



**ANALISIS PENERAPAN *ACTIVITY BASED COSTING* DALAM MENENTUKAN  
KESESUAIAN TARIF *MAINTENANCE* PADA PERUSAHAAN PROPERTI BP  
*MANAGEMENT* MEDAN JOHOR**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian  
Memproleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh :

**SRI ASTUTI**  
NPM 1515100401

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2019**



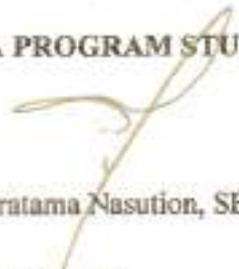
**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**NAMA** : SRI ASTUTI  
**NPM** : 1515100401  
**PROGRAM STUDI** : AKUNTANSI  
**JENJANG** : S1 ( STRATA SATU )  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS PENERAPAN *ACTIVITY BASED COSTING*  
DALAM MENENTUKAN KESESUAIAN TARIF  
*MAINTENANCE* PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI BP MANAGEMENT MEDAN JOHOR

MEDAN, 20 MEI 2019

**KETUA PROGRAM STUDI**

  
Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si

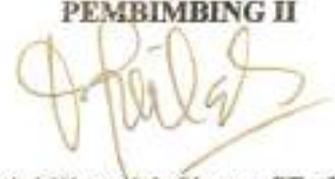
**PEMBIMBING I**

  
Aalia, SE., MM

**DEKAN**

  
Dr. Surya Nita, SH., M.Hum

**PEMBIMBING II**

  
Oktarini Khamilah Siregar, SE., Msi



**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN**

**SKRIPSI DITERIMA DAN DISETUJUI OLEH PANITIA UJIAN  
SARJANA LENGKAP FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

**PERSETUJUAN UJIAN**

**NAMA** : SRI ASTUTI  
**NPM** : 1515100401  
**PROGRAM STUDI** : AKUNTANSI  
**JENJANG** : S1 ( STRATA SATU )  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS PENERAPAN *ACTIVITY BASED COSTING*  
DALAM MENENTUKAN KESESUAIAN TARIF  
*MAINTENANCE* PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI BP MANAGEMENT MEDAN JOHOR

MEDAN, 20 MEI 2019

**KETUA**

Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si

**ANGGOTA II**

Oktarini Khamilah Siregar, SE., Msi

**ANGGOTA I**

Aulia, SE., MM

**ANGGOTA III**

Rusyda Nazhirah Yunus, SS., M.Si

**ANGGOTA IV**

Yunita Sari Risni, SE., M.Si

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sri Astuti

NPM : 1515100401

Fakultas/Program Studi : Sosial Sains/ Akuntansi

Judul Skripsi : Analisis Penerapan *Activity Based Costing* Dalam  
Menentukan Kesesuaian Tarif *Maintenance* Pada  
Perusahaan Properti BP Management Medan Johor

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Unpub untuk menyimpan, mengalih / formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 20 Mei 2019

METERAI  
TEMPEL  
A9120AFF401504121  
6000  
SRI ASTUTI



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SRI ASTUTI  
Tempat / Tanggal Lahir : Medan / 15-08-1995  
NPM : 1515100401  
Fakultas : Sosial Sains  
Program Studi : Akuntansi  
Alamat : Jl. Mencirim Diski Km 14,5 Komp. Perum B. Indah

Dengan ini mengajukan permohonan untuk mengikuti ujian sarjana lengkap pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.

Sehubungan dengan hal ini tersebut, maka saya tidak akan lagi ujian perbaikan nilai dimasa yang akan datang.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, 20 Mei 2019

Yang membuat pernyataan





# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fakultas Ekonomi UNPAB, Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

## PERMOHONAN MENGAJUKAN JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : SRI ASTUTI  
 Tempat/Tgl. Lahir : SIGLI / 15 Agustus 1995  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1515100401  
 Program Studi : Akuntansi  
 Konsentrasi : Akuntansi Sektor Bisnis  
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 125 SKS, IPK 3.63

Dengan ini mengajukan judul skripsi sesuai dengan bidang ilmu, dengan judul:

No.	Judul SKRIPSI	Persetujuan
1.	Analisis Penerapan Activity Based Costing Dalam Menentukan Kesesuaian Tarif Maintenance pada perusahaan Properti BP Management Medan Johor	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Analisis Kesesuaian Tarif Maintenance pada perusahaan Properti BP Management Medan Johor Dalam Penerapan Activity Based Costing	<input type="checkbox"/>
3.	Analisis pada perusahaan Properti BP Management Medan Johor Dalam Penerapan Activity Based Costing Kesesuaian Tarif Maintenance	<input type="checkbox"/>

B. Judul yang disetujui oleh Kepala Program Studi dibenarkan tanda

( Ir. Bhakti Alamayrah, M.T., Ph.D. )

Medan, 28 Agustus 2018

Pemohon,

( Sri Astuti )

Nomor : .....

Tanggal : .....

Disahkan oleh:  
Dekan

( Dr. Surya Nibla, S.H., M.Hum. )

Tanggal : 20 Desember 2018

Disetujui oleh:  
Ka. Pradi Akuntansi

( Anggi Pratama Navarion, SE., M.Si )

Tanggal : 28 Agustus 2018

Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing I:

( Aulia, SE., M.M )

Tanggal : 2-10-18

Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing II:

( Orlina Fiamela, S1, 10 Btk )

No. Dokumen: FM-LPPM-08-01

Revisi: 02

Tgl. Eff: 20 Des 2015



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4.5 Teip (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpub@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Aulia, SE., MM  
 Dosen Pembimbing II : Oktarina Khamilah Sry, SE., Msi  
 Nama Mahasiswa : SRI ASTUTI  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1515100401  
 Bidang Pendidikan : SI  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Penerapan Activity Based Costing Dalam Menentukan Kerelevanan Tarif Maintenance Pada Perusahaan Properti BP Management Medan Johor

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
01/12.18	Pembacaan bab I s.d. III	<i>[Signature]</i>	
01/12.18	Pembacaan bab. III	<i>[Signature]</i>	
01.18	Pembacaan daftar pustaka	<i>[Signature]</i>	
01.19	Acc Seminar.	<i>[Signature]</i>	

Medan, 12 Desember 2018  
 Diketahui/Ditetujui oleh :  
 Dekan,

*[Signature]*  
 Dr. Surya Nita, S.H./M.Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpub@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Aulia, SE., M.M.  
 Dosen Pembimbing II : Oktarni Khamilah Srg., SE., MSt  
 Nama Mahasiswa : SRI ASTUTI  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1515100401  
 Bidang Pendidikan : SI  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Konektivitas Activity Based Costing Dalam Menentukan Kebutuhan Tarif Maintenance Pada Perusahaan Properti BP Management Medan Johor

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
6-1-19	Perbaiki sistematika penulisan proposal ttg penomoran, balasan Inggris hrs miring, tabel waktu penelitian dan kata pengantar serta daftar pustaka, sumber referensi dibawah 10 thn dari tahun sekarang.		
1-1-19	Perbaiki sistematika penulisan proposal ttg penomoran dan isi indikator defenisi operasional <del>dan</del> tabel waktu penelitian Acc & Seminar Proposal.		

Medan, 12 Desember 2018

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan,



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

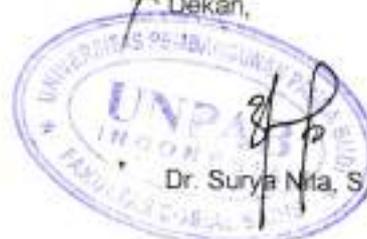
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Teip (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpad@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Aulia, SE, M.M  
 Dosen Pembimbing II : Oktarini Khamilah Srg, SE, M.Si  
 Nama Mahasiswa : SRI ASTUTI  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1515100401  
 Bidang Pendidikan : SI  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Penerapan Activity Based Costing Dalam Menentukan  
 Ketersediaan Tarif Maintenance Pada Penyerhaan Properti  
 BP Management Medan Johor

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
5/4.2019	Perbaiki sub. 1 s/d. V		
15.2019	Perbaiki sub. sub. IV		
05.2019	Perbaiki perubahan & kesimpulan		
7/5.2019	Acc Sedang		

Medan, 20 Mei 2019

Diketahui/Disetujui oleh :  
 Dekan,



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpad@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Aulia, SE, M.M  
 Dosen Pembimbing II : Oktarini Khamilah Srd, SE, M.Si  
 Nama Mahasiswa : SRI ASTUTI  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1515100401  
 Panjang Pendidikan : S1  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisa Penerapan Activity Based Costing Dalam menentukan Keresruaan Tarif Maintenance Road Perusahaan Properti BP Management Medan Johor

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
15-5-2019	Perbaiki sistematika penomoran Skripsi his di atas kiri halaman, Jarak antara sub bab ke bab lain his spasi, Buat tahun setiap tabel dan judul tabel harus dikeakikan dan sub 2, 3, 4 Abstrak penulisan his rata kanan kiri, waktu selesai penulisan di awal belannya.	<i>[Signature]</i>	
15-5-2019	Perbaiki daftar pustaka dan kata pengantar sesuai dgn pedoman penulisan skripsi dan kesimpulan di awal nomor.  Ace & Gidang Meja Hijau	<i>[Signature]</i>	

Dosen Pembimbing II

*[Signature]*

(Oktarini Khamilah Srd, SE, M.Si)

Medan, 20 Mei 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan



Dr. Surya Nita S.H., M.Hum.

Telah Diperiksa oleh LPMU dengan Plagiarisme... 48%

12 JUNI 2019

FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau



Medan, 12 Juni 2019  
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
Fakultas SOSIAL SAINS  
UNPAB Medan  
Di -  
Tempat



Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SRI ASTUTI  
Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 15 Agustus 1995  
Nama Orang Tua : ZULKIFLI  
N. P. M : 1515100401  
Fakultas : SOSIAL SAINS  
Program Studi : Akuntansi  
No. HP : 082167615202  
Alamat : Jl. Glugur Rimbun Kom. Bukit Indah

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Analisis Penerapan Activity Based Costing Dalam Menentukan Kesesuaian Tarif Maintenance pada perusahaan Properti BP Management Medan Johor. Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
- Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	0
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2.100.000</b>
		<del>2.250.000</del>
<b>UK. Ternak 8-12</b>	<b>Rp.</b>	<b>5.125.000</b>

15/06/19  
Dip (Prodi)

Ukuran Toga : M

~~5.375.000~~  
5.375.000

Diketahui/Dipertujui oleh :

Dr. Surya Hita, S.H., M.Hum.  
Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat,  
SRI ASTUTI  
1515100401

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
  - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
  - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.



### Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

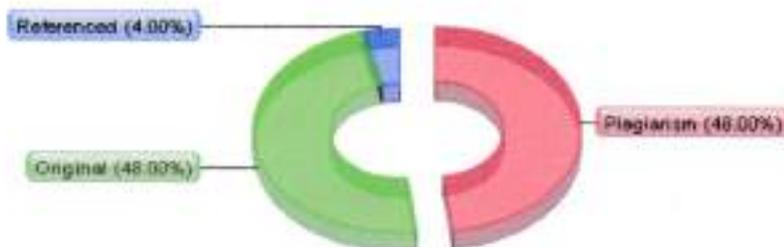
Analyzed document: 12/06/2019 09:14:38

# "SRI ASTUTI\_1515100401\_AKUNTANSI.docx"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi\_License4



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

#### Top sources of plagiarism:

% 73	wrds: 8591	<a href="https://core.ac.uk/download/pdf/33515042.pdf">https://core.ac.uk/download/pdf/33515042.pdf</a>
% 56	wrds: 6450	<a href="http://eprints.dinus.ac.id/17591/1/jurnal_14898.pdf">http://eprints.dinus.ac.id/17591/1/jurnal_14898.pdf</a>
% 33	wrds: 3714	<a href="http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/1291/ANALISIS%20PENERAPAN%20METOD...">http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/1291/ANALISIS%20PENERAPAN%20METOD...</a>

[Show other Sources:]

#### Processed resources details:

182 - Ok / 20 - Failed

[Show other Sources:]

#### Important notes:

Wikipedia:

Google Books:

Ghostwriting services:

Anti-cheating:

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : (1) menganalisis cara penentuan tarif maintenance menurut Perusahaan BPM Medan Johor, (2) menganalisis cara penentuan tarif maintenance menggunakan metode *activity based costing*, (3) perbandingan perhitungan tarif maintenance berdasarkan perhitungan perusahaan dengan perhitungan menggunakan *Activity Based Costing System* tahun 2018. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode wawancara dan metode dokumentasi. (1) metode yang diterapkan perusahaan BPM Medan Johor untuk menentukan tarif maintenance adalah metode akuntansi tradisional, dengan tarif untuk rumah huni tipe Monaco sebesar Rp 300.000, kosong Rp 230.000, huni tipe Milan Rp 250.000, kosong Rp 200.000, huni tipe Madrid Rp 220.000, kosong Rp 180.000. (2) Tarif jasa maintenance dengan metode *Activity Based Costing* untuk rumah huni tipe Monaco sebesar Rp. 633.778, kosong Rp. 555.937, tipe Milan huni Rp.550.363, Milan kosong Rp. 505.625, Madrid huni Rp. 517.863 dan Madrid kosong Rp. 473.688 (3) *Activity-Based Costing System* dibandingkan dengan metode tradisional maka memberikan hasil yang lebih murah. Perbedaan yang terjadi disebabkan karena pembebanan biaya *overhead* pada masing-masing produk. Pada metode tradisional biaya *overhead* pada masing-masing produk dibebankan pada satu *cost driver* saja yaitu jumlah tunggakan konsumen. Pada *Activity-Based Costing System* biaya *overhead* pada setiap produk dibebankan pada beberapa *cost driver* sehingga *Activity-Based Costing System* mampu mengalokasikan biaya aktivitas ke setiap produk secara tepat berdasar konsumsi masing-masing aktivitas.

**Kata kunci** : *Activity based costing*, akuntansi biaya tradisional

## **ABSTRACT**

*This study aims to determine: (1) to analyze the method of determining the tariff of maintenance according to BPM Medan Johor, (2) to analyze the method of tariff of maintenance using activity based costing method, (3) with calculation using activity based costing system year 2018. The research method used is descriptive analysis method. Data collection method that done in this research is by using method of interview and method of documentation. (1) the method applied by BPM Medan Johor to determine the tariff of maintenance is traditional accounting method, with tariff for monaco type housing for Rp.300.000, empty Rp.230.00, inhabited milan type Rp.250.000, empty Rp.200.000, living type madrid Rp.220.000, empty Rp.180.000. (2) maintenance services rates with the activity based costing method for monaco type housing in the amount of Rp.633.778, empty Rp.555.937, type milan housing Rp.550.363, empty billion Rp.505.625, Madrid occupy Rp.517.863, and Madrid empty Rp.473.888. (3) Activity Based Costing System compared with traditional method hance give cheaper result. The difference that occurs due to the overhead cost of each product. In the traditional method of overhead cost on each product is charged to one cost driver only the number of arrears of consumers. At Activity Based Costing System, the overhead cost for each product is charged to some cost driver so that Activity Based Costing System is able to allocate activity cost to each product according to the consumption of each activity accordingly.*

**Keywords:** *Activity based costing, traditional cost accounting*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu' alaikum Wr.Wb*

Alhamdulillahirabbil' alamin puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis dan dengan segala limpahan dan rahmat-Nya penulis mendapat kemudahan dan kelancaran untuk menyelesaikan karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “Analisis Penerapan *Activity Based Costing* Dalam Menentukan Kesesuaian Tarif *Maintenance* Pada Perusahaan *Properti BP Management* Medan Johor.”

