

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersil yang disediakan kepada orang-orang yang membutuhkannya untuk mendapatkan pelayanan penginapan, makanan dan minuman. Banyaknya hotel yang ada di Medan membuat persaingan untuk memenuhi tingkat hunian kamar (occupation) menjadi sangat kompetitif. Apalagi dikondisi pandemi saat ini banyaknya perusahaan yang harus tetap bertahan.

Untuk dapat bersaing dengan baik di antara hotel-hotel yang bertambah banyak jumlahnya, setiap hotel dapat mengambil keputusan dan tindakan yang tepat untuk mendapatkan keuntungan. Salah satunya membuat kebijakan pada setiap hotel yang masih beroperasi sampai saat ini dengan menerapkan strategi pada perusahaan tersebut dapat memenangkan persaingan tersebut, salah satu cara yang dapat ditempuh oleh setiap hotel adalah menentukan tarif sewa kamar dengan tepat. Dengan demikian perusahaan harus memberikan fasilitas dan pelayanan yang lebih memuaskan dan harga yang lebih rasional.

Menetapkan tarif sewa kamar hotel disetiap jenis kamar sangat diperlukan dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang merupakan komponen dalam pembentukan tarif sewa kamar. Penetapan tarif sewa kamar berdasarkan metode yang tepat harus dilakukan untuk meningkatkan jumlah hunian kamar.

Di Indonesia terdapat organisasi yang mencoba mengatur standar harga di bidang perhotelan, yaitu Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI). Sebagian besar hotel mungkin mengikuti atau menetapkan tarif sewa kamar dengan menentukan tarif yang ditetapkan oleh PHRI, namun seharusnya hotel juga memiliki standar harganya sendiri. Artinya, walaupun tarif sewa kamar yang ditetapkan adalah tarif dari PHRI seharusnya hotel juga mempertimbangkan tarif yang sesuai dengan keadaan hotel tersebut.

Pardede Internasional Hotel Medan perlu melakukan strategi dalam menentukan tarif sewa kamar seperti menjaga kualitas fasilitas, pelayanan dan tarif penjualan kamar hotel. Penentuan tarif kamar merupakan salah satu keputusan penting manajemen karena tarif yang ditetapkan harus sesuai dengan target perusahaan dan kondisi pasar.

Pardede Internasional Hotel Medan menetapkan tarif sewa kamar setiap jenis kamar untuk mendapatkan profit atau laba perusahaan. Tidak semua perusahaan jasa yang bergerak dibidang perhotelan memberikan tarif yang sama dengan tujuan yang sama. Tarif yang ditawarkan kepada konsumen berbeda-beda. Setiap hotel harus mempertimbangkan keadaan ekonomi dari konsumen yang akan menggunakan jasanya.

Berdasarkan data yang ada, jumlah hunian kamar setiap tahunnya berbeda-beda. Pada tahun 2019 minat pengunjung mencapai 66% sedangkan di tahun 2020 minat pengunjung di Pardede Internasional Hotel Medan sebanyak 63%. Terjadi penurunan minat pengunjung dari tahun 2019 ke 2020.

Berdasarkan penetapan tarif sewa kamar maka akan mempengaruhi tingkat pendapatan dan target jumlah kamar yang akan di huni yang seringkali sulit dicapai. Salah satu yang mempengaruhi adalah faktor usia dan lokasi hotel. Pardede Internasional Hotel Medan merupakan salah satu hotel yang sudah lama berdiri dan kurang adanya renovasi pada fasilitas dan bangunan hotel.

