi dan terendah: memisahkan biaya tetap dan biaya variabel dalam satu periode berdasarkan kapasitas dan biaya pada titik tertinggi dan terendah. Metode ini mempunyai kelemahan kurang teliti karena menggunakan dua tingkatan kapasitas tertinggi dan terendah tanpa mempertimbangkan tingkatan kapasitas yang lain.
 - b) metode *scattergraph*: memisahkan biaya tetap dan biaya variabel dengan cara menggambarkan biaya setiap bulan dalam sebuah grafik dan menarik

garis lurus di tengah biaya-biaya tersebut. Kelemahan metode *scattergraph* adalah memungkinkan penarikan garis yang berbeda antara yang satu dengan yang lain karena bersifat subjektif, maka data yang dihasilkan tidak selalu sama antara yang satu dengan yang lain.

- c) metode kuadrat terkecil (metode *least squares*): metode yang menganggap hubungan antara biaya dengan volume kegiatan sebagai garis lurus dengan persamaan $y = a + bx$, dimana y adalah variabel tidak bebas dan menunjukkan biaya sedangkan x merupakan variabel bebas yang menunjukkan volume kegiatan, a merupakan biaya tetap dan b biaya variabel.
- 4) Biaya *semifixed* adalah biaya yang tetap untuk tingkat volume kegiatan tertentu dan berubah dengan jumlah yang konstan pada volume produksi tertentu.
- e. Penggolongan biaya atas dasar jangka waktu manfaatnya
 - 1) Pengeluaran modal (*capital expenditures*). Pengeluaran modal adalah biaya yang mempunyai manfaat lebih dari satu periode akuntansi (biasanya periode akuntansi adalah satu tahun kalender). Pengeluaran modal ini pada saat terjadinya dibebankan sebagai kos aktiva dan dibebankan dalam tahun-

tahun yang menikmati manfaatnya dengan cara didepresiasi, diamortisasi atau didepleksi.

- 2) Pengeluaran pendapatan (*revenue expenditures*). Pengeluaran pendapatan adalah biaya yang hanya mempunyai manfaat dalam periode akuntansi terjadinya pengeluaran tersebut. Pada saat terjadinya, pengeluaran pendapatan ini dibebankan sebagai biaya dan dipertemukan dengan pendapatan yang diperoleh dari pengeluaran biaya tersebut.

Penentuan tarif atau harga jual harus dilakukan karena harga jual dipengaruhi oleh perubahan dari internal dan eksternal perusahaan. Dalam keadaan normal, harga

jual yang sesuai harus mampu menutup semua biaya yang dikeluarkan dan menghasilkan laba. Sedangkan dalam keadaan khusus, harga jual tidak dibebani keseluruhan biaya namun setiap harga jual diatas biaya variabel telah memberikan kontribusi dalam menutup biaya tetap.

- a. Penentuan harga jual normal (*cost plus pricing*)

Metode harga jual normal ini sering disebut *cost plus pricing* karena harga jual ditentukan dengan menambah biaya masa yang akan datang dengan suatu prosentase *mark-up* (tambahan diatas jumlah biaya) yang dihitung dengan rumus tertentu.

Cara menghitung harga jual produk atau jasa dalam keadaan normal ditentukan dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Harga jual} = \text{Taksiran biaya penuh} + \text{laba yang diharapkan}$$

Taksiran biaya penuh dapat dihitung dengan dua pendekatan yaitu *full costing* dan *variable costing*, dimana taksiran biaya penuh tersebut dibagi menjadi dua yaitu: biaya yang dipengaruhi secara langsung oleh volume produk yang menjadi dasar penentuan harga jual dan biaya yang tidak dipengaruhi oleh volume produk yang ditambahkan kepada laba yang diharapkan dalam perhitungan *mark-up*.

