



## PERHITUNGAN TARIF SEWA GEDUNG GRAHA DEWARUCI DENGAN METODE *COST PLUS PRICING* PENDEKATAN *FULL COSTING*

Nilna Faizah Madaniah<sup>1)</sup>, Fitri Hardiyanti<sup>2)</sup>, dan Irma Rustini Aju<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Teknik Bangunan Kapal, Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya

<sup>2)</sup> Teknik Bangunan Kapal, Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya

<sup>3)</sup> Teknik Bangunan Kapal, Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya

E-mail: nilnafaizah@student.ppns.ac.id

### *Abstract*

*Surabaya State Shipbuilding Polytechnic is a polytechnic engaged in shipping. The status of PPNS which was originally a Work Unit (Satker) changed to a Public Service Agency (BLU). The recording of PPNS into BLU aims to improve services to the community. In this case, some facilities at PPNS can be used or rented by the general public, one of which is Graha Dewaruci. At this time, the determination of the rental rate has not been calculated properly, so an accurate rate calculation is needed by considering and paying attention to other variable indicators to produce an appropriate rate. To calculate the rental rate in this study, using the Cost Plus Pricing method of the Full Costing approach and the policies related to this calculation are decided by the PPNS asset manager who is an educational institution under the auspices of the government, so in the process of calculating the rental rate, it still uses the policies stipulated in government regulations to produce the Graha Dewaruci Building rental rate of IDR 16,320,000.*

**Keywords:** *Cost plus pricing, Full costing, Graha, PPNS, and Rental Rate*

## PENDAHULUAN

Bertepatan dengan momentum kebijakan pemerintah memperlonggar kegiatan masyarakat, Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya (PPNS) dapat memanfaatkan hal ini untuk mengembangkan daya guna fasilitas yang ada di PPNS. Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya menjadi salah satu Politeknik yang awalnya berstatus Satuan Kerja (Satker) menjadi Badan Layanan Umum (BLU) sejak tahun 2022. Satuan Kerja atau lebih dikenal dengan sebutan Satker merupakan instansi yang menjadi cikal bakal munculnya Badan layanan Umum (BLU) dengan syarat-syarat yang berlaku. Tercatatnya PPNS menjadi BLU bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa dengan memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan berdasarkan prinsip ekonomi dan produktivitas,

Dalam hal ini beberapa fasilitas yang ada di PPNS, dapat digunakan atau disewa oleh masyarakat umum, salah satunya Gedung Graha Dewaruci. Dalam penentuan tarif



tersebut belum dilakukan perhitungan secara benar. Gedung Graha Dewaruci yang terletak digedung direktorat dapat dimanfaatkan atau disewakan untuk menunjang keperluan penyewa. Maka dari itu perlu adanya perhitungan yang benar dan pasti. Karena PPNS sudah berstatus BLU, maka PPNS harus menentukan tarif sewa Gedung Graha Dewaruci untuk eksternal dan internal PPNS dengan mempertimbangkan dan memperhatikan indikator variabel yang lainnya untuk menghasilkan tarif yang sesuai.

Di industri bisnis pelanggan sangat menginginkan kepastian biaya, dengan begitu mereka harus menetapkan hasil tarif sewa secara pasti. Terdapat banyak metode yang bisa digunakan untuk menentukan tarif sewa, salah satunya dengan metode *Cost Plus Pricing*. Menurut (Rudianto, 2009) *Cost Plus Pricing* adalah penentuan harga jualproduk yang didasarkan pada besarnya biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan produk tersebut, ditambah dengan suatu persentase tertentu dari biaya tersebut. Ini adalah metode paling dasar dan sederhana karena menggunakan biaya sebagai basis perhitungan. Dalam hal ini peneliti akan menggunakan metode *Cost Plus Pricing* karena pada metode ini memungkinkan pihak pengelola untuk memastikan bahwa biaya mereka telah tertutupi dengan menambah mark-up pada hasil perhitungan. Dalam menghitung biaya *Cost plus pricing* terdapat biaya variabel yang relatif sedikit. Ini dapat memungkinkan perusahaan untuk menetapkan harga produk dan layanan mereka secara konsisten tanpa banyak riset pasar.