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, SE., M.M., selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi.
2. Ibu Dr. Surya Nita, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.
3. Bapak Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si., selaku ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.
4. Bapak Aulia, SE., M.M selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Ibu Oktarini Khamilah Siregar, SE., M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingannya mengenai ketentuan penulisan skripsi sehingga skripsi ini tersusun dengan rapi dan sistematis.
6. Bapak M. Fadhli selaku Direktur BPM Medan Johor yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi dan memberikan saya izin riset.

7. Kepada kedua orang tua saya ayahanda Zulkifli .M dan Ibunda Nurharyani yang selalu memberikan saya semangat dan doa untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada sahabat saya dan teman seperjuangan saya di jurusan akuntansi yang senantiasa memberikan saya semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna menyempurnakan skripsi ini.

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

Medan, 20 Mei 2019

Penulis

Sri Astuti

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah .....	4
1. Identifikasi Masalah .....	4
2. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Manfaat Penelitian .....	6
E. Keaslian Penelittian .....	7
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	<b>9</b>
A. Uraian Teoritis .....	9
1. Akuntansi Biaya .....	9
a. Pengertian Akuntansi Biaya .....	9
b. Pengertian Biaya .....	10
c. Klasifikasi Biaya .....	11
2. Metode Akuntansi Biaya Tradisional .....	12
3. Metode Activity Based Costing .....	13
a. Pengertian Activity Based Costing .....	13

b.	Komponen utama yang membentuk ABC .....	14
c.	Manfaat yang diperoleh dalam Penerapan ABC .....	15
d.	Tahapan untuk menerapkan ABC .....	15
e.	Klasifikasi Aktivitas .....	16
f.	Perbandingan antara ABC dan Sistem Perhitungan Tradisional .....	18
g.	Activity Based Costing dan Organisasi Jasa .....	19
4.	Pengertian biaya Overhead Pabrik .....	20
5.	Pembebanan Biaya Overhead pada ABC .....	21
6.	Cost Driver .....	23
7.	Jasa .....	23
a.	Pengertian Jasa .....	23
b.	Karakteristik Jasa .....	24
c.	Klasifikasi Jasa .....	24
d.	Jenis-jenis Jasa .....	25
8.	Metode Full Costing dan Variabel Costing .....	26
a.	Metode Full Costing .....	26
b.	Metode Variabel Costing .....	26
B.	Penelitian Sebelumnya .....	26
C.	Kerangka Berfikir .....	29
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A.	Pendekatan Penelitian .....	30
B.	Lokasi Penelitian .....	30
1.	Lokasi Penelitian .....	30
2.	Waktu Penelitian .....	30
C.	Sumber Data .....	31
D.	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	31
1.	Variabel Penelitian .....	31
2.	Definisi Operasional .....	31
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	32
F.	Teknik Analisis Data .....	33
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A.	Hasil Penelitian .....	35
1.	Hasil Penelitian .....	35

a.	Sejarah Singkat Berdirinya Perusahaan Properti BPM Medan Johor ....	35
b.	Visi, Misi dan Motto Perusahaan Properti BPM Medan Johor .....	35
c.	Fasilitas Pelayanan di Perumahan BPM Medan Johor .....	36
d.	Tenaga Pengelola .....	36
e.	Struktur Organisasi Perusahaan Properti BPM Medan Johor .....	37
f.	Bagan Organisasi Perusahaan Properti BPM Medan Johor .....	39
2.	Penentuan Tarif Maintenance pada Perusahaan Properti BPM Medan Johor..40	
3.	Penentuan Tarif Maintenance Berdasarkan Metode <i>Activity Based Costing</i> ..42	
4.	Perbandingan Tarif Maintenance Menurut Perusahaan Properti BPM Medan Johor dengan Metode Activity Based Costing .....	58
B.	Pembahasan .....	59
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>64</b>
A.	SIMPULAN .....	64
B.	SARAN .....	65

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
<b>Tabel 3.1</b>	Waktu Penelitian ..... 30
<b>Tabel 3.2</b>	Operasional Variabel ..... 31
<b>Tabel 4.1</b>	Tarif Maintenance Tahun 2018 ..... 41
<b>Tabel 4.2</b>	Jumlah Tagihan Maintenance Tahun 2018 ..... 42
<b>Tabel 4.3</b>	Data Elemen gaji Anggota Kebersihan dan Keamanan Tahun 2018.... 43
<b>Tabel 4.4</b>	Data Elemen Biaya Maintenance tahun 2018..... 43
<b>Tabel 4.5</b>	Data Elemen Biaya Perusahaan tahun 2018..... 46
<b>Tabel 4.6</b>	Rincian Biaya Aktivitas..... 48
<b>Tabel 4.7</b>	Pengelompokkan Biaya Maintenance dan <i>Cost Driver</i> ..... 49
<b>Tabel 4.8</b>	Penentuan Tarif Per Unit ..... 51
<b>Tabel 4.9</b>	Tarif Maintenance Type Monaco Status Huni Tahun 2018 ..... 54
<b>Tabel 4.10</b>	Tarif Maintenance Type Monaco Status Kosong Tahun 2018 ..... 54
<b>Tabel 4.11</b>	Tarif Maintenance Type Milan Status Huni Tahun 2018 ..... 55
<b>Tabel 4.12</b>	Tarif Maintenance Type Milan Status Kosong Tahun 2018 ..... 56
<b>Tabel 4.13</b>	Tarif Maintenance Type Madrid Status Huni Tahun 2018 ..... 57
<b>Tabel 4.14</b>	Tarif Maintenance Type Madrid Status Kosong Tahun 2018 ..... 57
<b>Tabel 4.15</b>	Perbandingan metode Akuntansi Biaya Tradisional dengan metode <i>Activity base costing</i> Dalam Penetapan Tarif Maintenance .... 58

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
<b>Gambar 2.1</b> Kerangka Berfikir..... ..	29
<b>Gambar 4.1</b> Bagan Struktur Organisasi Perusahaan Properti BPM Medan Johor .....	39

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Form Wawancara
- Lampiran 2. Dokumentasi Unit Rumah per *Type*
- Lampiran 3. Surat Riset
- Lampiran 4. Surat Keterangan Bekerja
- Lampiran 5. Form Perhomohonan Judul
- Lampiran 6. Berita Acara bimbingan Skripsi
- Lampiran 7. Biodata Penulis

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan usaha di Indonesia dalam akhir-akhir ini mengalami kenaikan yang sangat drastis. Kenaikan usaha tersebut adalah tingginya persaingan bisnis antar perusahaan. Maka, setiap perusahaan harus memiliki strategi dan inovasi agar mampu bersaing dengan perusahaan lainnya. Saat ini strategi dalam usaha yang dilakukan oleh perusahaan yang berorientasi *profit* begitu banyak. Perusahaan yang berorientasi *profit* juga semakin berkembang dan melakukan inovasi dalam jasa pelayanan serta mencari keuntungan.

Properti merupakan salah satu contoh perusahaan yang berorientasi *profit* yang bergerak di bidang kepemilikan harta yang berupa tanah dan bangunan. Properti memiliki nilai jual yang hampir selalu stabil, bahkan cenderung mengalami kenaikan. Properti memiliki tugas utama yaitu mendaftarkan, memasarkan, kepada masyarakat dan memberikan pelayanan dalam jual beli rumah. Properti dijadikan sebagai pihak yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk mewujudkan cita-cita masyarakat menjadi masyarakat yang memiliki rumah sendiri atau memiliki investasi untuk masa depan.

Dalam memberikan jasa pelayanan *maintenance*, properti memperoleh penghasilan pendapatan jasa dan fasilitas yang diberikan, salah satu nya adalah kebersihan dimana pendapatan dari jasa tersebut didapat dari tarif yang harus di bayar oleh konsumen yang sudah membeli di properti tersebut. Penentuan tarif jasa *maintenance* merupakan keputusan yang sangat penting, karena dapat berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Berdasarkan kondisi tersebut,

maka dari itu perusahaan properti dituntut untuk memanfaatkan teknologi di bidang kebersihan, bidang komunikasi dan informasi, serta bidang transportasi yang mendukung jasa pelayanan *maintenance* di perusahaan properti sehingga perusahaan properti mampu memberikan pelayanan *maintenance* yang terbaik.

Oleh sebab itu untuk mengendalikan biaya pihak perusahaan properti memerlukan sistem akuntansi yang tepat khususnya untuk metode perhitungan penentuan biaya sehingga dapat menghasilkan informasi biaya yang akurat yang berhubungan dengan biaya aktivitas pelayanan. Perusahaan properti memerlukan strategi yang dapat membantu meningkatkan daya saing yang unggul dan dapat melakukan efisiensi dalam melakukan aktivitasnya. Salah satu solusi untuk meningkatkan daya saing adalah memenangkan persaingan dengan cara menentukan harga yang lebih rendah dan kualitas jasa yang lebih baik dari pesaing. Hal tersebut dapat dilakukan jika perusahaan properti menghitung secara akurat biaya tetap dan biaya variabel yang dikeluarkan perusahaan properti.

Perhitungan biaya *maintenance* sangat penting karena berkaitan dengan masalah penentuan harga pokok *maintenance*, yang pada akhirnya akan mempengaruhi penentuan tarif jasa *maintenance*, dengan demikian akan menghasilkan surplus atau deficit dalam persen yang besarnya sama untuk setiap pengangkutan sampah dari setiap tipe unit rumah sehingga pihak perusahaan properti laba/rugi yang sebenarnya.

Dalam menentukan harga tarif jasa *maintenance* perusahaan properti masih banyak yang menggunakan metode biaya tradisional, dimana metode tersebut tidak cocok digunakan dengan sistem pembiayaan yang lebih maju saat ini. Metode tradisional kurang tepat digunakan dalam penentuan harga pokok dari

produk karena hanya memfokuskan pada penyajian informasi keuangan berupa biaya yang terjadi pada tahap biaya perawatan kebersihan, sedangkan dalam pengelolaan *maintenance* dibutuhkan informasi tentang penyebab timbulnya biaya aktivitas. Adanya informasi yang lengkap mengenai aktivitas timbulnya biaya dapat mempengaruhi besar biaya tarif jasa *maintenance*.

Semakin berkembangnya dunia ilmu pengetahuan lahirlah suatu sistem penentuan harga pokok produk berbasis aktivitas yang dirancang untuk mengatasi distorsi pada akuntansi biaya tradisional. Sistem akuntansi tersebut ialah *Activity Based Costing*. Menurut Hensen dan mowen (2012) metode ABC ( *Activity Based Costing* ) adalah sistem akumulasi biaya dan pembebanan biaya ke produk dengan menggunakan berbagai *cost driver*, dilakukan dengan menelusuri biaya dari aktivitas dan setelah itu menelusuri biaya dari aktivitas ke produk. Perbedaan utama antara *Activity Based Costing* dengan akuntansi biaya tradisional terletak adalah jumlah *cost driver* (pemicu biaya) yang digunakan. *Activity Based Costing* menggunakan *cost driver* dalam jumlah lebih banyak dibandingkan dalam sistem akuntansi biaya tradisional yang hanya menggunakan satu atau dua *cost driver* berdasarkan unit.

Perusahaan properti BP *Management* menghitung tarif dasar *maintenance* nya hanya menggunakan hitungan sederhana atau sering disebut akuntansi biaya tradisional. Cara perhitungannya hanya menggabungkan biaya tetap, biaya variabel, dan biaya semi variabel sehingga dihasilkan biaya total. Biaya total tersebut dibagi dengan jumlah bulan tagihan *maintenance*. Cara perhitungan seperti itu tidak dapat menghasilkan informasi yang akurat dalam menentukan tarif jasa *maintenance* tersebut. Dan perusahaan properti BP *Management* belum

menerapkan penentuan tarif jasa *maintenance* dengan menggunakan metode *activity based costing*.

Dalam penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh Waviy Amiin (2011) yang berjudul “ Perencanaan Perawatan Dengan Metode *Activity Based Costing Maintenance* Pada Mesin *Insulation Moulding* ” diketahui bahwa adanya tarif *maintenance* yang di hitung oleh CV Bina Teknik. Tarif yang digunakan oleh CV Bina Teknik lebih tinggi dari pada metode *activity based costing*. Dikarenakan perhitungan ada perbedaan antara jenis *maintenance* yang dilakukan pada CV Bina Teknik dan biaya utama dari tingkat *maintenance* dengan menggunakan metode perhitungan *activity based costing*.

Bedanya penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada objek yang akan diteliti. Melalui penelitian ini dapat kita lihat perbedaan besarnya tarif *maintenance* yang dihitung menggunakan metode *activity based costing*.

Perusahaan BP *Management* Medan Johor adalah objek yang dijadikan fokus penelitian yang terletak di kota Medan Johor menawarkan berbagai jenis hunian rumah yang memiliki pelayanan *maintenance* diantaranya perawatan kebersihan lingkungan, taman, dan keamanan. Untuk pelayanan *maintenance* mempunyai 6 tipe harga yang ditawarkan sesuai tipe rumah yang dimiliki konsumen yaitu tipe Monaco huni, Monaco kosong, Milan huni, Milan kosong, dan Madrid huni, Madrid kosong.

## **B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat diidentifikasi masalahnya sebagai berikut :

- a. Tarif *maintenance* perusahaan BP *Management* Medan Johor masih menggunakan perhitungan yang sederhana atau sering disebut metode akuntansi biaya tradisional, sehingga belum mencerminkan biaya sesungguhnya dalam pembebanan tarif.
- b. Belum diterapkannya pembebanan biaya berdasarkan aktivitas atau *activity based costing* dalam menentukan tarif *maintenance* di perusahaan BP *Management* Medan Johor.

### **2. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas, maka penelitian ini di fokuskan pada penentuan besarnya tarif *maintenance* di perusahaan BP *Management* untuk tipe Monaco huni, Monaco kosong, Milan huni, Milan kosong, dan Madrid huni, Madrid kosong dengan menggunakan metode *activity based costing*. Sedangkan untuk tahun yang akan diteliti , penulis batasi satu tahun, yaitu tahun 2017. Penulis juga melihat perbedaan antara perhitungan yang dilakukan oleh perusahaan BP *Management* dengan metode *activity based costing*.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana cara penentuan tarif *maintenance* menurut perusahaan BP *Management* Medan Johor?
2. Bagaimana cara penentuan tarif *maintenance* menggunakan metode *activity based costing* pada perusahaan BP *Management* ?
3. Bagaimana perbandingan perhitungan tarif *maintenance* menggunakan metode *activity based costing* dengan tarif *maintenance* yang telah ditentukan oleh perusahaan BP *Management*?

### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Menganalisis cara penentuan tarif *maintenance* menurut perusahaan BP *Management* Medan Johor.
- b. Menganalisis cara penentuan tarif *maintenance* menggunakan metode *activity based costing*.
- c. Menganalisis perbandingan antara perhitungan perusahaan BP *Management* dengan metode *activity based costing*.

#### 2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan :

a. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pengalaman yang pastinya berguna diwaktu yang akan datang.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perusahaan sebagai masukan atau refrensi untuk meningkatkan kinerja dan menentukan suatu strategi perusahaan khususnya dalam mengoptimalkan fungsi dan peranan informasi pada periode selanjutnya.

c. Bagi Pihak Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan serta menjadi refrensi atau bahan masukan dalam penelitian serupa pada penelitian yang akan datang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Waviy Amiin (2011) yang berjudul “ Perencanaan Perawatan Dengan Metode *Activity Based Costing Maintenance* Pada Mesin *Insulation Moulding* ”. Sedangkan penelitian ini berjudul “ Analisis Penerapan *Activity Based Costing* Dalam Menentukan Kesesuaian Tarif Maintenance Pada Perusahaan Properti BP *Management* Medan Johor ”. Perbedaan dalam penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang yaitu :

1. Waktu Penelitian

Penelitian terdahulu dilakukan tahun 2011, sedangkan penelitian sekarang dilakukan tahun 2017.

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian terdahulu di CV Bina Teknik, sedangkan sekarang di Perusahaan BP *Management* Medan Johor.