Oleh karena itu, penulis mengambil judul “Evaluasi Penetapan Tarif Sewa Kamar Pada Pardede Internasional Hotel Medan”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: “bagaimana cara mengevaluasi penetapan tarif sewa kamar pada Pardede Internasional Hotel Medan”?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui metode penetapan tarif sewa kamar yang digunakan oleh Pardede Internasional Hotel Medan
2. Untuk mengetahui bagaimanakah tarif sewa kamar Pardede Internasional Hotel Medan jika dihitung menggunakan metode Break Event Point (BEP)
3. Untuk mengetahui Apakah ada perbedaan antara tarif sewa kamar yang ditetapkan oleh Pardede Internasional Hotel Medan dengan

tarif sewa kamar yang dihitung oleh peneliti dengan metode yang sama yang digunakan oleh Pardede Internasional Hotel Medan

1. 4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang akan dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi penulis bertujuan untuk menambah pengetahuan dan wawasan dalam praktek mengenai ilmu pengetahuan yang telah diperoleh dan dipelajari selama waktu perkuliahan
2. Bagi Manajemen Hotel Pardede Internasional Medan, sebagai pembandingan terhadap perhitungan tarif sewa kamar di Hotel Pardede Internasional Medan dan untuk mengevaluasi perhitungan tarif sewa kamar Hotel Pardede Internasional Medan.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Hotel

2.1.1 Pengertian Hotel

Dalam peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM .53/HM.001/MPEK/2013 Bab 1 pasal 1 ayat 4, usaha hotel adalah usaha penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan.

Menurut (Sulastiyono (2011: 5), 2015:2) Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus.

Menurut Departemen Pariwisata Indonesia, hotel merupakan suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang yang menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran

Dengan demikian disimpulkan bahwa hotel adalah badan usaha atau perusahaan yang menyediakan pelayanan bagi masyarakat umum dengan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman, jasa pelayanan kamar

yang diperuntukkan bagi mereka yang bermalam di hotel tersebut maupun hanya menggunakan fasilitas tertentu dari hotel tersebut.

2.1.2 Klasifikasi Hotel

Yang dimaksud dengan klasifikasi atau menggolongkan hotel merupakan suatu sistem pengelompokkan hotel-hotel kedalam berbagai kelas atau tingkatan berdasarkan ukuran penilaian tertentu.

Penilaian klasifikasi hotel secara umum didasarkan pada:

1. Jumlah Kamar Hotel

Kamar-kamar di hotel mempunyai jenis yang berbeda-beda. Hal ini dimaksudkan agar tamu bisa memilih kamar sesuai dengan kebutuhannya.

Tipe atau jenis kamar dihotel adalah sebagai berikut:

- a. Single Studio Room

Satu kamar untuk dengan tempat tidur dan sofa yang berfungsi sebagai tempat tidur tambahan

- b. Single Room

Kamar dengan satu tempat tidur untuk satu orang

- c. Twin Room

Satu kamar dengan dua tempat tidur untuk dua orang

- d. Double Room

Satu kamar yang dilengkapi dengan satu tempat tidur besar untuk dua orang

e. Triple Room

Satu kamar yang dilengkapi dengan double bed untuk dua orang dan diberi tempat tidur tambahan

f. Twin Single Use

Kamar twin yang hanya diisi satu orang tamu

g. Connecting Room

Dua kamar yang saling bersebelahan dan dihubungkan dengan pintu

h. Adjoining Room

Dua kamar yang saling bersebelahan

i. Suite Room

Dua kamar atau lebih yang dilengkapi dengan kamar tamu, kamar tidur, dan dapur

j. President Suite Room

Tiga kamar atau lebih yang terdiri dari kamar tidur, kamar tamu, ruang makan, dapur, bar, dan ruang rapat.

2. Fasilitas

Sarana yang disediakan oleh pihak hotel. Fasilitas merupakan faktor yang menentukan pilihan wisatawan untuk tinggal atau menginap disuatu hotel tertentu.