## **METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode komparatif deskriptif. Hal ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi dari latar belakang pengalaman dan penggunaan peneliti itu sendiri sebagai alat utama dalam penelitian. Penelitian ini dilakukan di Politeknik Perkapalan Negeri yang terletak di Surabaya. Waktu pelaksanaan penelitian ini dilakukan dari bulan Januari - Juli 2023. Pada penelitian ini, peneliti berfokus untuk menghitung tarif sewa Gedung Graha Dewaruci yang ada di Politeknik Perkapalan Negeri Surabaya dan mengetahui tarif yang sesuai dengan mempertimbangkan peraturan yang ada. Untuk melakukan perhitungan tersebut ada beberapa tahapan yang digunakan pada penelitian ini. Tahapan pertama adalah identifikasi permasalahan. Kedua, melakukan studi literatur guna mendapatkan referensi

teori *Cost Plus Pricing* pendekatan *Full Costing* guna membantu penelitian ini. Ketiga, mengumpulkan data keuangan serta mengelompokkannya dalam biaya langsung dan tidak langsung. Setelah itu, menghitung dan mengetahui total biaya langsung dan total biaya tidak langsung maka dapat ditentukan biaya sewa untuk Gedung Graha Dewaruci yaitu dengan cara menambahkan total biaya langsung dan total biaya tidak langsung serta menambahkan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan pengelola.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perhitungan Biaya Langsung

Perhitungan biaya langsung terdiri dari biaya variabel (gaji petugas kebersihan, koordinator lapangan, petugas genset, petugas keamanan, dll) dan biaya tetap (biaya honorarium, biaya listrik dan sewa lahan).

#### 1. Biaya Variabel

Pada perhitungan ini diasumsikan Gedung Graha Dewaruci akan disewakandiluar kepentingan PPNS adalah 20% dalam setahun yang berarti 72 hari (hari libur, akhir pekan). Sehingga untuk kebutuhan biaya petugas harian Gedung Graha Dewaruci dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.  
Rincian Biaya Petugas Harian Graha Dewaruci

No	Keterangan	Orang(1)	Volume/tahun(2)	Gaji per hari(Rp) (3)	Total per tahun(Rp) (4)=(1)*(2)*(3)
1.	HR. Petugas Kebersihan	3	72 hari	150.000	32.400.000
2.	Koordinator Lapangan	2	72 hari	150.000	21.600.000
3.	HR. Teknisi SoundSystem	2	72 hari	150.000	21.600.000
4.	Hr. Petugas Genset	1	72 hari	150.000	10.800.000
5.	HR. Petugas Keamanan	6	72 hari	120.000	51.840.000
6.	Konsumsi (Snack dan Makan)	14	72 hari	45.000	45.360.000
Jumlah Biaya Variabel					183.600.000

#### 2. Biaya Tetap

Biaya tetap merupakan biaya bisnis yang tidak bergantung pada perubahan jumlah barang atau jasa yang diproduksi. Biaya tetap tidak berubah meskipun jumlah barang atau jasa yang diproduksi tersebut berubah. Biaya tetap juga sama

sekali tidak mempengaruhi perubahan bisnis yang dilakukan oleh perusahaan.

Biaya tetap pada perhitungan ini meliputi:

a. Biaya Gaji dan Honorarium

Berdasarkan rencana PPNS bahwa fasilitas yang ada di PPNS akan disewakan untuk masyarakat umum, oleh karena itu akan dibentuk tim pengurus untuk mengelola fasilitas yang ada agar terorganisir dengan baik.

Adapun rincian untuk gaji honorarium dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2.  
 Rincian Biaya Gaji dan Honorarium

No	Keterangan	Jumlah(1)	Volume (bulan) (2)	Gaji per bulan (Rp) (3)	Total (Rp) (1) * (2) * (3)
1.	Penanggung jawab	1	12	450.000	5.400.000
2.	Ketua	1	12	400.000	4.800.000
3.	Sekretaris	1	12	300.000	3.600.000
4.	Bendahara	1	12	300.000	3.600.000
5.	Anggota	5	12	250.000	15.000.000
Jumlah Biaya Tetap					32.400.000

b. Biaya Listrik

Perincian biaya listrik dilakukan agar mengetahui biaya listrik yang dibebankan pada setiap ruangan Tabel 3.

Tabel 3.  
 Biaya Listrik

Jenis Ruangan	Jumlah sewa per tahun (1)	Penggunaan Daya (kwh) (2)	Durasi (Jam) (3)	Biaya Pemakaian (Rp/Kwh) (4)	Total Biaya Setahun (Rp) (1)*(2)*(3)* (4) = (5)	Total Biaya Per Bulan (Rp) (5)/12	Total Biaya Per Hari (Rp) (5)/(1)
Gedung Graha Dewaruci	72	112	8	1.645	106.122.240	8.843.520	1.473.920

c. Sewa Lahan

Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 2022 bahwa PPNS merupakan Lembaga Sosial yang dimana menurut peraturan tersebut termasuk kategori III (kegiatan non bisnis) sebagaimana yang dimaksud diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan namun tidak semata-mata mencari keuntungan. Untuk besaran faktor penyesuaian sewa sesuai dengan kategori tersebut ditetapkan sebesar 30%.