3. Jenis penelitian

Jenis penelitian terdahulu merupakan *maintenance* pada mesin, sedangkan penelitian sekarang *maintenance* yang dilakukan pada properti.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Akuntansi Biaya**

###### **a. Pengertian Akuntansi Biaya**

Akuntansi biaya adalah suatu bidang akuntansi yang diperuntukan bagi proses pelacakan, pencatatan, dan analisis terhadap biaya-biaya yang berhubungan dengan aktivitas suatu organisasi untuk menghasilkan barang atau jasa.

Menurut Dunia dan Wasilah (2011), menjelaskan bahwa “ Akuntansi biaya adalah bagian dari akuntansi manajemen dimana merupakan salah satu bidang khusus akuntansi yang menekankan pada penentuan dan pengendalian biaya ”.

Sedangkan Menurut Mulyadi ( 2012; 7) “ Akuntansi biaya adalah proses pencatatan, penggolongan, peringkasan, dan penyajian biaya, pembuatan dan penjualan produk atau jasa, dengan cara tertentu, serta penafsiran terhadapnya ”. Objek kegiatan akuntansi biaya adalah biaya.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan yang dimaksud dengan Akuntansi Biaya adalah suatu proses pencatatan, penggolongan, peringkasan, dan penyajian biaya produksi dan biaya penjualan produk atau jasa yang menekankan pada biaya produksi guna kepentingan pemakai internal yakni pihak manajemen dalam menentukan laba yang diinginkan.

## **b. Pengertian Biaya**

Dalam arti luas biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Ada 4 unsur pokok dalam definisi biaya tersebut diatas :

- 1) Biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi.
- 2) Diukur dalam satuan uang,
- 3) Yang telah terjadi atau yang secara potensial akan terjadi,
- 4) Pengorbanan tersebut untuk tujuan tertentu.

Menurut Mulyadi (2012 ;8) “ Biaya adalah merupakan objek yang dicatat, digolongkan, diringkaskan, dan disajikan oleh akuntansi biaya ”.

Sedangkan menurut Supriyono (2011 ;14) “ Biaya adalah jumlah yang dapat diukur dalam satuan uang dalam rangka pemilikan barang dan jasa yang diperlukan perusahaan, baik pada masa lalu maupun masa yang akan datang. ”

Konsep biaya merupakan konsep yang terpenting dalam akuntansi manajemen dan akuntansi biaya. Adapun tujuan memperoleh informasi biaya digunakan untuk proses perencanaan, pengendalian, dan pembuatan keputusan. Penggunaan istilah *cost* dan *expenses* seringkali diterjemahkan sama, yaitu biaya. Sesungguhnya terdapat perbedaan diantara keduanya. Biaya ( *cost* ) merupakan biaya yang belum dialokasikan, yang akan memberikan manfaat di masa yang akan datang, oleh karena itu biaya (*cost* ) dikapitalisasi sebagai aktiva dan dimasukkan sebagai komponen

neraca. Sedangkan beban (*expenses*) adalah biaya dari aktiva yang telah dikorbankan dalam usaha memperoleh pendapatan dalam satu periode akuntansi dan tidak memberikan manfaat dalam periode yang akan datang. Beban (*expenses*) dimasukkan dalam laporan laba rugi sebagai pengurang dari pendapatan. Biaya merupakan *unexpired cost* dan beban merupakan *expired cost*, dimana beban merupakan biaya yang telah terpakai

### c. Klasifikasi Biaya

Menurut Mulyadi ( 2012;13 ) Biaya dapat diklasifikasikan menurut:

- 1) Objek Pengeluaran  
Dalam cara penggolongan ini, nama objek pengeluaran merupakan dasar penggolongan biaya.
- 2) Fungsi pokok dalam perusahaan  
Biaya dapat dikelompokkan menjadi 3 kelompok :
  - a) Biaya produksi merupakan biaya – biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.
  - b) Biaya pemasaran merupakan biaya yang terjadi untuk melaksanakan kegiatan pemasaran produk.
  - c) Biaya administrasi dan umum merupakan biaya – biaya untuk mengkoordinasi kegiatan produksi dan pemasaran produk.
- 3) 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 :
  - a) Biaya langsung (*direct cost*) adalah biaya yang terjadi, yang penyebab satu – satunya adalah karena adanya sesuatu yang dibiayai.
  - b) Biaya tidak langsung (*indirect cost*) adalah biaya yang terjadinya tidak hanya disebabkan oleh sesuatu yang yang dibiayai.
- 4) Perilaku biaya dalam hubungannya dengan perubahan volume kegiatan.  
Dalam hubungannya dengan perubahan volume aktivitas, biaya dapat digolongkan menjadi :
  - a) Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan.
  - b) Biaya semi variabel adalah biaya yang berubah tidak sebanding dengan perubahan volume kegiatan.

- c) Biaya *semifixed* adalah biaya yang tetap untuk tingkat volume kegiatan tertentu dan berubah dengan jumlah yang konstan pada volume produksi tertentu.
  - d) Biaya tetap adalah biaya yang jumlah totalnya tetap dalam kisar volume kegiatan tertentu.
- 5) Jangka waktu manfaatnya
- Atas dasar jangka waktu manfaatnya, biaya dapat dibedakan menjadi dua :
- a) Pengeluaran modal adalah biaya yang mempunyai manfaat lebih dari satu periode akuntansi.
  - b) Pengeluaran pendapatan adalah biaya yang hanya mempunyai manfaat dalam periode akuntansi terjadinya pengeluaran tersebut.

#### **d. Biaya Produk dan Jasa**

Keluaran organisasi mewakili suatu dari objek biaya yang paling penting.

Terdapat dua jenis keluaran yaitu berwujud dan jasa.

Menurut Hansen dan Mowen ( 2009; 55 ) “ harga pokok produk merupakan pembebanan biaya yang bergantung pada tujuan *management* karena biaya yang berbeda pula”.

Organisasi yang memproduksi produk berwujud disebut organisasi pemanufakturan. Organisasi yang memproduksi barang tidak berwujud (jasa) disebut organisasi jasa.

## **2. Metode Akuntansi Biaya Tradisional**

Metode akuntansi biaya tradisional yang menggunakan pemandu biaya yang berhubungan dengan volume produksi beranggapan bahwa biaya – biaya akan meningkat secara proposional dengan besarnya output. Sistem ini tidak dapat dijelaskan mengapa biaya – biaya produksi semakin meningkat dengan hasil yang semakin beragam. Metode akuntansi biaya tradisional rentan akan kelemahan yang dapat mengakibatkan untuk 13 pembuatan keputusan terdistorsi. Metode ini

cenderung mengandalkan alokasi tingkat unit. Akibatnya produk dibebani oleh sumber daya yang tidak digunakan.

Menurut William K.Carter (2009: 533) akuntansi biaya tradisional terdiri atas tiga elemen yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya *overhead* pabrik. Biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung merupakan biaya langsung sehingga tidak menimbulkan masalah pembebanan produk.

Menurut Hansen dan Mowen yang diterjemahkan oleh Fitria Sari (2009; 251) metode akuntansi biaya tradisional adalah perhitungan biaya produk berdasarkan fungsi membebankan biaya dari bahan baku langsung dan tenaga kerja langsung ke produk dengan menggunakan penelusuran gerak dan alokasi.

### **3. Metode *Activity Based Costing***

#### **a. Pengertian *Activity Based Costing***

Menurut Hansen dan Mowen (2009; 223) “*Activity based costing* adalah sistem yang pertama kali menelusuri biaya pada kegiatan /aktivitas kemudian pada produk ”.

Definisi ABC menurut Wijayanti (2010;237) “ABC adalah metode informasi biaya berbasis aktivitas yang didesain untuk memotivasi personal dalam melakukan pengurangan biaya dalam jangka panjang melalui pengelolaan aktivitas”.

Menurut Tunggal (2009;1) “*ABC system* adalah suatu metodologi yang mengukur biaya dan kinerja aktivitas, sumber daya, dan objek biaya. Sumber daya dikonsumsi oleh aktivitas, kemudian aktivitas dibebankan ke objek biaya berdasarkan penggunaannya”.

Metode *Activity Based Costing* berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan sebagai sistem akumulasi biaya dan pembebanan biaya ke produk dengan menggunakan berbagai *cost driver* dan sumber daya, dilakukan dengan menelusuri biaya ke aktivitas dan setelah itu menelusuri biaya dari aktivitas ke produk yang bermanfaat bagi pihak manajemen dalam pengambilan keputusan.

#### **b. Komponen utama yang membentuk *Activity Based Costing***

Dalam penerapan *Activity Based Costing* Batisan Bustami dan Nurela (2009: 25) terdapat lima komponen utama yang perlu diperhatikan, yaitu:

- 1) Sumber daya (*Resources*), adalah segala unit ekonomi yang digunakan perusahaan untuk mengadakan aktivitas, seperti bahan baku, tenaga kerja, perlengkapan yang digunakan dan faktor produksi lainnya.
- 2) Pemicu Konsumsi Sumber Daya (*Resources driver*), dasar yang digunakan untuk melacak sumber daya yang digunakan di dalam aktivitas. Atau ukuran kuantitas dari sumber daya yang dikonsumsi oleh suatu aktiva, contoh luas ruangan yang disewa untuk setiap aktivitas, jumlah orang yang terlibat pada setiap aktivitas, jumlah jam kerja yang dihabiskan untuk setiap aktivitas.
- 3) Aktivitas (*Activity*), suatu unit dasar pekerjaan yang dilakukan oleh perusahaan dengan tujuan membantu perencanaan, pengendalian dan pengambilan keputusan bagi manajemen. Jumlah biaya aktivitas ditentukan dengan melacak sumber daya yang dipakai oleh aktivitas dengan pemicu konsumsi sumber daya. Aktivitas sangat dibutuhkan untuk membebankan biaya ke objek biaya, dikenal dengan aktivitas biaya yang dihubungkan dengan faktor pemicu biaya (*cost driver*).
- 4) Pemicu Aktivitas (*Activity Drivers*), suatu ukuran frekuensi dan intensitas dari permintaan akan suatu aktivitas oleh suatu produk dan jasa layanan. Pemicu aktivitas ini sama seperti pemicu sumber daya guna melacak biaya aktivitas ke objek biaya, yang dipakai untuk membebankan biaya ke produk atau jasa layanan.
- 5) Objek Biaya (*Cost Objects*), tempat biaya dimana biaya atau aktivitas diakumulasikan dan diukur, objek biaya ini dapat digunakan untuk menelusuri dan menentukan seberapa objektif biaya dapat digunakan. Objek biaya dapat berupa pelanggan, produk, jasa layanan, kontrak, proyek, atau unit kerja lain yang memerlukan pengukuran biaya tersendiri.

### c. Manfaat yang diperoleh dalam penerapan *Activity Based Costing*

Menurut Bastian dan Nurela (2009 : 29), antara lain:

- 1) Memberi kemudahan dalam pengambilan keputusan. *Activity Based Costing* menyediakan informasi biaya yang berhubungan dengan berbagai aktivitas untuk menghasilkan produk dan jasa layanan, bagi manajemen akan memperoleh kemudahan dalam mendapatkan informasi yang relevan dalam pengambilan keputusan yang akan diambil dalam aktivitas perusahaan secara menyeluruh sehingga memungkinkan manajemen dalam mempertimbangkan akibat atau dampak atas keputusan yang telah diambil.
- 2) Memperbaiki kualitas pengambilan keputusan. Semakin akurat perhitungan biaya dan jasa layanan yang digunakan *Activity Based Costing*, akan mengurangi kemungkinan kesalahan dalam pengambilan keputusan.
- 3) Memungkinkan manajemen melakukan perbaikan secara terus menerus. Dengan menggunakan *Activity Based Costing* biaya yang dikeluarkan akan terlihat dengan jelas pada setiap aktivitas, dimana biaya yang tidak mempunyai nilai tambah bagi pelanggan dapat dieliminasi lebih cepat.

### d. Tahapan yang diperoleh dalam penerapan *Activity Based Costing*

Menurut Gorrison, Nooren dan brewer ( 2013; 449) Ada beberapa tahap dalam menerapkan sistem *activity based costing* yaitu :

- 1) Mengidentifikasi dan mendefinisikan aktivitas dan pul aktivitas.  
Langkah utama yang pertama dalam penerapan sistem ABC adalah mengidentifikasi aktivitas yang akan menjadi dasar sistem tersebut. Langkah ini mungkin sulit, memakan waktu dan membutuhkan pertimbangan. Prosedur umum untuk melakukannya adalah melakukan wawancara terhadap semua orang yang terlibat atau setidaknya semua supervisor dan manager dalam departemen yang menimbulkan overhead dan meminta mereka untuk menggambarkan aktivitas utama yang mereka lakukan. Pada saat menggabungkan aktivitas dalam sistem ABC, aktivitas tersebut harus dikelompokkan dalam tingkat yang sesuai. Aktivitas tingkat *batch* jangan dikombinasikan dengan aktivitas tingkat unit atau aktivitas tingkat produk dengan aktivitas tingkat *batch* dan sebagainya.
- 2) Bila mungkin, menelusuri biaya *overhead* secara langsung ke aktivitas dan objek biaya.
- 3) Membebankan biaya ke pul Biaya Aktivitas.  
Sebagian besar biaya overhead diklasifikasikan dalam sisitem akuntansi dasar perusahaan berdasarkan departemen dimana biaya tersebut terjadi. Sebagai contoh gaji, perlengkapan, sewa dan

sebagainya yang terjadi didepartemen pemasaran akan dibebankan didepartemen tersebut.

4) Menghitung Tarif Aktivitas.

Tarif aktivitas yang akan digunakan untuk pembebanan biaya overhead di produk/jasa dihitung. Menentukan total aktivitas sesungguhnya yang diperlukan untuk memproduksi barang produk atau untuk melayani pelanggannya saat ini.

5) Membebankan biaya ke objek biaya.

Langkah kelima dalam penerapan ABC disebut alokasi tahap kedua. Dalam alokasi tahap kedua, tarif aktivitas digunakan untuk membebankan biaya produk dan pelanggan.

6) Menyiapkan Laporan Manajemen.

Langkah terakhir adalah menyusun laporan manajemen yang sesuai dengan yang telah dikerjakan.

#### e. Klasifikasi Aktivitas

Dalam *activity based costing* dasar yang digunakan untuk mengalokasikan biaya *overhead* disebut penggerak atau pemicu biaya (*cost driver*). Pemicu aktivitas adalah suatu dasar yang digunakan untuk mengalokasikan biaya dari suatu aktivitas ke produk, pelanggan atau objek biaya lainnya. Terdapat 4 tingkatan aktivitas pada metode *activity based costing* yaitu:

1) Aktivitas tingkat unit dilakukan untuk setiap unit produksi.

Biaya aktivitas tingkat unit bersifat proporsional dengan jumlah unit produksi. Sebagai contoh, menyediakan tenaga untuk menjalankan peralatan menjadi aktivitas tingkat unit karena tenaga tersebut cenderung dikonsumsi secara proporsional dengan jumlah unit produksi.

2) Aktivitas tingkat *batch* dilakukan setiap *batch* diproses, tanpa

memperhatikan berapa unit yang ada dalam *batch* tersebut.

Sebagai contoh, pekerja seperti membuat pesanan produksi, pengaturan peralatan dan pengaturan pengiriman kepada pelanggan adalah aktivitas tingkat *batch*.