Rumus perhitungan harga jual atas dasar biaya secara umum dapat dilakukan dengan dua pendekatan dengan persamaan berikut ini:

- 1) Pendekatan *full costing*, menggunakan taksiran biaya penuh yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual yang

terdiri dari unsur biaya produksi yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik (variabel dan tetap) sebagai biaya yang dipengaruhi langsung oleh volume produk dan biaya nonproduksi yaitu biaya administrasi dan umum serta biaya pemasaran sebagai biaya yang tidak dipengaruhi langsung oleh volume produk. Penentuan *mark-up* besarnya berbeda-beda untuk tiap perusahaan. Perusahaan yang mempunyai resiko besar akan menentukan besarnya *mark-up* yang relatif lebih besar dibanding perusahaan yang resikonya tidak begitu besar.

Rumus perhitungan prosentase mark-up dalam pendekatan *full costing* yaitu:

$$\text{Prosentase Mark-up} = \frac{\text{Laba Yang Diharapkan} + \text{Biaya Nonproduksi}}{\text{Biaya Produksi}} \times 100\%$$

$$\text{Harga jual} = \text{Biaya Produksi} + \text{Prosentase Mark-up}$$

- 1) Pendekatan *variable costing*, menggunakan harga pokok variabel sebagai dasar penentuan harga jual. Pada penentuan harga jual produk atau jasa ditentukan sebesar biaya variabel ditambah *mark-up* yang harus tersedia untuk menutup semua biaya tetap dan untuk menghasilkan laba yang diinginkan. Dalam pendekatan ini, taksiran biaya penuh yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual terdiri dari unsur biaya variabel sebagai biaya yang dipengaruhi langsung oleh volume produk dan biaya tetap sebagai biaya yang tidak dipengaruhi langsung oleh volume produk. Biaya variabel terdiri dari biaya produksi variabel (biaya bahan baku, biaya tenaga kerja

langsung, dan biaya overhead pabrik variabel), biaya administrasi dan umum, dan biaya pemasaran variabel, sedangkan biaya tetap terdiri dari biaya overhead pabrik tetap, biaya administrasi dan umum tetap, dan biaya pemasaran tetap. *Mark-up* yang ditambahkan harus cukup untuk menutup semua biaya tetap dan laba yang diharapkan oleh perusahaan.

sedangkan biaya tetap terdiri dari biaya overhead pabrik tetap, biaya administrasi dan umum tetap, dan biaya pemasaran tetap. *Mark-up* yang ditambahkan harus cukup untuk menutup semua biaya tetap dan laba yang diharapkan oleh perusahaan.

Rumus perhitungan persentase *mark-up* dalam metode harga pokok variabel ditambah *mark-up*:

$$\text{Prosentase Mark-up} = \frac{\text{Laba Yang Diharapkan} + \text{Biaya Tetap}}{\text{Biaya Variabel}} \times 100\%$$

$$\text{Harga jual} = \text{Biaya Variabel} + \text{Prosentase Mark-up}$$

Keunggulan pendekatan *variable costing* dibandingkan dengan *full costing* antara lain: lebih bermanfaat untuk perencanaan laba jangka pendek, untuk pengendalian biaya jangka pendek, dan untuk pengambilan keputusan jangka pendek

b. Penentuan harga jual berbasis pasar (*Market Based Pricing*)

- 1) Harga pasar saat ini (*current market price*) penentuan harga jual untuk produk baru hasil modifikasi produk lama. Harga jual

menggunakan harga produk yang lama, namun pangsa pasar yang diperoleh relatif kecil.