3. kualitas Pelayanan

Kualitas pelayanan merupakan kesesuaian, kecocokan, pemenuhan kebutuhan wisatawan saat mereka menginap disuatu hotel tertentu

4. Kepuasan Tamu

Merupakan perasaan senang atau kecewa wisatawan yang muncul setelah membandingkan antara persepsi atau kesan terhadap kinerja (hasil) yang diberikan oleh pihak hotel

5. Promosi

Komunikasi yang bersifat persuasif, dengan jalan mengajak, mendorong, mendesak, membujuk atau meyakinkan wisatawan untuk mau menginap disuatu hotel tertentu

6. Harga

Harga adalah suatu nilai uang yang ditentukan oleh perusahaan sebagai imbalan barang atau jasa yang diperdagangkan dan sesuatu yang lain yang diadakan suatu perusahaan guna memuaskan keinginan pelanggan.

menurut (Rifky, 2020:13) Berdasarkan hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan kedalam lima kelas hotel yaitu:

- 1) Hotel Bintang 1 (*)
- 2) Hotel bintang 2 (**)
- 3) Hotel Bintang 3 (***)
- 4) Hotel Bintang 4(****)
- 5) Hotel Bintang 5 (*****)

Hotel-hotel yang tidak bisa memenuhi standar kelima kelas tersebut ataupun yang berada dibawah standar minimum yang ditentukan oleh Menteri Perhubungan disebut Hotel Non Bintang.

Pardede Internasional Hotel Medan merupakan hotel yang digolongkan kedalam Hotel Bintang 3 (***). Berikut merupakan fasilitas hotel bintang 3 (***):

- a) Jumlah kamar standar minimal 30 kamar dengan luas minimal 24 m²
- b) Memiliki minimal 2 kamar suite dengan luas minimal 48 m²
- c) Fasilitas kamar mandi, telepon, televisi, dan AC didalam kamar
- d) Bangunan hotel dilengkapi fasilitas olahraga, rekreasi, restoran dan bar serta menyediakan Concierge Staf.

2.1.3 Tipe-Tipe Hotel

Menurut Prastowo dan Suryo (Ditya, 2008:20) yaitu:

1. Hotel Transit (Transient Hotel)
Merupakan turunan dari penginapan tua yang dioperasikan utamanya untuk memberikan akomodasi bagi para pejalan atau traveller.
2. Hotel Residen (Residential Hotel)
Merupakan apartemen dengan jasa hotel dan karena alasan inilah maka Hotel Residen sering disebut sebagai hotel apartemen.
3. Hotel Semiresiden (Semiresidential Hotel)
Menawarkan kamar hunian dengan tarif mingguan atau bulanan dengan juga tarif harian dengan potongan harga bila ingin tinggal lebih lama
4. Hotel Peristirahatan (Resort Hotel)
Hotel Peristirahatan hampir sama dengan Hotel Semiresiden, sama-sama menetapkan tarif harian, mingguan, dan bulanan. Oleh karena itu para pengunjung adalah orang-orang yang ingin beristirahat atau

bersenang-senang, maka hotel peristirahatan harus menyajikan artian yang memuaskan bagi keinginan ini disamping jasa hotel yang biasa.

2.1.4 Segmentasi Industri Perhotelan

Atas dasar kondisi ekonomi, jasa dan fasilitas yang disediakan oleh masing-masing hotel dapat dibuat lima segmentasi hotel yaitu:

1. Hotel Ekonomis (Limited Service Hotels)

Merupakan hotel yang menyediakan kebutuhan dasar pengunjung, kamar dan ruangan yang bersih, nyaman dan dekorasi yang secara umum dapat diterima oleh tamu. Jasa dan fasilitas yang disediakan adalah dalam bentuk standar.