- 3) Aktivitas tingkat produk berkaitan dengan produk spesifik dan biasanya dikerjakan tanpa memperhatikan *batch* atau berapa unit yang diproduksi atau dijual. Sebagai contoh, aktivitas untuk merancang produk, mengiklankan produk dan biaya untuk manajer dan staff produksi adalah aktivitas tingkat produk.
- 4) Aktivitas tingkat pelanggan berkaitan dengan pelanggan khusus dan meliputi aktivitas seperti telepon untuk penjualan, pengiriman catalog, dukungan teknis yang tidak terpaku pada produk tertentu.
- 5) Aktivitas pemeliharaan organisasi yang dilakukan tanpa memperhatikan pelanggan mana yang dilayani, barang apa yang diproduksi, berapa *batch* yang dijalankan, atau berapa unit yang dibuat. Kategori ini termasuk aktivitas seperti kebersihan kantor eksekutif, penyediaan jaringan komputer, pengaturan pinjaman, penyusutan laporan tahunan untuk pemegang saham dan sebagainya.

**f. Perbandingan antara *Activity Based Costing* dan Sistem Perhitungan Biaya Tradisional**

Tanpa memperdulikan jumlah dari departemen, tempat penampung biaya *overhead*, maupun dasar alokasi berbeda digunakan sistem perhitungan biaya tradisional memiliki karakteristik khusus, yaitu dalam penggunaan ukuran yang berkaitan dengan volume atau ukuran tingkat unit secara eksklusif sebagai dasar untuk mengalokasikan *overhead* ke *output*. Untuk alasan tersebutlah maka sistem tradisional disebut juga dengan sistem berdasarkan unit (*unit cost system*).

Suatu perbedaan umum antara sistem ABC dan sistem tradisional adalah homogenitas dari biaya dalam satu tempat penampung biaya. ABC mengharuskan perhitungan tempat penampung biaya suatu aktivitas, maupun identifikasi suatu pemicu aktivitas untuk setiap aktivitas yang signifikan dan mahal. Akibatnya, ada lebih banyak kehatian-hatian, paling tidak dalam bentuk tempat penampungan biaya dalam sistem ABC dibandingkan dalam perhitungan biaya tradisional. Hasil yang biasa ditemukan adalah bahwa semua biaya dalam satu tempat penampungan biaya aktivitas sangat serupa dalam hal hubungan logis antara biaya-biaya tersebut dengan pemicu aktivitas, sementara hal yang sama tidak dapat dilakukan untuk kebanyakan sistem tradisional.

Perbedaan lain antara sistem ABC dan sistem tradisional adalah bahwa semua sistem ABC adalah sistem perhitungan biaya dan tahap, sementara sistem tradisional bisa merupakan sistem perhitungan satu atau dua tahap. Ditahap pertama dalam sistem ABC, tempat penampungan biaya aktivitas

dibentuk ketika biaya sumber daya dialokasikan ke aktivitas berdasarkan pemicu sumber daya. Ditahap kedua biaya aktivitas dialokasikan dari tempat penampungan biaya aktivitas produk atau objek biaya final lainnya. Tetapi, sistem biaya tradisional menggunakan dua tahap hanya apabila jika departemen atau pusat biaya lainnya dibuat. Biaya sumber daya dialokasikan ke pusat ditahap pertama, dan kemudian biaya dialokasikan dari pusat biaya ke produk di tahap kedua. Beberapa sistem tradisional hanya terdiri dari satu tahap karena sistem tersebut tidak menggunakan pusat biaya yang terpisah, tetapi tidak ada sistem ABC yang hanya terdiri dari satu tahap.

#### **g. *Activity Based Costing* dan Organisasi Jasa**

Menurut Marismiati (2011) ABC dapat diterapkan pada perusahaan manufaktur dan jasa. Peristiwa-peristiwa seperti misalnya deregulasi, pemotongan anggaran, dan perubahan-perubahan dalam program sosial menyebabkan organisasi jasa mengevaluasi kembali cara mereka menjalankan bisnis. Organisasi jasa sekarang menekankan penghilangan limbah, meningkatkan produktivitas, teknologi baru, manajemen mutu terpadu, dan pengurangan biaya. Mengetahui berapa biaya masing-masing jasa menjadi penting pula. Dengan adanya informasi biaya jasa secara teliti dapat menjadikan organisasi untuk merubah campuran jasa dan membantu mengurangi biaya jasa yang ditawarkan.

Jadi jelas ABC dapat berguna pula untuk organisasi jasa. Semua organisasi jasa mempunyai kegiatan dan keluaran yang menempatkan

kebutuhan akan kegiatan-kegiatan ini. Namun ada beberapa perbedaan dasar antara organisasi jasa dan produksi. Kegiatan dalam organisasi produksi cenderung menjadi jenis yang sama dan dilaksanakan dengan cara yang serupa. Hal yang sama tidak dapat dikatakan untuk organisasi jasa. Lihat misalnya bagaimana kegiatan-kegiatan yang tidak serupa untuk bank dan rumah sakit. Perbedaan dasar lainnya antara organisasi jasa dan produksi adalah pendefinisian keluaran. Untuk perusahaan manufaktur, keluaran mudah ditentukan (produk-produk nyata yang di produksi), tetapi untuk organisasi jasa, pendefinisian keluaran lebih sulit. Keluaran untuk organisasi jasa kurang nyata. Keluaran harus didefinisikan sehingga keluaran dapat dihitung harganya.

#### **4. Pengertian Biaya *Overhead* Pabrik**

Menurut Garrison (2013: 56) definisi biaya *overhead* pabrik adalah semua biaya pabrikasi selain dari bahan baku dan buruh langsung (biaya pemeliharaan, biaya penyusutan gedung, dsb).

Biaya *overhead* pabrik memiliki dua ciri khas yang harus dipertimbangkan dalam pembebanannya pada hasil produksi secara layak. Ciri-ciri ini menyangkut hubungan khusus antara *overhead* pabrik dengan (1) produk itu sendiri dan (2) jumlah volume produksi. Berbeda dengan bahan langsung dan upah (buruh) langsung, biaya *overhead* pabrik merupakan bagian yang tidak berwujud dari barang jadi. Ciri kedua menyangkut perubahan sebagian unsur biaya *overhead* karena adanya perubahan volume produksi, yaitu *overhead* bisa bersifat tetap, variabel atau semivariabel.

Biaya *overhead* pabrik diklasifikasikan menjadi tiga kelompok berdasarkan karakteristiknya dalam hubungannya dengan produksi. Tiga kelompok tersebut adalah:

**a.** Biaya *Overhead* Variabel (*Variabel Factory Overhead Cost*)

Total biaya *overhead* variabel berubah-ubah sebanding dengan unit yang diproduksi, yaitu semakin besar unit yang diproduksi, semakin tinggi total biaya variabelnya. Biaya variabel per unit konstan walaupun produksi berubah.

**b.** Biaya *Overhead* Tetap (*Fixed Factory Overhead Cost*)

Total biaya *Overhead* pabrik tetap adalah konstan dalam tingkat hasil tertentu, tanpa dipengaruhi oleh adanya perubahan tingkat produksi sampai suatu tingkat hasil tertentu (*relevant range*). Contoh biaya *Overhead* pabrik tetap adalah sewa gedung pabrik.

**c.** Biaya *Overhead* Semivariabel

Biaya *Overhead* semivariabel adalah biaya yang sifatnya tidak semuanya tetap dan juga tidak semuanya variabel, tetapi mempunyai karakteristik keduanya. Biaya *Overhead* pabrik semivariabel akhirnya harus dipisahkan ke komponen biaya tetap atau biaya variabel untuk keperluan perencanaan dan pengendalian.

## **5. Pembebanan Biaya Overhead Pada *Activity Based Costing***

ABC sistem mengalokasikan biaya *overhead* melalui prosedur dua tahap, yaitu sebagai berikut.

a. Prosedur tahap pertama

Pada tahap pertama penentuan harga pokok berdasarkan aktivitas meliputi empat langkah sebagai berikut:

- 1) Penggolongan berbagai aktivitas
- 2) Pengasosiasian berbagai biaya dengan berbagai aktivitas
- 3) Penentuan kelompok-kelompok biaya (*cost pools*) yang homogen
- 4) Penentuan tarif kelompok (*pool rate*)

Langkah pertama dalam prosedur tahap pertama ABC adalah penggolongan berbagai aktivitas. Berbagai aktivitas diklasifikasikan ke dalam beberapa kelompok yang mempunyai suatu interpretasi fisik yang mudah dan jelas serta cocok dengan segmen-segmen proses produksi yang dapat dikelola. Setelah menggolongkan berbagai aktivitas, maka langkah kedua adalah menghubungkan beberapa biaya dengan setiap kelompok aktivitas.

Setelah itu, langkah ketiga adalah penentuan kelompok-kelompok biaya yang homogen. Kelompok biaya homogen adalah sekumpulan biaya *overhead* yang terhubung secara logis dengan tugas-tugas yang dilaksanakan dan berbagai macam biaya tersebut dapat diterangkan oleh *cost driver* tunggal. Kemudian langkah keempat adalah penentuan tarif kelompok, yaitu tarif biaya *overhead* per unit *cost driver* yang dihitung suatu kelompok aktivitas. Tarif kelompok dihitung untuk suatu kelompok aktivitas tertentu dibagi dasar pengukur aktivitas kelompok tersebut.

b. Prosedur tahap kedua

Dalam tahap kedua, biaya untuk setiap kelompok biaya *overhead* dilacak ke berbagai jenis produk. Hal ini dilaksanakan dengan menggunakan tarif kelompok yang dikonsumsi oleh setiap produk. Ukuran ini merupakan penyederhanaan kuantitas *cost driver* yang digunakan oleh setiap produk.

**6. Cost Driver**

*Cost driver* merupakan suatu faktor yang menyebabkan perubahan biaya aktivitas. Dalam pemilihan *cost driver* menurut Blocher, Stout, dan Cokins (2011: 205) terdapat 2 jenis dari *cost driver* yaitu :

- a) Pemicu penggerak biaya untuk konsumsi sumber daya (*resource consumption cost driver*) merupakan ukuran jumlah sumber daya yang dikonsumsi oleh suatu aktivitas.
- b) Penggerak biaya untuk konsumsi aktivitas (*activity consumption cost driver*) merupakan mengukur jumlah aktivitas yang dilakukan untuk suatu objek biaya.

**7. Jasa**

**a. Pengertian Jasa**

Menurut Kotler dalam Supranto, (2011; 227) “jasa merupakan setiap tindakan atau kegiatan yang dapat di tawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain, pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apa pun. Proses produksinya mungkin dan juga tidak dikaitkan dengan suatu produk fisik”.

Menurut Rambat Lupiyoadi (2013;5), “jasa merupakan semua aktivitas ekonomi yang hasilnya tidak merupakan produk dalam bentuk fisik atau konstruksi, yang biasanya dikonsumsi pada saat yang sama dengan waktu

yang dihasilkan dan memberi nilai tambah (seperti misalnya kenyamanan, hiburan, kesenangan dan kesehatan) atau pemecahan akan masalah yang dihadapi konsumen”.

### **b. Karakteristik Jasa**

Karakteristik jasa merupakan sifat dari jasa yang ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain yang berfungsi untuk membedakan produk barang.

Menurut Kotler dan Armstrong (2012:223), terdapat empat poin karakteristik jasa, yaitu:

- 1) Tidak Berwujud (Intangibility)  
Bersifat abstrak dan tidak berwujud, jasa tidak dapat dilihat, diraba, di dengar, atau dicium sebelum jasa tersebut telah diterima.
- 2) Bervariasi (Variability)  
Jasa bersifat nonstandart dan sangat variabel. Berbeda dengan kualitas produk fisik yang sudah standart, pada kualitas pelayanan jasa tergantung pada siapa yang menyediakan, kapan, dimana dan bagaimana jasa tersebut diberikan. Karena itulah jasa disebut bervariasi.
- 3) Tidak dapat dipisahkan (Inseparability)  
Umumnya jasa diproduksi dan dikonsumsi pada waktu bersamaan dengan partisipasi konsumen di dalamnya.
- 4) Tidak dapat disimpan (Perishability)  
Jasa tidak mungkin disimpan dalam bentuk persediaan. Nilai jasa hanya ada pada saat jasa tersebut diproduksi dan langsung diterimaleh penerimanya. Karakteristik ini berbeda dengan barang berwujud yang dapat diproduksi terlebih dahulu, disimpan, dan dipergunakan lain waktu.

### **c. Klasifikasi Jasa**

Lovelock (2009;12) membagi klasifikasi jasa menjadi tujuh kriteria, yaitu :

- 1) Segmen Pasar  
Berdasarkan segmen pasar, jasa dibedakan menjadi jasa kepada konsumen akhir seperti Taksi, Asuransi Jiwa, Pendidikan, dan Jasa kepada konsumen organisasional seperti jasa akuntansi dan perpajakan atau jasa konsultasi.
- 2) Tingkat berkewujudan (*Tangibility*)  
Klasifikasi ini berhubungan dengan tingkat keterlibatan produk fisik dan konsumen. Klasifikasi ini dibedakan menjadi, *Rented Good Service*, *Owned Goods Service*, dan *Non Goods Service*.

- 3) Keterampilan Penyedia Jasa  
Berdasarkan kriteria ini, jasa terdiri atas *profesional service* (seperti konsultan manajemen, konsultan hukum dan konsultan pajak) serta *non profesional* (seperti supir taksi dan penjaga malam).
- 4) Tujuan Organisasi Jasa  
Berdasarkan klasifikasi ini jasa dibagi menjadi *commercial service* atau *profit service* (seperti bank dan penerbangan), serta *Non-profit* (seperti sekolah, yayasan panti asuhan dan museum).
- 5) Regulasi  
Dalam klasifikasi ini, jasa dibedakan menjadi *regulated service* (seperti pialang, angkutan umum dan perbankan) dan *non-regulated* (seperti catering dan pengecatan rumah).
- 6) Tingkat Intetitas Karyawan  
Berdasarkan tingkat ini, klasifikasi jasa dibedakan menjadi *equipment-based service* (seperti cuci mobil otomatis,ATM) dan *people based service* (seperti satpam, jasa akuntansi dan konsultan hukum).
- 7) Tingkat Kontak Penyedia Jasa dan Pelanggan  
Pada klasifikasi ini jasa dibedakan menjadi *hight-contact service* (seperti bank,dokter) dan *low contact service* (seperti bioskop).

#### **d. Jenis-Jenis Jasa**

Secara garis besar, jenis-jenis jasa dapat dibedakan dalam beberapa macam, antara lain:

1. Jasa perumahan, seperti jasa penyewaan tempat tinggal contoh hotel, apartemen, rumah kost dll.
2. Jasa usaha rumah tangga, seperti reparasi alat rumah tangga, air minum, jasa perawatan rumah atau perkebunan.
3. Jasa komunikasi, seperti telepon, komputer dan telegram.
4. Jasa perawatan pribadi, seperti pakaian dan perawatan pribadi.
5. Jasa rekreasi dan hiburan, seperti tempat pariwisata dan hiburan lainnya.
6. Jasa bisnis dan profesi lainnya, seperti jasa hukum, konsultasi atau jasa komputer.

7. Jasa asuransi, bank, dan finansial, seperti asuransi pribadi jasa kredit, pinjaman atau pajak.
8. Jasa transportasi, seperti pelayanan jasa angkutan barang, penumpang atau penyewaan.

## 8. Metode *Full Costing* dan *Variabel Costing*

### a. Metode *Full Costing*

Menurut Mulyadi ( 2010 : 17) *Full Costing* merupakan metode penentuan kos produksi yang memperhitungkan semua unsur biaya produksi ke dalam kos produksi, yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik, baik yang bersifat variabel maupun tetap.

### b. Metode *Variabel Costing*

Menurut Mulyadi ( 2010 : 18) *Variabel Costing* merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang memperhitungkan biaya produksi yang bersikap variabel kedalam harga pokok produksi. Yaitu biaya bahan baku. Biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik variabel.