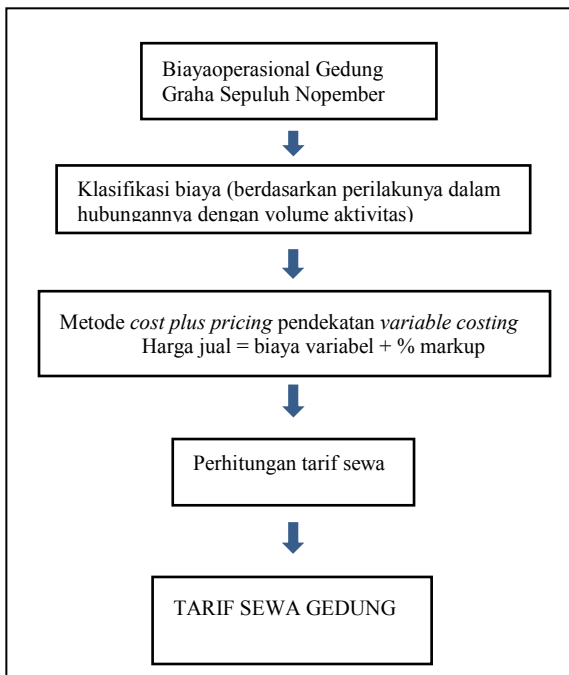
- 2) Harga pesaing (*competitor price*) harga jual menggunakan harga yang ditetapkan pesaing untuk produk yang sama atau berkaitan.
- 3) Harga pasar yang disesuaikan (*adjusted current market price*) sebelum menetapkan harga jual, perusahaan mengidentifikasi harga pasar yang berlaku, kemudian

dikalikan dengan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor internal dan eksternal.

KERANGKA KONSEP

Dalam penelitian ini, penulis membuat kerangka konsep sesuai dengan tahapan-tahapan yang akan dilakukan dalam memenuhi tujuan penelitian. Tahapan dimulai dari kajian pustaka kemudian mengacu pada rumusan masalah yang ingin dijadikan acuan penelitian hingga sampai pada penentuan tarif sewa. Tahapan tersebut dapat digambarkan seperti di bawah ini.

Gambar 1: Kerangka konsep penelitian



Sumber: Diolah Peneliti

Peneliti mengajukan permintaan data dari perusahaan terkait yaitu gedung Graha Sepuluh Nopember ITS, dari data tersebut peneliti akan mengklasifikasikan biaya menurut hubungannya dengan volume aktifitas. Perhitungan akan dilakukan dengan menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *variabel costing*. Dari hasil perhitungan yang didapatkan akan

dibandingkan dan dievaluasi untuk menetapkan tarif sewa yang paling sesuai untuk diterapkan pada gedung Graha Sepuluh Nopember. Tarif tersebut akan disampaikan kepada pengelola sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan penentuan tarif sewa.

METODE PENELITIAN / METHODS

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan analisis komparatif deskriptif. Penelitian kualitatif mempunyai banyak ciri khas, diantaranya merupakan penelitian yang berusaha mengungkapkan gejala secara menyeluruh dan sesuai konteks, melalui pengumpulan data dari latar alami, dengan memanfaatkan diri peneliti sebagai instrumen kunci dalam penelitian yang dilakukan.

Identifikasi masalah yang terjadi adalah penentuan tarif sewa gedung Graha Sepuluh Nopember hanya berdasarkan harga pesaing di sekitar ITS dan Surabaya, sedangkan penetapan tarif sewa merupakan strategi yang penting dalam meningkatkan pendapatan dan memperoleh keuntungan bagi perusahaan, karenanya revisi tarif sewa di masa yang akan datang berdasarkan perhitungan secara akuntansi sangat diperlukan. Batasan dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengacu pada penentuan tarif sewa yang tepat sesuai dengan data biaya yang dikeluarkan Gedung Graha Sepuluh Nopember tahun 2016.

Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan antara lain:

1. Teknik wawancara

Teknik wawancara dilakukan dengan mewawancarai Kepala Unit Fasilitas Umum ITS sebagai penanggungjawab pengelolaan gedung Graha Sepuluh Nopember untuk mengumpulkan informasi terkait tata

kelola dan keuntungan atau margin yang diharapkan.

Wawancara selanjutnya dilakukan kepada staf keuangan, untuk menggali informasi terkait prosedur peminjaman ruang serta biaya operasional yang harus dikeluarkan. Wawancara dilakukan dengan cara bertanya jawab secara langsung kepada yang bersangkutan disaat mengumpulkan data.