### 1) Sewa Lahan Tanah

Letak PPNS berada di komplek wilayah Sukolilo, sehingga harga tanah berdasarkan data yang didapatkan seharga Rp568.597.982.400. Sedangkan luas tanah PPNS secara keseluruhan di Sukolilo adalah 71.858 M<sup>2</sup>. Harga tanah yang didapatkan dibagi dengan luas tanah total sehingga hasil harga tanah per M<sup>2</sup> adalah Rp7.912.800.

Tabel 4.  
Sewa Lahan Tanah

Jenis Ruangan	Luas Ruangan (1)	Faktor Variabel (2)	Faktor Penyesuai (3)	Harga Tanah Per M2 (4)	Total (1)*(2)*(3)*(4)
Gedung Graha Dewaruci	1332 M <sup>2</sup>	3,33%	30%	Rp7.912.800	Rp105.270.173

Pada tabel 4 diketahui bahwa besaran faktor variabel berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/PMK.06/2012 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara bahwa faktor variabel sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf A ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen).

### 2) Sewa Lahan Bangunan

Berdasarkan data yang diperoleh besarnya harga perolehan gedung sebesar Rp12.865.568.000. Sedangkan luas Lantai Gedung secara keseluruhan adalah 3.696 M<sup>2</sup>. Harga perolehan gedung yang didapatkan dibagi dengan luas lantai gedung total sehingga hasil harga tanah per M<sup>2</sup> adalah Rp3.480.944.

Tabel 5.  
Sewa Lahan Bangunan

Jenis Ruangan	Luas Ruangan (1)	Faktor Variabel (2)	Faktor Penyesuai (3)	Harga Tanah Per M2 (4)	Total (1)*(2)*(3)*(4)
Graha Dewaruci	1332 M <sup>2</sup>	6,64%	30%	Rp3.480.944	Rp92.341.303

Pada Tabel 5. diketahui bahwa besaran faktor variabel berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/PMK.06/2012 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa

Barang Milik Negara bahwa faktor variabel sewa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat 1 ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam puluh empat persen).

d. Biaya Penyewaan Sarana dan Prasarana

Perhitungan ini telah meliputi biaya sewa fasilitas. Untuk rincian fasilitas dapat dilihat pada Tabel 6

**Tabel 6.**  
**Perhitungan Biaya Penyewaan Sarana dan Prasarana**

Jenis Ruang	Fasilitas	Jumlah sewa per tahun	Jumlah	Harga	Total
Graha Dewaruci	Kursi	72	100	Rp10.000	Rp72.000.000
	Meja	72	15	Rp20.000	Rp21.600.000

**Perhitungan Biaya Tidak Langsung**

Pada perhitungan biaya tidak langsung terdiri dari biaya pemeliharaan gedung dan bangunan serta biaya penyusutan gedung.

1. Biaya Pemeliharaan Gedung

Untuk menghitung biaya pemeliharaan gedung berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 60/PMK.02/2021 Tentang Standar Biaya Masukan Tahun Anggaran 2022 untuk Provinsi Jawa Timur dikenakan biaya 196.000 M<sup>2</sup>/tahun untuk gedung bertingkat.

**Tabel 7.**  
**Perhitungan Biaya Pemeliharaan Gedung**

Jenis Ruang	Luas Ruang (1)	Biaya Pemeliharaan Gedung Per M2 (2)	Total per tahun (3)=(1)*(2)
Graha Dewaruci	1332 M <sup>2</sup>	Rp196.000	Rp261.015.160

2. Biaya Penyusutan Gedung

Berdasarkan data yang diperoleh penyusutan per tahun adalah Rp289.113.888 dengan luas gedung 3.698 M<sup>2</sup>. Sehingga penyusutan gedung per M<sup>2</sup> adalah Rp78.190. berikut merupakan rincian perhitungan biaya yang dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 8.