## B. Penelitian Sebelumnya

Penelitian ini menggunakan beberapa refrensi dari penelitian sebelumnya yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Penelitian	Judul	Variabel	Metode penelitian	Hasil
Waviy Amiin, 2011, Universitas Veteran Jawa Timur	Perencanaan Perawatan Dengan Metode <i>Activity Based Costing</i> <i>Maintenanc</i>	<i>Activity Based Costing</i>  <i>Maintenanc</i>	Kualitatif deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan perbedaan yang signifikan terhadap rata – rata biaya rawat mesin yang digunakan metode aktivitas berdasarkan

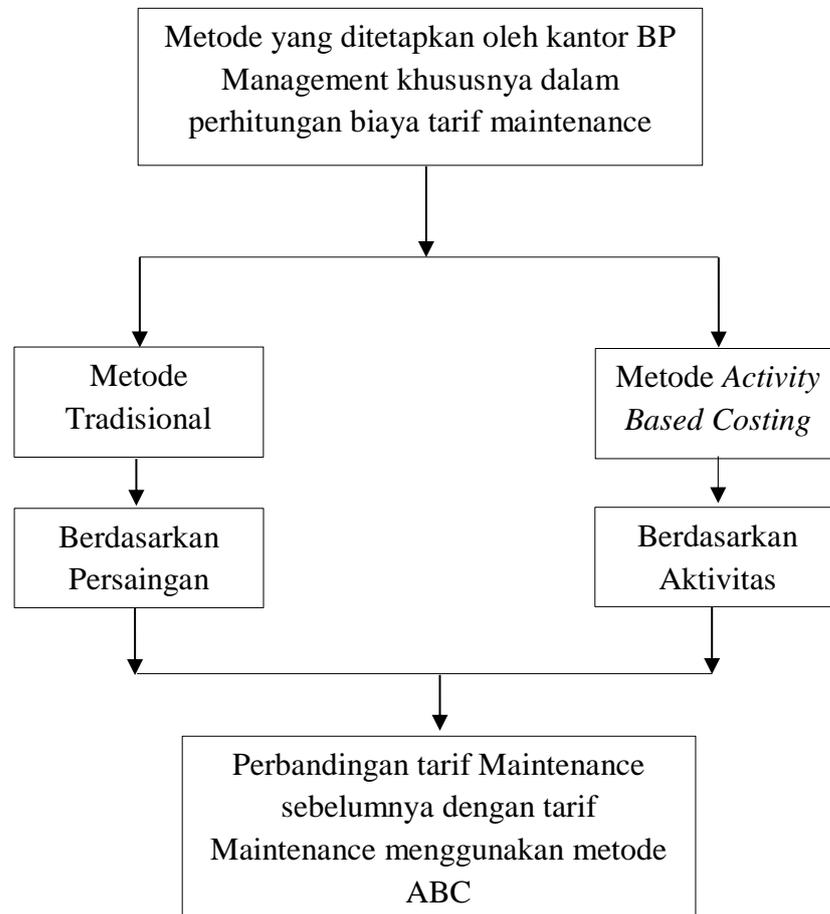
	e Pada Mesin <i>Insulation Moulding</i> pada CV Bina Teknik Sidoarjo			jenis kerusakannya. Maintenance yang ditentukan pada mesin <i>Insulation Moulding</i> jauh lebih tinggi dibandingkan dengan metode <i>activity based costing</i> . Berdasarkan hasil diatas, dapat disimpulkan bahwa ada perbedaan antara biaya rawat yang ditetapkan CV Bina Teknik dalam perawatan mesin dengan menggunakan metode perhitungan <i>activity based costing</i> .
Dani Saputri, 2012, Universitas Hasanuddin Makasar	Penerapan <i>Activity based costing</i> Dalam Menentukan Besarnya Tarif Jasa Rawat Inap pada Rumah Sakit Hikmah	<i>Activity Based Costing System</i>	Kualitatif deskriptif	Perhitungan biaya produk yang telah digunakan oleh manajemen rumah sakit telah banyak menimbulkan distorsi biaya, hal ini dikarenakan konsumsi sumber daya pada masing-masing aktivitas tidaklah sama. Sedangkan pada metode <i>Activity Based Costing</i> , biaya-biaya yang terjadi dibebankan pada produk aktivitas dan sumber daya yang dikonsumsi oleh produk dan juga menggunakan dasar lebih dari satu <i>cost driver</i> .
Putri (2011)	Analisis Pengguna-	<i>Activity Based</i>	Analisis deskriptif	Dengan menggunakan

	an Metode <i>Activity Based Costing</i> Sebagai Alternatif Dalam Menentukan Tarif SPP SMP-SMA Pada YPI Nasima Semarang Tahun 2010	<i>Costing System</i>	dan eksposisi	metode ABC, Sekolah Nasima dapat merencanakan anggaran secara tepat, terperinci, dan terprogram sehingga memudahkan manajemen dalam menyetarakan pendapatan dan pengeluaran.
La Tinro (2010)	Analisis Perbandingan Metode Konvensional Dengan ABC Sistem Hubungannya Akurasi Perhitungan Harga Pokok Produksi Pada PT. Best Stone Rubber Industries di Gresik	Menggunakan <i>Activity Based Costing System</i>	Analisis deskriptif komparatif	Terjadi subsidi silang antara produk yang bervolume tinggi yang diakibatkan oleh konsumsi relatif dari sumber daya yang dikonsumsi sehingga sistem ABC merupakan perhitungan yang lebih akurat.
Cindrawati dan Dzulkirom (2014)	Penerapan <i>Activity Based Costing System</i> sebagai dasar menentukan harga pokok kamar Hotel Pelangi Malang	<i>Activity Based Costing System</i>	Kualitatif deskriptif	Perhitungan harga pokok sewa kamar dengan menggunakan ABC memberikan hasil perhitungan kamar yang lebih besar dibandingkan dengan metode yang telah ditetapkan oleh manajemen hotel.

### C. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir penelitian adalah hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka berfikir ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas.

Berdasarkan uraian teori diatas dan peneliti terdahulu yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat digambarkan kerangka berfikir sebagai berikut :



**Gambar 2.1 Kerangka Berfikir**

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif komperatif yaitu analisis yang menjelaskan, meringkaskan berbagai kondisi, situasi dan variabel yang timbul pada objek penelitian, berdasarkan apa yang terjadi. Kemudian membandingkannya dengan kondisi, situasi ataupun variabel yang diterapkan oleh objek penelitian.

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

##### 1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan di kantor Bursa Properti Manajemen yang beralamat di Jl. Karya Wisata Perumahan J.City Medan Johor, Sumatera Utara.

##### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan bulan September 2018 sampai dengan Juni 2019. Berikut ini tabel waktu penelitian sebagai berikut:

**Tabel 3.1 Waktu Penelitian**

No	Jenis Kegiatan	Sept'18 - Nov'18	Des'18	Jan'19	Feb'19	Mar'19 - Mei'19	Juni'19
1	Riset awal / pengajuan judul						
2	Penyusunan proposal						
3	Seminar proposal						
4	Perbaikan / Acc proposal						
5	Pengolahan data						
6	Penyusunan skripsi						
7	Bimbingan skripsi						
8	Sidang meja hijau						

### C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis data yang digunakan adalah :

Data sekunder adalah data yang diperoleh merupakan data yang sudah diolah dalam dokumen perusahaan seperti sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi, serta data keuangan yang berkaitan dengan pembebanan biaya dalam aktivitas perusahaan.

2. Sumber data berasal dari perusahaan *Bursa Properti Management* Medan Johor.

### D. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

#### 1. Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *activity based costing* dan metode akuntansi tradisional yang diterapkan pada perusahaan BP Management untuk menghitung tarif *maintenance*.

#### 2. Definisi Operasional

##### 1.2 Operasional variabel

Variabel	Indikator	Deskripsi	Skala
Metode akuntansi biaya tradisional	Tarif akuntansi biaya tradisional Sub Indikator: a. Biaya produksi b. HPP	Metode akuntansi biaya tradisional adalah menjumlah biaya tetap, biaya variabel dan semi variabel sehingga dihasilkan biaya total. Biaya total tersebut dibagi dengan jumlah unit <i>maintenance</i> . Sumber: PT. BPM (2018)	Nominal 1

<p>Metode <i>Activity Based Costing</i></p>	<p>Tarif <i>Activity Based Costing</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c. Identifikasi aktivitas</li> <li>d. Hitung biaya aktivitas</li> <li>e. HPP</li> <li>f. Laporan harga jual produk</li> </ul>	<p><i>Activity Based Costing</i> adalah pembebanan aktivitas-aktivitas berdasarkan besarnya pemakaian sumber daya, dan membebankan biaya pada objek biaya, seperti produk, jasa atau pelanggan, berdasarkan besarnya aktivitas, serta untuk mengukur biaya dan kinerja dari aktivitas yang terkait dengan proses dan objek biaya.</p> <p>Sumber: <a href="http://kingboer99.blogspot.com">http://kingboer99.blogspot.com</a></p>	<p>Nomina 1</p>
---	--	--	---------------------

### E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### 1. Metode Wawancara

Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terstruktur yang ditujukan kepada bagian yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk mengumpulkan data-data yang meliputi tarif maintenance, total tunggakan maintenance, jumlah unit yang tertagih, biaya pelayanan

keamanan security dan biaya lain-lainnya yang berhubungan dengan perhitungan tarif *maintenance* tersebut. Data-data tersebut dapat diperoleh di bagian keuangan, administrasi, dan umum.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif komparatif yang dapat menunjukkan dan membandingkan tarif *maintenance* yang telah ditetapkan oleh perusahaan BP Management dengan metode *activity based costing*. Adapun langkah-langkahnya sebagai berikut :

1. Melakukan analisis tarif *maintenance* yang dilakukan oleh perusahaan BP Management.
2. Melakukan analisis tarif *maintenance* menggunakan metode *activity based costing* dengan langkah sebagai berikut :
  - a. Mengidentifikasi aktivitas
  - b. Mengklasifikasikan biaya berdasarkan aktivitas berdasarkan level aktivitas, pada langkah ini biaya digolongkan menjadi 4 kategori yaitu aktivitas berlevel unit, aktivitas berlevel tunggakan, aktivitas berlevel produk dan aktivitas berlevel fasilitas.
  - c. Mengidentifikasi *cost driver*
  - d. Menentukan tarif metode akuntansi tradisional *driver*

Biaya per metode akuntansi tradisional *driver* yang dihitung untuk suatu aktivitas. Tarif per metode akuntansi tradisional *driver* dapat dihitung menggunakan rumus

$$\text{Tarif per unit cost driver} = \frac{\text{Jumlah Aktifitas}}{\text{Cost driver}}$$

- e. Membebankan biaya ke produk atau jasa dengan menggunakan tarif *cost driver* dan ukuran aktivitas. Pembebanan biaya *overhead* dari tiap aktivitas ke setiap cluster dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{BOP dibebankan} = \text{tarif kelompok X unit cost driver yang digunakan}$$

- f. Menyusun harga pokok tarif *maintenance* menurut *activity based costing system*.
3. Membandingkan tarif *maintenance* yang dibuat oleh perusahaan BP *Management* dengan metode *activity based costing*.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskripsi Objek Penelitian**

###### **a. Sejarah singkat berdirinya BP Management**

Rumah merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia. Begitu pentingnya rumah sebagai tempat tinggal sehingga melebihi kebutuhan kita yang lain. Karena kebutuhan yang paling utama adalah rumah untuk kita bernaung. Aktivitas sehari-hari yang kita jalani tentu membuat kita lelah maka tempat ternyaman kita ialah rumah kita sendiri.

Kehadiran kami diharapkan mampu memberikan nuansa baru dalam pelayanan pembelian hunian properti. Kepuasan dan kenyamanan merupakan tujuan utama dan komitmen dalam karya kami. Kami senantiasa bekerja dengan hati dan kesungguhan guna mendapatkan kepercayaan.

Pada mula perusahaan *Bursa Properti Management* Medan Johor merupakan developer terkemuka di Medan yang memberikan premis yang kokoh kepada masyarakat dalam pembangunan properti yang terencana, berfungsi dan bertanggung jawab. Sejalan dengan perkemangan teknologi yang canggih dan kemajuan tarif pendidikan pemasaran, maka rencana untuk mengembangkan Perusahaan BP Management pun tercapai yaitu penambahan dan pembangunan di seluruh ruang lingkup tempat *Properti BP Management* yang menjadi Properti hunian dan investasi yang berpotensi tinggi, dengan tujuan melayani masyarakat dalam hal menjual dan merawat *properti*.

Demikian sekilas Perusahaan *Bursa Properti Management*. Atas kepercayaan dan doa semua Perusahaan BP Management akan terus membenahi diri dan melangkah maju memberikan pelayanan masyarakat pada umunya.

###### **b. Visi, Misi dan Motto Perusahaan BP Management**

Visi Perusahaan *BP Management* adalah berusaha untuk menjadi Developer terkemuka dan pilihan di kota Medan. Misi Perusahaan *BP Management* adalah memberikan premis yang kokoh kepada masyarakat

dalam pembangunan properti yang terencana, berfungsi dan bertanggung jawab.

**c. Fasilitas Pelayanan Perusahaan *BP Management***

Pelayanan yang diberikan oleh Perusahaan *BP Management* adalah pelayanan keamanan dan kebersihan lainnya yang bersifat *maintenance* pada umumnya. Fasilitas yang ada antara lain :

- 1) Fasilitas *Maintenance*
  - a) Security
  - b) Korlap
  - c) Anggota kebersihan
- 2) Fasilitas Non *Maintenance*
  - a) Taman
  - b) Papling blok
  - c) Cctv
- 3) Fasilitas Pelayanan
  - a) Kompleinan konsumen
  - b) Becak sampah

**b. Tenaga Pengelola**

Tenaga Pengelola Perusahaan *BP Management* meliputi seluruh pemilik perusahaan terbesar di medan seperti pemilik *Capital Building* sebagai penanam saham terbesar di perusahaan *BPM, Marketing* yang handal dalam melakukan penjualan, staff administrasi dan *Public Relation* yang menerima keluhan kesah setiap konsumen serta seluruh staff kantor *BPM* dan *Security* yang berperan menjaga keamanan.

Tenaga pengelola Perusahaan *BP Management* terdiri dari 1 orang Direktur Utama, 1 orang sekretaris, 1 orang administrasi, 1 orang HRD, 1 orang *Public Relation*, 2 orang Danru, 10 orang anggota *Security*, 1 orang korlap, 8 orang anggota kebersihan, 1 orang teknisi listrik, 1 orang dinas luar dan 1 orang *office girl*.