2. Teknik dokumenter

Teknik dokumenter merupakan teknik yang digunakan oleh peneliti untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian demi keabsahan penelitian ini. Data tersebut berupa catatan, arsip, dokumentasi perusahaan yang sesuai dengan tujuan penelitian. Data tersebut terbatas pada tahun 2016.

3. *Field Research*

Field research atau penelitian lapangan adalah bentuk penelitian yang bertujuan mengungkapkan makna yang diberikan oleh anggota masyarakat pada perilakunya dan kenyataan sekitar. Penelitian lapangan merupakan penelitian kualitatif di mana peneliti mengamati dan berpartisipasi secara langsung dalam penelitian skala sosial kecil dan mengamati budaya setempat. Secara sederhana penelitian lapangan dapat didefinisikan yaitu secara langsung mengadakan pengamatan untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam penyusunan laporan. Metode ini bertujuan mendapatkan hasil yang akurat dan pasti, dimana peneliti

ikut tinggal, bergaul dan melakukan kegiatan sosial lainnya demi mendapatkan kesimpulan yang sesuai dari apa yang ada dilapangan. Prosedur analisis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan studi lapangan di gedung Graha Sepuluh Nopember untuk melakukan penelitian, dengan tujuan membandingkan penentuan tarif sewa yang dilakukan di lapangan apakah telah sesuai dengan yang ditetapkan pengelola.
2. Melakukan pengolahan data untuk mengklasifikasi biaya sesuai dengan tujuan penelitian dengan kategori biaya tetap, biaya variabel dan biaya semivariabel.
3. Melakukan pengolahan data untuk menghitung tarif sewa dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *variabel costing*.
4. Menentukan tarif sewa yang sesuai untuk diterapkan pada gedung Graha Sepuluh Nopember.

HASIL PENELITIAN / RESULTS

Pengalokasian Biaya Tetap

Pengalokasian biaya tetap pada masing-masing tipe ruang, menggunakan dasar pengalokasian luas ruang. Dasar pengalokasian dipilih untuk menghitung pembebanan biaya tetap pada masing-masing tipe ruang. Sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan pengelola, luas ruang untuk selasar dan tribun dibebankan sebesar 25%. Prosentase dasar pengalokasian dan perhitungannya sebagai berikut:

Tabel 1
Data pengalokasian biaya tetap

Biaya	Tetap	Dasar alokasi
Administrasi & umum	50,532,144	luas ruang
Air PDAM	2,676,634	luas ruang
Cleaning service	199,533,000	luas ruang
Gaji pokok	287,349,000	luas ruang
Listrik	32,853,829	luas ruang
Pemeliharaan peralatan & gedung	319,592,006	luas ruang
Penyusutan	362,716,740	luas ruang
Telepon/internet	8,118,523	luas ruang
Tunjangan	39,532,000	luas ruang
TOTAL	1,302,903,876	

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Tabel 2
Pengalokasian biaya tetap (dalam Rp)

Biaya Tetap	Ballroom	Sidang kecil	Sidang sedang	Sidang besar	Selasar	Tribun
Administrasi & umum	25.732.473	4.202.971	4.202.971	3.152.228	6.148.989	7.092.513
Air PDAM	1.363.022	222.627	222.627	166.970	325.705	375.683
Cleaning service	101.608.148	16.595.997	16.595.997	12.446.998	24.280.114	28.005.746
Gaji pokok	146.326.671	23.900.023	23.900.023	17.925.017	34.965.977	40.331.289
Listrik	16.730.148	2.732.591	2.732.591	2.049.443	3.997.808	4.611.247
Pemeliharaan peralatan & gedung	162.745.770	26.581.809	26.581.809	19.936.357	38.889.458	44.856.803
Penyusutan	184.706.169	30.168.674	30.168.674	22.626.506	44.137.078	50.909.638
Telepon	4.134.193	675.251	675.251	506.438	987.900	1.139.487
Tunjangan	20.130.872	3.288.042	3.288.042	2.466.031	4.810.439	5.548.571
Total	663.477.467	108.367.986	108.367.986	81.275.990	158.543.470	182.870.977

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Pengalokasian Biaya Variabel

