

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

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 berimbang 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.

Bisnis yang dijalankan berorientasi pada laba, laba yang diharapkan akan tercapai apabila strategi yang dilakukan manajemen tepat sasaran. 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.

*Cost plus pricing* merupakan salah satu metode yang digunakan dalam menentukan harga suatu produk atau jasa yang akan dijual. Penentuan harga jual

yang ditetapkan sudah menutup seluruh biaya dan menghasilkan tingkat pengembalian investasi yang diharapkan manajemen. Metode ini memiliki dua pendekatan biaya, yaitu: pendekatan *full costing* dan pendekatan *variable costing*.

Pendekatan *full costing*, merupakan metode penentuan harga jual dengan taksiran biaya penuh dari unsur biaya produksi yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik variabel, dan biaya overhead pabrik 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 oleh volume produk) ditambah dengan *mark-up*. Pendekatan *variable costing* merupakan metode penentuan harga jual yang hanya membebaskan biaya-biaya berdasarkan perilaku. Penentuan harga jual ditentukan sebesar biaya variabel ditambah dengan *mark-up*. Biaya variabel tersebut yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya administrasi dan umum variabel serta biaya pemasaran variabel.

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.

Mengacu pada permasalahan seperti yang diuraikan diatas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul: “Analisis Perhitungan Tarif Sewa Gedung Dengan Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Variable Costing* (Studi Kasus Gedung Graha Sepuluh Nopember ITS Surabaya)”.

#### B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini, rumusan masalah yang akan diulas yaitu: mengetahui analisis perhitungan tarif sewa gedung dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *variable costing*.

#### C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui analisis perhitungan tarif sewa gedung dengan menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *variable costing*.

#### D. Manfaat Penelitian

Ada beberapa manfaat yang dapat diambil dari hasil penelitian ini, antara lain:

##### 1. Bagi Penulis

Sebagai bentuk aplikasi dari ilmu yang telah diperoleh selama masa perkuliahan terutama yang berkaitan dengan perhitungan tarif sewa menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *variable costing*.

## 2. Bagi Universitas Muhammadiyah Surabaya

Sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perhitungan harga jual atau tarif sewa dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *variable costing*.

## 3. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi pengelola gedung Graha Sepuluh Nopember untuk menentukan tarif sewa yang sesuai.

## E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan penelitian ini terbagi dalam beberapa bab. Masing-masing bab tersusun secara sistematis sesuai sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan awal penelitian yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Kajian Pustaka, bab ini merupakan hasil kajian dari teori-teori, konsep-konsep, kerangka konseptual dan penelitian terdahulu. Terdiri dari 3 sub bab antara lain: landasan teori, penelitian terdahulu, dan kerangka konseptual.

Bab III Metode Penelitian, bab ini membahas mengenai pendekatan penelitian, ruang lingkup penelitian, keterlibatan peneliti, teknik dan prosedur pengumpulan data, pengolahan dan analisis data serta keabsahan temuan.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari beberapa sub bab antara lain: gambaran umum subjek/objek penelitian, deskripsi hasil penelitian, pembahasan dan proposisi.

Bab V Penutup, bab ini terdiri dari 2 sub bab, simpulan dan saran yang didapatkan dari penelitian.