### c. Struktur Organisasi

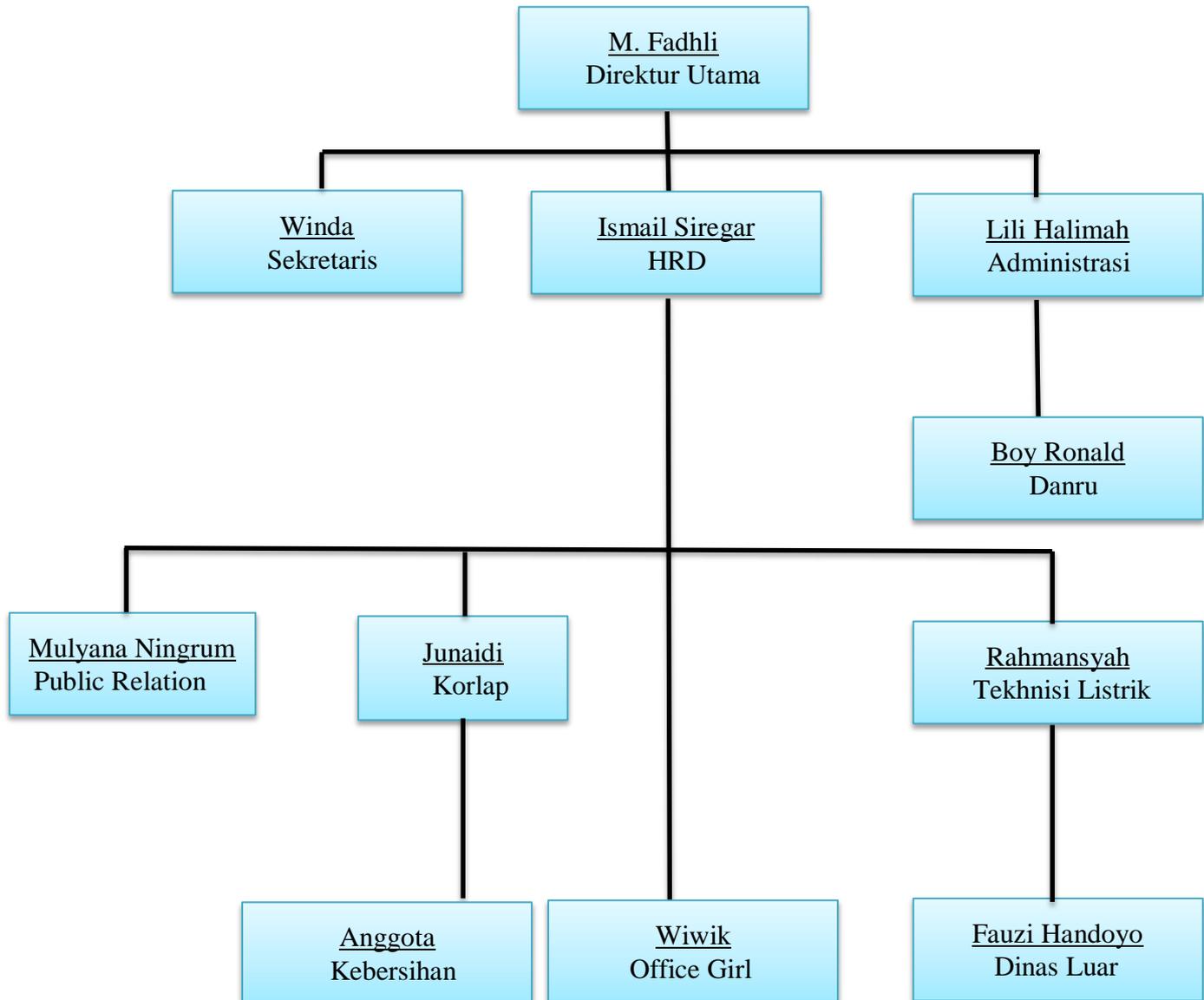
Untuk kelancaran jalannya suatu perusahaan diperlukan beberapa bagian yang mempunyai tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berbeda namun saling menunjang. Karena itu diperlukan struktur organisasi yang berfungsi untuk memperjelas tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berbeda-beda pada tiap bagian. Untuk menjalankan dengan baik organisasi diperusahaan, perlu diperhatikan pedoman, asas-asas atau prinsip-prinsip organisasi, seperti perumusan tujuan yang jelas, pembagian kerja, pendelegasian kekuasaan, kesatuan perintah dan tanggung jawab serta tingkat pengawasan dan koordinasi. Susunan organisasi dan tata kerja *BP Management* adalah sebagai berikut :

- 1) Direktur Utama
- 2) Sekretaris yang langsung melaksanakan perintah DU seperti: mengatur jadwal rapat, mencatat notulen rapat, mengatur DU bertemu klien.
- 3) HRD yang berperan sebagai mengatur dan mengawasi seluruh karyawan.
- 4) Administrasi sebagai pengatur arus kas yang masuk dan keluar.

- 5) Public Relation merupakan staff pelayanan terhadap keluhan konsumen.
- 6) Danru yang berperan sebagai kepala keamanan serta membantu staff administrasi dalam penagihan *maintenance*.
- 7) Korlap ( Koordinator Lapangan ) merupakan kepala kebersihan yang bertanggung jawab atas kebersihan di komplek J.City.
- 8) Dinas Luar merupakan bagian pembeli atau pengantar segala keperluan kantor.
- 9) Tekhnisi Listrik yang berperan dalam perbaikan kerusakan listrik yang terjadi di dalam kantor serta di setiap *cluster* komplek dalam penanganan lampu jalan *cluster* komplek yang tidak menyala.
- 10) Office Girl bagian dalam menjaga kebersihan kantor.
- 11) Anggota Kebersihan bertugas dalam menjalankan perintah Korlap.

#### d. Bagan Struktur Organisasi

Berikut Bagan Struktur Organisasi di Perusahaan *BP Management* :



Sumber : Data Perusahaan *BP Management* Medan Johor 2019

## **2. Penentuan Tarif Jasa Maintenance Pada Perusahaan *BP Management* Medan Johor**

Dalam memberikan pelayanan *maintenance* kepada konsumen ( warga penghuni komplek ) perusahaan *BP Management* memberikan beberapa tarif iuran *maintenance* antara lain : tipe Monaco huni dan kosong, Milan Huni dan kosong dan Madrid Huni dan kosong. Dimana setiap tipe rumah memiliki tarif yang berbeda-beda sesuai dengan keperluan warga komplek.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, Perusahaan *BP Management* menghitung tarif *maintenance* nya masih menggunakan metode akuntansi biaya tradisional. Perhitungannya dilakukan terpisah pada setiap tipe rumah. Cara perhitungannya adalah menjumlahkan biaya tetap, biaya variabel dan biaya semi variabel sehingga dihasilkan biaya total. Dalam penentuan tarif jasa *maintenance* *BP Management* memiliki beberapa pertimbangan yaitu salah satunya adalah harga pasar dan keadaan sosial konsumen. Adapun besar tarif jasa *maintenance* yang ditetapkan oleh *BP Management* adalah :

**Tabel 4.1 Tarif Maintenance Perusahaan BP Management Medan Johor**

<b>Tipe</b>
<p>Milan Huni</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 100.000  1.2 Jasa Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 250.000</p>
<p>Milan Kosong</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 50.000  1.2 Tarif Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 200.000</p>
<p>Madrid Huni</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 70.000  1.2 Tarif Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 220.000</p>
<p>Madrid Kosong</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 30.000  1.2 Tarif Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 180.000</p>
<p>Monaco Huni</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 150.000  1.2 Tarif Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 300.000</p>
<p>Monaco Kosong</p> <p>1.1 Tarif Kebersihan Rp. 80.000  1.2 Tarif Keamanan <u>Rp. 150.000</u> +  Rp. 230.000</p>

Sumber : Data Perusahaan *BP Management* 2019

### 3. Penentuan Tarif Jasa Maintenance Pada Perusahaan *BP Management* Medan Johor menggunakan Metode *Activity Based Costing*

#### a. Data Pendukung Sistem ABC

Dalam menentukan tarif jasa *maintenance* menggunakan ABC, maka diperlukan data-data seperti elemen biaya yang berhubungan langsung dengan tarif *maintenance* dan data pendukung lain nya yaitu data jumlah unit huni dan kosong dalam setahun, data jumlah penagihan setiap tipe dalam setahun. Data dibawah ini merupakan data pendukung untuk perhitungan tarif *maintenance* dengan menggunakan rumus ABC.

**Tabel 4.2 Jumlah Tagihan Maintenance Perusahaan *BPM* Medan Johor Tahun 2018**

<b>Tipe</b>	<b>Jumlah Unit</b>	<b>Jumlah Tertagih</b>	<b>Distorsi</b>
Madrid huni	102	100	2
Madrid Kosong	18	15	3
Milan huni	106	105	1
Milan kosong	12	10	2
Monaco huni	35	35	0
Monaco kosong	4	3	1
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>268</b>	<b>9</b>

Sumber : Data dari bagian Administrasi Perusahaan *BPM* 2019

**Tabel 4.3 Data Elemen Biaya Gaji Security dan Tukang Kebersihan di *BPM***

<b>Tipe</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
Madrid Huni	22.000.000
Madrid Kosong	2.700.000
Milan Huni	26.250.000
Milan Kosong	2.000.000
Monaco Huni	10.500.000
Monaco Kosong	690.000
Total	64.140.000

Sumber : Data Perusahaan BPM Medan 2019

**Tabel 4.4 Data Elemen Biaya *Maintenance* BPM Medan Johor Tahun 2018**

<b>Elemen Biaya</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
Biaya Gaji Security dan Tukang Kebersihan	64.140.000
Biaya Listrik dan Air	15.600.000
Biaya Laundry	1.500.000
Biaya Administrasi	24.000.000
Biaya Depresiasi Gedung	35.000.000
Biaya Depresiasi Fasilitas	15.700.000

Sumber : Data Perusahaan BPM Medan 2019

Berikut adalah cara menghitung tarif jasa *maintenance* berdasarkan metode *activity based costing* :

a. Mengidentifikasi Aktivitas

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak *BPM* Medan Johor, terdapat beberapa aktivitas yang ada di dalam *maintenance*. Aktivitas-aktivitas tersebut meliputi :

- 1) Aktivitas Keamanan dan Kebersihan
  - a) Biaya security dan tukang kebersihan
- 2) Aktivitas Pelayanan Konsumen
  - a) Biaya listrik dan air
  - b) Biaya administrasi
  - c) Biaya londry
- 3) Aktivitas Pemeliharaan Inventaris
  - a) Biaya depresiasi gedung
  - b) Biaya depresiasi fasilitas

Berikut ini merupakan penjelasan dari beberapa aktivitas yang terdapat pada empat pusat aktivitas diatas :

1) Biaya Gaji Security

Security merupakan salah satu pihak yang terlibat langsung dalam kegiatan *maintenance*, biaya gaji security termasuk dalam *unit level activity cost*. Besarnya gaji security dalam setahun adalah Rp.64.140.000,. yang seluruh nya dialokasikan ke setiap tipe unit.

2) Biaya Listrik dan Air

Tenaga listrik dan air diperlukan oleh setiap instansi, begitu juga perusahaan properti. Biaya listrik dan air dalam setahun adalah Rp.15.600.000 dan biaya tersebut termasuk kedalam kategori *unit level activity cost*.

3) Biaya Administrasi

Demi memperlancar proses administrasi, maka diperlukannya biaya administrasi. Biaya administrasi yang dikeluarkan selama setahun adalah Rp.24.000.000. Biaya tersebut termasuk kategori *batch related based costing*.

4) Biaya Laundry

Biaya laundry adalah aktivitas yang dilakukan untuk memberikan kebersihan kepada ruangan bekerja. Biaya ini terdiri dari biaya yang dikeluarkan untuk mengantarkan ke tukang laundry sehingga menimbulkan biaya sebesar Rp.1.500.000.

5) Biaya Depresiasi Gedung

Biaya depresiasi gedung adalah biaya yang ditanggung perusahaan akibat penyusutan nilai bangunan. Biaya penyusutan selama setahun adalah Rp.35.000.000. Besarnya biaya penyusutan gedung diperoleh dari besarnya ongkos awal asset dibagi dengan masa manfaat. Biaya tersebut termasuk dalam kategori *facility sustaining activity cost*.

6) Biaya Depresiasi Fasilitas

Biaya depresiasi fasilitas adalah biaya yang ditanggung oleh perusahaan karena penyusutan nilai barang yang digunakan akibat penggunaan

fasilitas. Berikut ini uraian depresiasi fasilitas setiap unit dan umur manfaat nya berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 138/KMK.03/2002. Dan metode yang digunakan adalah metode garis lurus.

**Tabel 4.5 Data Elemen Biaya Perusahaan *BPM* Medan Johor Tahun 2018**

<b>Tipe</b>	<b>Fasilitas</b>	<b>Harga Satuan</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Tahun Pembelian</b>	<b>Umur Ekonomis</b>	<b>Biaya Depresiasi</b>	<b>Total</b>
Madrid Huni	mesin babat	Rp 1.750.000	1	2013	2	Rp 875.000	Rp 1.915.500
	gunting tanaman	Rp 75.000	1	2013	1	Rp 75.000	
	becak sampah	Rp 3.000.000	1	2014	5	Rp 600.000	
	serokan sampah	Rp 18.000	3	2012	1	Rp 54.000	
	sapu lidi	Rp 8.000	3	2012	1	Rp 24.000	
	penataan taman	Rp 150.000	2	2014	3	Rp 100.000	
	pengangkutan sampah	Rp 45.000	50	2014	12	Rp 187.500	
Madrid Kosong	penataan taman	Rp 150.000	1	2014	3	Rp 50.000	Rp 256.250
	pengangkutan sampah	Rp 45.000	55	2014	12	Rp 206.250	
Milan Huni	mesin babat	Rp 1.750.000	1	2013	2	Rp 875.000	Rp 2.111.250
	gunting tanaman	Rp 75.000	2	2013	1	Rp 150.000	
	becak sampah	Rp 3.000.000	1	2014	5	Rp 600.000	
	serokan sampah	Rp 18.000	5	2012	1	Rp 90.000	
	sapu lidi	Rp 8.000	5	2012	1	Rp 40.000	
	penataan taman	Rp 150.000	3	2014	3	Rp 150.000	

	pengangkutan sampah	Rp 45.000	55	2014	12	Rp 206.250	
Milan	penataan taman	Rp 150.000	1	2014	3	Rp 50.000	Rp 275.000
Kosong	pengangkutan sampah	Rp 45.000	60	2014	12	Rp 225.000	
Monaco	mesin babat	Rp 1.750.000	1	2013	2	Rp 875.000	Rp 1.734.250
Huni	gunting tanaman	Rp 75.000	1	2013	1	Rp 75.000	
	becak sampah	Rp 3.000.000	1	2014	5	Rp 600.000	
	serokan sampah	Rp 18.000	3	2012	1	Rp 54.000	
	sapu lidi	Rp 8.000	3	2012	1	Rp 24.000	
	penataan taman	Rp 150.000	1	2014	3	Rp 50.000	
	pengangkutan sampah	Rp 45.000	15	2014	12	Rp 56.250	
Monaco	penataan taman	Rp 150.000	1	2014	3	Rp 50.000	Rp 136.250
Kosong	pengangkutan sampah	Rp 45.000	23	2014	12	Rp 86.250	

Sumber: Data Perusahaan *BPM* Medan Johor 2019

b. Mengklasifikasi Aktivitas Biaya ke dalam Berbagai Aktivitas

1) Berdasarkan *unit level activity cost*

Aktivitas yang termasuk dalam *unit level activity cost* adalah aktivitas perawatan tanaman, aktivitas penyediaan tenaga listrik dan air, biaya konsumsi dan biaya laundry.

2) Berdasarkan *Batch related activity cost*

Aktivitas yang termasuk dalam *Batch related activity cost* adalah aktivitas pengelolaan administrasi.

3) Berdasarkan *product sustaining activity cost*

Aktivitas ini tidak ditemui di *BPM Medan Johor*.

4) Berdasarkan *facility sustaining activity cost*

Aktivitas yang termasuk dalam kategori ini adalah biaya depresiasi gedung dan biaya depresiasi fasilitas.

Klasifikasi biaya kedalam berbagai aktivitas dapat dilihat pada tabel

berikut ini :

**Tabel 4.6 Rincian Biaya Aktivitas**

<b>Elemen Biaya</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
<i>Unit Level Activity Cost</i>	
Biaya Gaji Security dan Tukang Sampah	64.140.000
Biaya Listrik & Air	15.600.000
Biaya Londry	1.500.000
<i>Batch related activity cost</i>	
Biaya Administrasi	24.000.000
<i>facility sustaining activity cost</i>	
Biaya Depresiasi Gedung	35.000.000
Biaya Depresiasi Fasilitas	6.428.500

Sumber : Data Perusahaan *BPM Medan Johor* 2019

c. Mengidentifikasi *Cost Driver*

Setelah semua aktivitas diklasifikasikan sesuai dengan kategorinya, langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi *cost driver* dari setiap biaya aktivitas. Pengidentifikasi ini dimaksudkan dalam penentuan kelompok aktivitas dan tarif/unit *cost driver*.