Pengalokasian biaya variabel menggunakan dasar pengalokasian jumlah sewa ruang selama tahun 2016, dikarenakan biaya variabel dipengaruhi oleh jumlah aktifitas atau jumlah sewa selama tahun 2016. Prosentase dasar pengalokasian dan perhitungannya sebagai berikut:

Tabel 3
Data pengalokasian biaya variabel

Biaya	Variabel	Dasar alokasi
Air PDAM	14.834.880	jumlah sewa
Keamanan	9.300.000	jumlah sewa
Listrik	195.682.424	jumlah sewa
Pemasaran	2.000.000	jumlah sewa
Penggantian Peralatan	3.000.000	jumlah sewa
Perlengkapan	227.356.595	jumlah sewa
Sewa perlengkapan	4.000.000	jumlah sewa
TOTAL	456.173.899	

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Tabel 4
Pengalokasian biaya variabel (dalam Rp)

Biaya Variabel	Ballroom	Sidang kecil	Sidang sedang	Sidang besar	Selasar	Tribun
Air PDAM	8.635.229	1.328.497	4.649.739	73.805	73.805	73.805
Keamanan	5.413.433	832.836	2.914.925	46.269	46.269	46.269
Listrik	113.904.695	17.523.799	61.333.297	973.544	973.544	973.544
Pemasaran	1.164.179	179.104	626.866	9.950	9.950	9.950
Penggantian Peralatan	1.746.269	268.657	940.299	14.925	14.925	14.925
Perlengkapan	132.341.899	20.360.292	71.261.022	1.131.127	1.131.127	1.131.127
Sewa perlengkapan	2.328.358	358.209	1.253.731	19.900	19.900	19.900
TOTAL	265.534.061	40.851.394	142.979.879	2.269.522	2.269.522	2.269.522

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Prosentase *Mark-up*

Dalam menentukan prosentase *mark-up*, terlebih dahulu harus ditentukan laba yang diharapkan oleh pengelola. Penentuan laba yang diharapkan didapat dengan cara wawancara langsung kepala UPT Fasilitas umum ITS. Pengelola menentukan laba yang diharapkan sebesar 10% dari total biaya tetap dan biaya variabel yang dibebankan pada masing-masing tipe ruang. Prosentase *mark-up* dihitung pada masing-masing tipe ruang, dengan menggunakan rumus.

Prosentase *mark-up* untuk ruang Ballroom : 285%

Prosentase *mark-up* untuk ruang Sidang Kecil : 302%

Prosentase *mark-up* untuk ruang Sidang Sedang : 93%

Prosentase *mark-up* untuk ruang Sidang Besar : 3949%

Prosentase *mark-up* untuk ruang Selasar : 7694%

Prosentase *mark-up* untuk ruang Tribun : 8873%

Persentase *mark-up* besar terutama pada ruang sidang besar, selasar dan tribun dikarenakan pembagiannya yaitu biaya variabel kecil. Biaya variabel dipengaruhi oleh banyaknya aktivitas/jumlah sewa selama tahun 2016. Jadi karena jumlah sewa yang kecil maka biaya variabel yang ditetapkan juga kecil sehingga prosentase *mark-up* menjadi besar.

Penentuan Harga Jual/ Tarif Sewa

Setelah diketahui prosentase *mark-up*, selanjutnya dapat ditentukan harga jual/ tarif sewa masing-masing tipe ruang dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *variabel costing*. *Mark-up* didapatkan dengan cara mengkalikan prosentase *mark-up* dengan biaya variabel.