Perhitungan Biaya Penyusutan Gedung

Jenis Ruangan	Luas Ruangan (1)	Biaya Penyusutan Gedung Per M <sup>2</sup> (2)	Total per tahun (3)=(1)*(2)
Graha Dewaruci	1332 M <sup>2</sup>	Rp78.190	Rp104.127.007

### Menghitung Biaya Penuh

Setelah menghitung dan mengetahui total biaya langsung dan total biaya tidak langsung maka dapat ditentukan biaya penuh untuk masing-masing tipe ruangan yaitu dengan cara menambahkan total biaya langsung dan total biaya tidak langsung. Untuk mengetahui biaya penuh (*full cost*) per hari, maka jumlah biaya total dibagi dengan jumlah hari yang di rencanakan akan disewakan untuk masyarakat umum yaitu 20% dalam setahun sejumlah 72 hari. Rincian dari hasil perhitungan biaya penuh untuk Gedung Graha Dewaruci dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9.

Perhitungan Biaya Penyusutan Gedung

Jenis Biaya	Biaya Langsung		Biaya Tidak Langsung
	Biaya Variabel	Biaya Tetap	
Biaya Tenaga Kerja Harian	Rp183.600.000		
Biaya gaji & honorarium pengurus		Rp 32.400.000	
Biaya Listrik		Rp106.122.240	
Sewa Lahan Tanah		Rp105.270.173	
Sewa Lahan Bangunan		Rp92.341.303	
Biaya Penyewaan Sarana dan Prasarana		Rp93.600.000	
Biaya Pemeliharaan Gedung			Rp261.015.160
Penyusutan Gedung dan Prasarana			Rp104.127.007
SUB TOTAL	Rp183.600.000	Rp429.694.757	Rp365.186.117
TOTAL PER TAHUN			Rp987.436.924
BIAYA PER HARI (FULL COST)			Rp13.589.402

Dari uraian perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa biaya per hari yang dibebankan pada Graha Dewaruci adalah Rp13.589.402

### Presentase *Mark-Up*

Dalam menentukan presentase *Mark-Up*, terlebih dahulu ditentukan laba yang diharapkan oleh pengelola. Penentuan laba yang diharapkan didapat dengan cara wawancara langsung kepada pihak pengelola. Pengelola menentukan laba yang diharapkan sebesar 20% dari total biaya penuh yang dibebankan pada masing-masing jenis ruangan.

## Penentuan Harga Jual/Tarif Sewa

Perhitungan laba yang diharapkan untuk masing-masing jenis ruang dapat dilihat pada Tabel 10.

Tabel 10.  
Perhitungan Tarif Sewa

Jenis Ruang	Biaya per hari ( <i>full cost</i> ) (1)	Presentase <i>Mark Up</i> (2)	Keuntungan (3)=(1)*(2)	Tarif Sewa (4)=(1)+(3)
Graha Dewaruci	Rp13.589.402 dibulatkan Rp13.600.000	20%	Rp2.720.000	Rp16.320.000

Pada Tabel 10. Dapat diketahui harga sewa Gedung Graha Dewaruci dengan margin keuntungan 20% sebesar Rp16.320.000.

## SIMPULAN

Perhitungan tarif sewa pada penelitian ini menggunakan metode *Cost Plus Pricing* pendekatan *Full Costing* menghasilkan tarif sewa Graha Dewaruci sebesar Rp16.320.000. Kebijakan yang terkait dengan perhitungan ini diputuskan oleh pihak pengelola aset PPNS. PPNS merupakan lembaga pendidikan dibawah naungan pemerintah, maka dalam proses perhitungan tarif sewa tetap menggunakan kebijakan yang diatur pada peraturan pemerintah diantaranya adalah Peraturan Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 60/PMK.02/2021 Tentang Standar Biaya Masukan Tahun Anggaran 2022 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/PMK.06/2012.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aseng, L., Karamoy, H. & Wokas, H., (2019). Analisis Penentuan Tarif Kamar Inap Dengan Pendekatan Cost Plus Pricing Pada Rumah Sakit Siloam Sonder. *Jurnal EMBA*, 7, 971-980.
- Cahya, L. M. & Putri, W., (2021). Perhitungan Tarif Sewa Gedung Vidya Loka Dengan Metode Cost Plus Pricing Pendekatan Full Costing. *Journal Of Industrial And Systems Optimization*, 4(1).
- Handayani, S. & Ghofur, A., (2019). Penerapan Cost Plus Pricing Dengan Pendekatan Full Costing Dalam Menentukan Harga Jual Pada UD.Lyly Bakery Lamongan. *Jurnal Akuntansi*, 5(1), 42-47.
- Hidayati, N., Marina, A. & A., (2018). Perhitungan Tarif Sewa Gedung Graha Sepuluh Nopember ITS Surabaya Dengan Metode Cost Plus Pricing Pendekatan Variable Costing. *Balance*, 15(1).



Rudianto, 2009. *Penganggaran*. Jakarta: Penerbit Erlangga.