Tabel 4.7 Pengelompokkan Biaya *Maintenance* dan *Cost Driver*

No	Aktivitas	Driver	Cost Driver	Jumlah (Rp)
1	<i>Unit Level Activity Cost</i>			
a	Biaya Gaji Security/ T. Kebersihan	Jumlah Tagihan	268	<b>64.140.000</b>
	Madrid Huni	Jumlah Tagihan	100	22.000.000
	Madrid Kosong	Jumlah Tagihan	15	2.700.000
	Milan Huni	Jumlah Tagihan	105	26.250.000
	Milan Kosong	Jumlah Tagihan	10	2.000.000
	Monaco Huni	Jumlah Tagihan	35	10.500.000
	Monaco Kosong	Jumlah Tagihan	3	690.000
b	Biaya Listrik dan Air	Jumlah Tagihan	268	<b>15.600.000</b>
	Madrid Huni	Jumlah Tagihan	100	
	Madrid Kosong	Jumlah Tagihan	15	
	Milan Huni	Jumlah Tagihan	105	
	Milan Kosong	Jumlah Tagihan	10	
	Monaco Huni	Jumlah Tagihan	35	
	Monaco Kosong	Jumlah Tagihan	3	
c	Biaya Laundry	Jumlah Tagihan	268	<b>1.500.000</b>
	Madrid Huni	Jumlah Tagihan	100	
	Madrid Kosong	Jumlah Tagihan	15	

	Milan Huni	Jumlah Tagihan	105	
	Milan Kosong	Jumlah Tagihan	10	
	Monaco Huni	Jumlah Tagihan	35	
	Monaco Kosong	Jumlah Tagihan	3	
2	<i>Batch Related Activity Cost</i>			
a	Biaya Administrasi	Jumlah Unit	277	<b>24.000.000</b>
	Madrid Huni	Jumlah Unit	102	
	Madrid Kosong	Jumlah Unit	18	
	Milan Huni	Jumlah Unit	106	
	Milan Kosong	Jumlah Unit	12	
	Monaco Huni	Jumlah Unit	35	
	Monaco Kosong	Jumlah Unit	4	
3	<i>Facility Sustaning Activity Cost</i>			
a	Biaya Dept. Gedung	Jumlah Tagihan	268	<b>35.000.000</b>
	Madrid Huni	Jumlah Tagihan	100	
	Madrid Kosong	Jumlah Tagihan	15	
	Milan Huni	Jumlah Tagihan	105	
	Milan Kosong	Jumlah Tagihan	10	
	Monaco Huni	Jumlah Tagihan	35	
	Monaco Kosong	Jumlah Tagihan	3	
b	Biaya Dept. Fasilitas	Jumlah Tagihan	268	<b>6.428.500</b>
	Madrid Huni	Jumlah Tagihan	100	1.915.500
	Madrid Kosong	Jumlah Tagihan	15	256.250
	Milan Huni	Jumlah Tagihan	105	2.111.250
	Milan Kosong	Jumlah Tagihan	10	275.000
	Monaco Huni	Jumlah Tagihan	35	1.734.250
	Monaco Kosong	Jumlah Tagihan	3	136.250

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada tabel 4.8 dapat kita ketahui pengidentifikasian *cost driver* dari setiap biaya yang terkait. Terdapat 2 *cost driver* yang digunakan dalam menentukan tarif *maintenance* yaitu : jumlah tagihan dan jumlah unit.

d. Menentukan Tarif Per Unit *cost driver*

Setelah mengidentifikasi *cost driver*, langkah selanjutnya adalah menentukan tarif per unit *cost driver*. Perhitungannya adalah dengan membagi biaya dengan *cost driver*. Berikut ini merupakan tarif per unit *cost driver* tipe *maintenance* dengan menggunakan *activity based costing* :

**Tabel 4.8 Penentuan Tarif per Unit**

No	Aktivitas	Jumlah (Rp)	Cost Driver	Tarif/ Unit (Rp)
1	Unit Level Activity Cost			
a	Biaya Gaji Security/ T. Kebersihan	64.140.000	<b>268</b>	
	Madrid Huni	22.000.000	100	220.000
	Madrid Kosong	2.700.000	15	180.000
	Milan Huni	26.250.000	105	250.000
	Milan Kosong	2.000.000	10	200.000
	Monaco Huni	10.500.000	35	300.000
	Monaco Kosong	690.000	3	230.000
b	Biaya Listrik dan Air	15.600.000	<b>268</b>	58.209
	Madrid Huni		100	
	Madrid Kosong		15	
	Milan Huni		105	
	Milan Kosong		10	
	Monaco Huni		35	
	Monaco Kosong		3	

c	Biaya Laundry	1.500.000	<b>268</b>	5.600
	Madrid Huni		100	
	Madrid Kosong		15	
	Milan Huni		105	
	Milan Kosong		10	
	Monaco Huni		35	
	Monaco Kosong		3	
2	<i>Batch Related Activity Cost</i>			
a	Biaya Administrasi	24.000.000	<b>277</b>	86.642
	Madrid Huni		102	
	Madrid Kosong		18	
	Milan Huni		106	
	Milan Kosong		12	
	Monaco Huni		35	
	Monaco Kosong		4	
3	<i>Facility Sustaning Activity Cost</i>			
a	Biaya Dept. Gedung	35.000.000	<b>268</b>	103.597
	Madrid Huni		100	
	Madrid Kosong		15	
	Milan Huni		105	
	Milan Kosong		10	
	Monaco Huni		35	
	Monaco Kosong		3	
b	Biaya Dept. Fasilitas	6.428.500	<b>268</b>	
	Madrid Huni	1.915.500	100	19.155

	Madrid Kosong	256.250	15	17.083
	Milan Huni	2.111.250	105	20.107
	Milan Kosong	275.000	10	27.500
	Monaco Huni	1.734.250	35	49.550
	Monaco Kosong	136.250	3	45.416

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

e. Menghitung Harga Pokok Maintenance

Tahap-tahap yang dilakukan dalam menghitung tarif *maintenance* adalah sebagai berikut :

- 1) Menghitung pembebanan BOP dari tiap aktivitas ke setiap tipe dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$\text{BOP yang dibebankan} = \text{tarif/unit cost driver} \times \text{cost driver yang dipilih}$
---

- 2) Menjumlahkan seluruh biaya aktivitas yang telah dikelompokkan
- 3) Membagi total biaya aktivitas masing-masing tipe unit dengan jumlah tagihan unit masing-masing tipe.
- 4) Kemudian ditambah dengan jumlah laba yang diinginkan. Laba yang diharapkan perusahaan adalah sebesar 5% untuk tipe monaco huni, dan kosong, tipe Milan huni dan kosong 5% dan tipe Madrid huni dan kosong sebesar 5%.

Untuk menghitung harga pokok tarif *maintenance* masing-masing tipe dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4.9 Tarif Jasa Maintenance Tipe Monaco Huni BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	300.000	35	10.500.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	35	2.037.315
3	Biaya Londry	5.600	35	196.000

4	Biaya Administrasi	86.642	35	3.032.470
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	35	3.625.895
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	49.550	35	1.734.250
Total Biaya				21.125.930
Jumlah Tagihan				35
Biaya Maintenance per Unit				603.598
Laba 5%				30.180
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				633.778

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada tabel 4.9 dapat dilihat bahwa harga pokok maintenance yang dihasilkan menggunakan metode *activity based costing* adalah sebesar Rp.603.598 sedangkan tarif *maintenance* nya sebesar Rp. 633.778 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Monaco huni kurang lebih 5%.

**Tabel 4.10 Tarif Jasa *Maintenance* Tipe Monaco Kosong BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	230.000	3	690.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	3	174.627
3	Biaya Londry	5.600	3	16.800
4	Biaya Administrasi	86.642	3	259.926
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	3	310.791
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	45.416	3	136.248
Total Biaya				1.588.392
Jumlah Tagihan				3
Biaya Maintenance per Unit				529.464
Laba 5%				26.473
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				555.937

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada Tabel 4.10 dapat dilihat bahwa bahwa harga pokok maintenance yang dihasilkan menggunakan metode activity based costing adalah sebesar Rp. 529.464 sedangkan tarif maintenance nya sebesar Rp. 555.937 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Monaco kosong kurang lebih 5%.

**Tabel 4.11 Tarif Jasa *Maintenance* Tipe Milan Huni BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	250.000	105	26.250.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	105	6.111.945
3	Biaya Londry	5.600	105	588.000
4	Biaya Administrasi	86.642	105	9.097.410
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	105	10.877.685
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	20.107	105	2.111.235
Total Biaya				55.036.275
Jumlah Tagihan				105
Biaya Maintenance per Unit				524.155
Laba 5%				26.208
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				550.363

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada Tabel 4.11 dapat dilihat bahwa bahwa harga pokok *maintenance* yang dihasilkan menggunakan metode activity based costing adalah sebesar Rp. 524.155 sedangkan tarif *maintenance* nya sebesar Rp. 550.363 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Milan huni kurang lebih 5%.

**Tabel 4.12 Tarif Jasa *Maintenance* Tipe Milan Kosong BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	200.000	10	2.000.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	10	582.090

3	Biaya Londry	5.600	10	56.000
4	Biaya Administrasi	86.642	10	866.420
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	10	1.035.970
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	27.500	10	275.000
Total Biaya				4.815.480
Jumlah Tagihan				10
Biaya Maintenance per Unit				481.548
Laba 5%				24.077
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				505.625

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada Tabel 4.12 dapat dilihat bahwa bahwa harga pokok *maintenance* yang dihasilkan menggunakan metode activity based costing adalah sebesar Rp. 481.548 sedangkan tarif *maintenance* nya sebesar Rp. 505.625 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Milan kosong kurang lebih 5%.

**Tabel 4.13 Tarif Jasa *Maintenance* Tipe Madrid Huni BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	220.000	100	22.000.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	100	5.820.900
3	Biaya Londry	5.600	100	560.000
4	Biaya Administrasi	86.642	100	8.664.200
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	100	10.359.700
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	19.155	100	1.915.500
Total Biaya				49.320.300
Jumlah Tagihan				100
Biaya Maintenance per Unit				493.203
Laba 5%				24.660
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				517.863

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada Tabel 4.13 dapat dilihat bahwa bahwa harga pokok *maintenance* yang dihasilkan menggunakan metode activity based costing adalah sebesar Rp. 493.203 sedangkan tarif *maintenance* nya sebesar Rp. 517.863 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Madrid huni kurang lebih 5%.

**Tabel 4.14 Tarif Jasa *Maintenance* Tipe Madrid Kosong BPM Tahun 2018**

No	Elemen Biaya	Tarif Cost Driver (Rp)	Driver	Total (Rp)
1	Biaya Gaji Security dan T. Kebersihan	180.000	15	2.700.000
2	Biaya Listrik & Air	58.209	15	873.135
3	Biaya Londry	5.600	15	84.000
4	Biaya Administrasi	86.642	15	1.299.630
5	Biaya Depresiasi Gedung	103.597	15	1.553.955
6	Biaya Depresiasi Fasilitas	17.083	15	256.245
Total Biaya				6.766.965
Jumlah Tagihan				15
Biaya Maintenance per Unit				451.131
Laba 5%				22.557
Jumlah Tarif <i>Maintenance</i>				473.688

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Pada Tabel 4.14 dapat dilihat bahwa bahwa harga pokok *maintenance* yang dihasilkan menggunakan metode activity based costing adalah sebesar Rp. 451.131 sedangkan tarif *maintenance* nya sebesar Rp. 473.688 yang didapat dari harga pokok ABC ditambah dengan jumlah laba yang diharapkan pihak Perusahaan BPM pada tipe Madrid kosong kurang lebih 5%.

**4. Perbandingan Tarif Jasa *Maintenance* Menurut Perusahaan *Bursa Properti Management* dengan Metode *Activity Based Costing* Dalam Penetapan Tarif *Maintenance***

**Tabel 4.15 Perbandingan Metode Akuntansi Biaya Tradisional dengan Metode *Activity Based Costing* Dalam Penetapan Tarif *Maintenance***

Tipe	Tarif Tradisional (Rp)	Tarif ABC (Rp)	Selisih (Rp)	Selisih (%)
Madrid Huni	220.000	517.863	297.863	58%
Madrid Kosong	180.000	473.688	293.688	62%
Milan Huni	250.000	550.363	300.363	55%
Milan Kosong	200.000	505.625	305.635	60%
Monaco Huni	300.000	633.778	333.778	53%
Monaco Kosong	230.000	555.937	325.937	59%

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2019

Dari perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa hasil perhitungan tarif jasa *maintenance* dengan menggunakan metode ABC untuk tipe Madrid Huni sebesar Rp. 220.000, Monaco kosong sebesar Rp. 180.000, tipe Milan huni sebesar Rp. 250.000, Milan kosong sebesar Rp. 200.000, dan tipe Monaco huni sebesar Rp. 300.000, Monaco kosong sebesar Rp. 230.000. Dari hasil diatas, jika dibandingkan dengan tarif yang digunakan oleh Perusahaan *Bursa Properti Management*, maka metode ABC memberikan hasil lebih mahal pada semua tipe. Dengan selisih tipe Madrid huni sebesar Rp. 297.863 atau sebesar 58%, Madrid kosong sebesar Rp. 293.688 atau sebesar 62%, tipe Milan huni sebesar Rp. 300.363 atau sebesar 55%, Milan kosong sebesar 305.625 atau sebesar 60%, dan tipe Monaco huni sebesar Rp. 333.778 atau sebesar 53%, Monaco kosong Rp.325.937 atau sebesar 59%.

Terjadinya selisih dikarenakan pada metode akuntansi biaya tradisional biaya *overhead* pada masing-masing tipe hanya dibebankan pada satu *cost driver* saja. Akibatnya cenderung terjadi distorsi pada pembebanan biaya *overhead*. Sedangkan pada metode *activity based costing* pembebanan biaya *overhead* pada masing-masing produk dibebankan pada banyak *cost driver*. Sehingga didalam metode ABC telah mampu mengalokasikan biaya aktivitas setiap tipe secara tepat berdasarkan kebutuhan masing-masing aktivitas di setiap unit.

## **B. Pembahasan**

Perusahaan *Bursa Properti Management* menghitung tarif dasar *maintenance* nya hanya menggunakan hitungan sederhana atau akuntansi biaya tradisional. Cara perhitungannya hanya menggabungkan biaya tetap, biaya variabel dan biaya semi variabel sehingga dihasilkan biaya total. Biaya total tersebut dibagi dengan jumlah tagihan. Selain itu Perusahaan *Bursa Properti Management* juga melakukan perbandingan antara perusahaan yang lainnya dan mempertimbangkan daya beli warga sekitar. Hasil perhitungan biaya *maintenance* yang lebih akurat dan efisiensi yaitu menggunakan metode *activity based costing* karena di dalam metode *activity based costing* perhitungan harga pokok jasa *maintenance* dengan cara menelusuri setiap aktivitas-aktivitas yang mengkonsumsi sumber daya pada jasa *maintenance*. Aktivitas-aktivitas tersebut adalah aktivitas penjagaan keamanan dan kebersihan unit konsumen, laundry, jasa administrasi, penggunaan daya listrik dan air, penyusutan gedung perusahaan dan penyusutan fasilitas perusahaan.

Pada dasarnya aktivitas-aktivitas mengkonsumsi sumber daya pada jasa *maintenance* Perusahaan *Bursa Properti Management* memiliki perbedaan-perbedaan setiap unitnya, misalnya perbedaan pada penjagaan keamanan dan kebersihan, perbedaan pada penyusutan gedung, perbedaan pada fasilitas. Hal tersebut menjadi dasar perbedaan pembiayaan pada masing-masing unit.

Perbedaan pengonsumsi aktivitas terdapat pada unit huni dan kosong. Pada unit huni tipe Madrid pembersihan dilakukan setiap harinya sedangkan pada unit kosong dilakukan seminggu dua kali. Pada unit Milan huni pembersihan dilakukan setiap harinya sedangkan pada unit kosong dilakukan seminggu empat kali. Pada unit Monaco huni pembersihan dilakukan setiap harinya sedangkan pada unit kosong dilakukan seminggu lima kali.