Tabel 5
Perhitungan *Mark-up* (dalam Rp)

Nama ruang	prosentase <i>mark-up</i>	biaya variabel (Rp)	<i>mark-up</i>
Ballroom	285%	265.534.061	756.378.620
Sidang kecil	302%	40.851.394	123.289.924
Sidang sedang	93%	142.979.879	133.502.773
Sidang besar	3949%	2.269.522	89.630.541
Selasar	7694%	2.269.522	174.624.769
Tribun	8873%	2.269.522	201.385.027

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Tarif sewa untuk ruang Ballroom

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}265.534.061 + \text{Rp}756.378.620}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}30.504.856,- \end{aligned}$$

Tarif sewa untuk ruang Sidang Kecil

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}40.851.394 + \text{Rp}123.289.924}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}1.224.935,- \end{aligned}$$

Tarif sewa untuk ruang Sidang Sedang

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}142.979.879 + \text{Rp}133.502.773}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}4.126.607,- \end{aligned}$$

Tarif sewa untuk ruang Sidang Besar

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}2.269.522 + \text{Rp}89.630.541}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}2.743.285,- \end{aligned}$$

Tarif sewa untuk ruang Selasar

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}2.269.522 + \text{Rp}174.624.769}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}5.280.427,- \end{aligned}$$

Tarif sewa untuk ruang Tribun

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa} &= \frac{\text{jumlah biaya variabel} + \text{mark-up}}{\text{jumlah ruang} \times \text{rata-rata hunian 2016}} \\ &= \frac{\text{Rp}2.269.522 + \text{Rp}201.385.027}{1 \times 34} \\ &= \text{Rp}6.079.240,- \end{aligned}$$

Analisis Biaya Operasional dan Tarif Sewa
Perbandingan tarif sewa yang
dihitung dengan metode *cost-plus pricing*

pendekatan *variable costing* dengan tarif
sewa yang ditentukan pengelola saat ini
sebagai berikut:

Tabel 6
Analisis Tarif Sewa (dalam Rp)

Nama ruang	Tarif <i>cost-plus pricing</i> pendekatan <i>variabel costing</i>	Tarif Saat ini	Selisih Tarif Sewa
Ballroom	Rp 30.504.856	Rp 16.000.000	Rp 14.504.856
Sidang kecil	Rp 1.224.935	Rp 900.000	Rp 324.935
Sidang sedang	Rp 4.126.607	Rp 1.300.000	Rp 2.826.607
Sidang besar	Rp 2.743.285	Rp 2.000.000	Rp 743.285
Selasar	Rp 5.280.427	Rp 5.000.000	Rp 280.427
Tribun	Rp 6.079.240	Rp 5.000.000	Rp 1.079.240

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Pengelola Gedung Graha Sepuluh Nopember pada tahun 2016 menetapkan tarif sewa yang lebih rendah dari tarif sewa yang dihitung dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *variable costing*. Perhitungan tersebut sudah membebankan biaya tetap dan biaya variabel serta laba yang diharapkan ke dalam harga jual atau tarif sewa. Pengelola gedung Graha Sepuluh Nopember

menentukan tarif sewa berdasarkan harga pesaing yang dapat mengakibatkan kerugian karena pendapatan yang diterima tidak sebanding dengan operasional yang harus dikeluarkan. Total biaya operasional Rp1.759.077.775,- sedangkan total pendapatan Rp1.489.169.000,-. Seperti tertera dalam tabel dibawah ini:

Tabel 7
Hasil Analisis Biaya dan Pendapatan (dalam Rp)

Nama ruang	Total Biaya Operasional (Rp)	Pendapatan (Rp)	Selisih (Rp)
Ballroom	929.011.527	1.369.469.000	440.457.473
Sidang kecil	149.219.380	26.500.000	(122.719.380)
Sidang sedang	251.347.865	81.700.000	(169.647.865)
Sidang besar	83.545.512	1.500.000	(82.045.512)
Selasar	160.812.992	5.000.000	(155.812.992)
Tribun	185.140.499	5.000.000	(180.140.499)
TOTAL	1.759.077.775	1.489.169.000	(269.908.775)

Sumber: Data diolah peneliti 2017

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa pengelola Gedung Graha Sepuluh Nopember mengalami kerugian, apabila di analisis dari pengeluaran dan pendapatan yang dihasilkan selama tahun 2016. Total biaya operasional Rp1.759.077.775 dan pendapatan Rp1.489.169.000 dengan selisih antara pendapatan dan biaya operasional

sebesar Rp269.908.775 dan belum mendapatkan laba yang diharapkan oleh pengelola. Fungsi utama gedung adalah untuk memfasilitasi kebutuhan intern Institut Teknologi Sepuluh Nopember, maka manajemen kurang memperhatikan pendapatan dari penggunaan gedung oleh masyarakat umum, padahal pendapatan

tersebut berkontribusi besar terhadap

besarnya pendapatan ITS secara keseluruhan.