Tipe dan status unit merupakan salah satu pilihan konsumen yang menginginkan kenyamanan dan kebutuhan konsumen. Perbedaan penyediaan fasilitas tersebut disesuaikan dengan biaya yang dibayar oleh konsumen.

Perusahaan *Bursa Properti Management* memberikan jasa pelayanan keamanan dan kebersihan untuk semua warga di seluruh kompleks pada umumnya sama. Perusahaan menyediakan seluruh kebutuhan konsumen sesuai dengan keinginan konsumen., salah satunya adalah securiti. Pihak manajemen perusahaan menempatkan securiti di setiap pos tipe tanpa membedakan status unit tetapi disesuaikan dengan kebutuhan dan permintaan konsumen. Securiti melakukan tugas nya sesuai dengan perintah perusahaan mulai dari membuka gerbang dan keliling untuk memantau setiap keadaan unit.

Aktivitas keamanan dan kebersihan yang diberikan perusahaan kepada konsumen semuanya juga sama. Pihak manajemen perusahaan *BPM*

menempatkan anggota kebersihan lebih lama pada tipe tinggi dan status unit yang huni demi kenyamanan dan kepuasan konsumen. Dengan demikian, para anggota kebersihan lebih cekatan, lebih reponsif dalam melaksanakan pekerjaan mereka serta lebih sabar dan ramah terhadap konsumen karena konsumen juga sering berkomunikasi langsung kepada mereka dan juga memiliki rasa peduli untuk membuat para anggota keamanan dan kebersihan dalam bertugas.

Perusahaan *Bursa Properti Management* sebagian besar konsumennya adalah banyak yang kurang memahami kewajibannya dalam melaksanakan pembayaran iuran maintenance. Sehingga pelayanan dari pihak manajemen di hentikan. Konsumen juga banyak menjadikan unit hanya rumah singgah sehingga status unit kosong. Tetapi ada juga beberapa konsumen yang mentaati peraturan perusahaan *BPM* untuk melakukan pembayaran jasa maintenance walaupun status unit kosong.

Penggunaan daya listrik pada setiap tipe berbeda-beda. Terdapat perbedaan fasilitas ketenaga kerjaan yang sangat jelas pada setiap status unit. Contohnya pada tipe Madrid huni dan tipe madrid kosong untuk anggota kebersihan dan keamanan lebih diutamakan ke status unit yang huni. Pembebanan aktivitas penyusutan gedung dan fasilitas dihitung berdasarkan setiap tagihan unit. Perhitungannya juga didasarkan pada peraturan yang berlaku. Pembebanan aktivitas penyusutan gedung dan fasilitas di tipe Monaco huni lebih besar dibandingkan dengan tipe lainnya.

Penerapan tarif berdasarkan metode *activity based costing* menghasilkan tarif yang relatif jauh lebih mahal pada semua tipe unit. Dengan selisih tipe Madrid huni Rp.297.863 atau sebesar 58%, tipe Madrid kosong sebesar

Rp.293.688 atau sebesar 62%, tipe Milan huni sebesar Rp. 300.363 atau sebesar 55%, tipe Milan kosong sebesar Rp. 305.625 atau sebesar 60%, tipe Monaco huni sebesar Rp. 333.778 atau sebesar 53% dan tipe Monaco kosong sebesar Rp.325.937 atau sebesar 59%.

Terjadinya selisih dikarenakan pada metode akuntansi biaya tradisional biaya *overhead* pada masing-masing tipe hanya dibebankan pada satu *cost driver* saja. Akibatnya cenderung terjadi distorsi pada pembebanan biaya *overhead*. Sedangkan pada metode *activity based costing* pembebanan biaya *overhead* pada masing-masing produk dibebankan pada banyak *cost driver*. Sehingga didalam metode ABC telah mampu mengalokasikan biaya aktivitas setiap tipe secara tepat berdasarkan kebutuhan masing-masing aktivitas di setiap tipe unit.

Pada penerapan sistem *activity based costing*, akuntansi biaya yang lebih baik melaporkan angka biaya yang lebih akurat dalam mengukur seberapa besar aktivitas atau kegiatan, produk dan konsumen menggunakan sumber daya yang berbeda dari perusahaan ( Mulyadi, 2003:41). Dalam perhitungan sistem *activity based costing*, menunjukkan bahwa pembebanan biaya menurut aktivitas sumber daya diberlakukan pada masing-masing biaya ke perhitungan tarif *maintenance*, sehingga hal ini berpengaruh terhadap pembebanan tagihan konsumen, artinya bahwa biaya yang dikeluarkan konsumen lebih ringan bila dibandingkan dengan menggunakan tarif *maintenance ABC*.

Jika dibandingkan antara hasil penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu, terdapat persamaan dan perbedaan antara keduanya. Persamaannya adalah memperhitungkan tarif *maintenance* dengan menggunakan metode *activity based costing*. Hasil perhitungan menggunakan *activity based costing* menunjukkan

angka yang lebih besar atau lebih murah pada penelitian saat ini dan penelitian sebelumnya.

Perbedaannya adalah penelitian terdahulu melakukan penelitian pada mesin sedangkan penelitian saat ini pada perumahan. Serta penelitian sebelumnya hanya difokuskan pada satu jenis mesin yaitu mesin *Insulation Moulding* sedangkan penelitian saat ini dilakukan pada tipe unit rumah sehingga banyak aktivitas yang digunakan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis pada perusahaan *BP Management* Medan Johor, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Perhitungan biaya produk yang telah digunakan oleh pihak *management* telah banyak menimbulkan distorsi biaya, hal ini dikarenakan biaya tunggakan setiap tipe unit berbeda. Sedangkan pada metode *activity based costing* biaya-biaya yang terjadi dibebankan pada produk aktivitas dan sumber daya yang dikonsumsi oleh produk dan juga menggunakan dasar lebih dari satu *cost driver*.
2. Perhitungan tarif maintenance pada *activity based costing* beberapa tahap mengidentifikasi aktivitas, mengklasifikasikan biaya berdasarkan aktivitas berdasarkan level tunggakan, pada langkah ini biaya digolongkan menjadi 4 kategori yaitu aktivitas berlevel unit, aktivitas berlevel batch, aktivitas berlevel produk dan aktivitas berlevel fasilitas. Menidentifikasi *cost driver*. Menentukan tarif unit *cost driver*. Biaya per unit *cost driver* yang dihitung untuk suatu aktivitas. Membebankan biaya ke produk atau jasa dengan menggunakan tarif *cost driver* dan ukuran aktivitas. Sedangkan tarif yang diperoleh dengan menambah biaya tunggakan *maintenance* dengan laba yang diharapkan.

3. Hasil dari penentuan tarif *maintenance* hasil perhitungan *maintenance* dengan menggunakan metode ABC untuk Madrid huni sebesar Rp.297.863 tipe Madrid kosong sebesar Rp.293.688 tipe Milan huni sebesar Rp. 300.363 tipe Milan kosong sebesar Rp. 305.625 tipe Monaco huni sebesar Rp. 333.778 atau dan tipe Monaco kosong sebesar Rp.325.937 . Dari hasil diatas, jika dibandingkan dengan tarif yang digunakan oleh perusahaan *BP Management*, maka metode ABC memberikan hasil lebih mahal untuk semua tipe unit. Dengan selisih tiap tipe sebesar Madrid huni 58%, tipe Madrid kosong sebesar 62%, tipe Milan huni sebesar 55%, tipe Milan kosong sebesar 60%, tipe Monaco huni sebesar 53% dan tipe Monaco kosong sebesar 59%.

## **B. Saran**

Saran yang bisa diberikan berdasarkan hasil perhitungan harga pokok *maintenance* menggunakan sistem *activity based costing* dan untuk menghadapi ketatnya persaingan dari usaha sejenis adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan *BP Management* perlu meninjau kembali metode penetapan tarifnya dengan mencoba menerapkan sistem perhitungan biaya metode *activity based costing* sebagai metode penetapan tarif *maintenance* agar mampu menghasilkan tarif yang lebih tepat.
2. Tarif yang telah ditetapkan oleh *BP Management* mempunyai selisih yang sangat tinggi jika dibandingkan dengan harga pokoknya. Sebaiknya *BP Management* menurunkan tarif *maintenance* nya pada tipe unit Huni agar mengurangi tunggakan para konsumen.

3. Dengan menggunakan metode baru (*activity based costing*) tersebut dan menurunkan tarif *maintenance* pada masing-masing tipe unit huni, diharapkan meningkatkan tingkat pembayaran tunggakan yang terjadi, karena pendapatan dari jasa *maintenance* merupakan pendapatan terbesar pada perusahaan *BP Management*.
4. Perusahaan *BP Management* perlu mempertimbangkan juga kelemahan pada penerapan metode ABC, karena dalam metode ABC biaya produk atau jasa yang diidentifikasi sistem ABC cenderung tidak mencakup seluruh biaya yang tidak berhubungan dengan produk atau jasa tersebut. Biaya produk atau jasa biasanya tidak termasuk biaya untuk aktivitas seperti pemasaran, pengiklanan, penelitian dan pengembangan serta rekayasa produk.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Firdaus Ahmad Dunia dan Wasilah. 2011. *Akuntansi Biaya*, Salemba Empat, Jakarta.
- Amin Widjaja Tunggal. 2009. *Akuntansi Manajemen*, Harvindo, Jakarta.
- Blocher, edward J., David E Stout, dan Gary Cokins 2011. *Cost Management With Strategic Emphasis*. 2011. *Manajemen Biaya dengan Penekanan Strategis*. Buku 1. Edisi kelima. Diterjemahkan oleh David Wijaya. Jakarta: Salemba Empat.
- Brewer, Noreen dkk. 2013. *Akuntansi Manajerial*, Buku 2. Salemba Empat. Jakarta.
- Bustami, Bastian dan Nurlela. 2009. *Akuntansi Biaya*. Edisi Pertama. Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Carter, Wiliam K dan Milton F. Usry, 2009. *Akuntansi Biaya, Buku I*. Edisi Ketigabelas. Salemba Empat, Jakarta.
- Chrisna, H. (2019). Analisis Kesiapan Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi & Bisnis Unpab Dalam Konvergensi IFRS (*International Financial Reporting Standard*). *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 7(2), 1-11.
- Cindrawati dan Dzulkirom (2014). *Penerapan Activity Based Costing System sebagai dasar menentukan harga pokok kamar Hotel Pelangi Malang*
- Dani Saputri (2012). *Penerapan Activity based costing Dalam Menentukan Besarnya Tarif Jasa Rawat Inap pada Rumah Sakit Hikmah*. Unhas : Makasar
- Dwilita, H. (2019). Perbandingan Kinerja Perbankan Indonesia Studi Pada Bank Umum Konvensional Dan Bank Umum Syariah Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2017. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 10(1), 145-162.
- Fadly, Y. (2015). Kondisi dan Kritik Sosial pada Masa Rezim Orde Baru dalam Puisi-Puisi WS Rendra.
- Hansen, Don R dan Maryanne, M Mowen. 2009. *Akuntansi Manajerial*, Buku 1. Edisi Delapan. Salemba Empat, Jakarta.
- Hansen, Don R dan Maryanne, M Mowen. 2012. *Manajemen Biaya*, Salemba Empat, Jakarta.
- La Tinro (2010). *Analisis Perbandingan Metode Konvensional Dengan ABC System Dalam Hubungannya Dengan Akurasi Perhitung-an Harga Pokok Produksi Pada PT. Best Stone Rubber Industries di Gresik*
- Maisyarah, R., & Sofyardi, M. (2018, January). *The Effect of Rice Subsidyon The Expenditure of Public Family Consumption And Welfare of Poor Households. In 1st Economics and Business International Conference 2017 (EBIC 2017)*. Atlantis Press.
- Marismiati. 2011. *Penerapan Metode Activity Based Costing System dalam Menentukan Harga*, *Jurnal Ekonomi dan Informasi Akuntansi (JENIUS)*, Vol. 1 No. 1, Politeknik PalComTeach Palembang.
- Mulyadi. 2012. *Akuntansi Biaya*. Edisi ke 5. Cetakan kesebelas. STIM YKPN, Yogyakarta.

- Nasution, A. P. (2018). Pengaruh *Independence In Fact & Independence In Appearance* Dalam Mempertahankan Sikap Independensi Pada Internal Auditor Badan Pengawas Keuangan Dan Pembangunan (BPKP) Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 8(1), 154-164.
- Nasution, A. P. (2019). Dampak Pengetahuan Pajak Dan Kualitas Pelayanan Petugas Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi (STUDI KASUS: KPP PRATAMA BINJAI). *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 7(2), 207-224.
- Nasution, D. A. D. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Pengguna Sistem Informasi Manajemen Daerah-Keuangan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 10(1), 101-114.
- Nasution, N. A. (2019). Tata cara pelaporan pajak terhutang surat pemberitahuan masa terhadap pajak pertambahan nilai pada Cv. Bina rekayasa. *Jurnal Perpajakan*, 1(1), 37-53.
- Panggabean, F. Y. (2019). Kinerja Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Dan Kota Di Sumatera Utara Berdasarkan Opini Audit. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program studi Akuntansi*, 5(2), 151-159.
- Putri (2011). *Analisis Pengguna-an Metode Activity Based Costing Sebagai Alternatif Dalam Menentukan Tarif SPP SMP-SMA Pada YPI Nasima Semarang Tahun 2010*
- Rizkina, M. (2019). Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dengan Jumlah Penduduk Sebagai Variabel Moderating. *JURNAL PERPAJAKAN*, 1(1), 80-94.
- Sari, P. B., & Dwilita, H. (2018). Prospek Financial Technology (*Fintech*) Di Sumatera Utara Dilihat Dari Sisi Literasi Keuangan, Inklusi Keuangan Dan Kemiskinan. *Kajian Akuntansi*, 19(1), 09-18.
- Setiawan, A., Rini, E. S., Sadalia, I., & Daulay, M. T. (2019). 3. Analysis of Murabahah Financing Marketing Strategy at PT BPRS Amanah Insan Cita, Medan, North Sumatra, Indonesia. *International Journal of Science and Business*, 64-73.
- Supriyono, R. 2011. *Akuntansi Biaya, Perencanaan dan Pengendalian Biaya, serta Pengambilan Keputusan*. BPFE, Yogyakarta
- Tunggal, Amin Widjaja, Ak., MBA. (2009). *Akuntansi Manajemen: Untuk perencanaan, pengendalian dan pengambilan keputusan*. Jakarta: Harvarindo
- Vanesa, Y. Y., Matondang, R., Sadalia, I., & Daulay, M. T. (2019). 11. The Influence Of Organizational Culture, Work Environment And Work Motivation On Employee Discipline In PT Jasa Marga (Persero) TBK, Medan Branch, North Sumatra, Indonesia. *American International Journal of Business Management (AIJBM)*, 37-45.
- Wakhyuni, E., Setiawan, A., Adnalin, A., Sari, D. S., Pane, D. N., Lestario, F., et al. (2018). ROLE OF FOREIGN CULTURE AND COMMUNITY IN PRESERVING CULTURAL RESILIENCE. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET)*, 508-516.

Waviy Amiin (2011). *Perencanaan Perawatan Dengan Metode Activity Based Costing Maintenance Pada Mesin Insulation Moulding pada CV Bina Teknik Sidoarjo*. Unvet : Jawa Timur

Yunus, R. N. (2018). Analisis Pengaruh Bahasa Merek Terhadap Keputusan Pembelian Pada Mahasiswa Universitas Pembangunan Panca Budi Jurusan Akuntansi. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 9(1), 13-20.

<http://kingboer99.blogspot.com> diambil pada hari Kamis 17 Januari 2019, Pukul 11.30