KESIMPULAN / CONCLUSSION

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

- a Penentuan tarif sewa Gedung Graha Sepuluh Nopember menggunakan metode *cost-plus pricing* pendekatan *variabel costing* menghasilkan tarif sewa yang lebih besar dibandingkan dengan tarif sewa saat ini. Keadaan ini disebabkan metode penentuan tarif sebelumnya menggunakan harga pesaing disekitar ITS, bukan menggunakan perhitungan secara akuntansi dalam hal ini dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *variabel costing*.
- b Metode *cost plus pricing* pendekatan *variabel costing* menghasilkan tarif baru Ballroom Rp30.500.000 sidang kecil Rp1.200.000 sidang sedang Rp4.100.000 sidang besar Rp2.700.000 selasar Rp5.200.000 dan tribun Rp6.000.000.
- c Walaupun penentuan tarif tersebut dihitung berdasarkan pada prinsip-prinsip manajemen keuangan, akan tetapi satu hal yang perlu diperhatikan adalah faktor kompetisi yang dapat mempengaruhi perubahan tarif sewa, dan yang lebih penting lagi adalah penetapan tarif harus mencukupi untuk menutupi biaya serta dapat mengembalikan modal yang diinvestasikan dalam jangka waktu tertentu.

- Bustami, Bastian. Nurlela. 2013. *Akuntansi Biaya Edisi Keempat*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media.
- Fatihudin, Didin. 2015. *Metode Penelitian Untuk Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*. Sidoarjo: Zifatama Publishing.
- Hansen, Don R. Mowen, Maryanne M. 2013. *Akuntansi Manajerial Buku 1 Edisi 8*. Terjemahan oleh Deny Arnos Kwary. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Herman Edi. 2013. *Akuntansi Manajerial Suatu Orientasi Praktis*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media.
- Horngren, Charles T., Srikant M. Datar, George Foster. 2012. *Akuntansi biaya: penekanan manajerial jilid 2*. Jakarta: Erlangga.
- Mulyadi. 2015. *Akuntansi Biaya Edisi 5*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mulyadi. 2009. *Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat, dan Rekayasa, Edisi 3*. Yogyakarta: Salemba Empat.
- Nurlyan. 2016. *Analisis Penentuan Harga Jual Jasa Kamar Pada Hotel Plaza Kubra Kendari*. Jurnal akuntansi, Vol 1 No. 3, hlm. 74-87
- Prihastuti, Woro. 2013. *Perbandingan Hasil Perhitungan Tarif Jasa Kamar Rawat Inap Berdasarkan Metode Cost Plus Pricing Melalui Pendekatan Full Costing Periode 2012 (Studi Kasus RSUD PKU Muhammadiyah Yogyakarta Dan RSUD Kota Yogyakarta)*. Jurnal Profita: Kajian Ilmu Akuntansi, Vol. 1, No. 3.
- Purwanti, Ari. Darsono Prawironegoro. 2013. *Akuntansi Manajemen Edisi 5 Revisi*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media
- Triyono, Hesti. 2013. *Penentuan Harga Jual Kamar Hotel Saat Low Season Dengan Metode Cost-Plus Pricing Pendekatan Variable Costing (Studi Kasus Pada Hotel Puri Artha Yogyakarta)*. Jurnal Ilmiah Akuntansi. pp. 1-15.

DAFTAR PUSTAKA

- Atkinson, Anthony A, Robert S. Kaplan, Ella Mae Matsumura & S. Mark Young. 2012. *Akuntansi Manajemen Edisi ke 5 jilid 1*. Jakarta: PT Indeks.