2. Hotel Melati (Mid Market Hotels)

Hotel dengan nuansa modern dan mendasarkan diri pada unsur komersial. Secara fisik hotel melati merupakan sebuah bangunan dengan jumlah kamar hunian cukup banyak (50-100 kamar)

3. Hotel Bintang (All Suite Hotels)

Merupakan hotel dengan nuansa modern, komersial dan berusaha bersaing dengan hotel eksekutif. Hotel Bintang biasa menawarkan jasa dan fasilitas dengan tarif bersaing

4. Hotel Eksekutif (first Class Hotels)

Ciri hotel ini adalah adanya nuansa kemewahan atau mendekati kemewahan dengan dekorasi dan kenyamanan yang menjanjikan. Hotel eksekutif sering disebut dengan hotel kelas satu atau hotel superior

5. Hotel Mewah (Luxury Hotels)

Hotel mewah sudah menunjukkan unsur standar kemewahan tertentu, baik dari segi kemewahan maupun kenyamanan. Tarif hotel mewah ini adalah tarif khusus, tergantung pasar, lokasi dan tipe akomodasi yang disediakan.

2.2 Pengertian dan Penggolongan Biaya

2.2.1 Pengertian Biaya

Secara garis besar Akuntansi dapat dibagi menjadi dua tipe, yaitu akuntansi keuangan dan akuntansi manajemen. Akuntansi biaya bukan merupakan tipe akuntansi tersendiri yang terpisah dari dua tipe akuntansi tersebut, namun merupakan bagian dari keduanya.

(Suripto, 2021:87) mendefinisikan biaya adalah nilai uang yang dikeluarkan pada masa mendatang yang terjadi dari kegiatan ekonomi perusahaan dalam berbagai alternative untuk pengambilan keputusan manajemen.

Proses akuntansi biaya dapat pula ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pemakai dari dalam perusahaan. Dalam hal ini akuntansi biaya harus memperhatikan karakteristik akuntansi manajemen.

Definisi biaya menurut (Doloksaribu, 2019:21) yaitu:

Biaya (cost) adalah pengeluaran yang dilakukan atas sebuah transaksi yang manfaatnya masih ada pada masa yang akan datang.

2.2.2 Penggolongan Biaya

Dalam akuntansi biaya, biaya digolongkan dengan berbagai macam cara. Umumnya penggolongan biaya ini ditentukan atas dasar tujuan yang hendak dicapai dengan penggolongan tersebut, karena dalam akuntansi biaya dikenal konsep: “different costs for different purposes”.

Menurut (Dewa Ayu Agung Tantri Pramawati, 2021:11) klasifikasi biaya yang umum digunakan yaitu biaya dalam hubungan dengan:

- 1) Produk
- 2) Volume produksi
- 3) Departemen dan pusat biaya
- 4) Periode akuntansi
- 5) Pengambilan keputusan

Biaya terbagi menjadi dua bagian yaitu:

- 1) Biaya Jangka Pendek (Short-Run Cost Function)

Sebagai periode dimana jumlah beberapa masukan tetap. Fungsi dari biaya jangka pendek meringkaskan biaya semimum mungkin dari produksi tiap level keluaran ketika faktor-faktor variabel dipergunakan dengan cara yang meminimalkan biaya

- 2) Biaya Jangka Panjang (Long-Run Cost Curve)

Dalam jangka panjang, semua biaya adalah variabel karena manajer bebas menyesuaikan level semua masukan. Kurva biaya rata-rata jangka panjang mendefinisikan biaya rata-rata minimum produksi

alternatif level keluaran, yang mengizinkan pemilihan optimum dari semua variabel produksi (faktor-faktor tetap maupun variabel).

2.2.2.1 Biaya Sesuai Dengan Tujuan Pengambilan Keputusan

a. Biaya Relevan (relevant cost)

Merupakan biaya yang terjadi pada suatu alternatif tindakan tertentu, tetapi tidak terjadi pada alternatif tindakan lain. Namun, biaya relevan akan mempengaruhi pengambilan keputusan, maka dari itu biaya relevan harus dipertimbangkan dalam pembuatan keputusan.

b. Biaya Tidak Relevan (irrelevant cost)

biaya tidak relevan merupakan biaya yang tidak berbeda diantara alternatif tindakan yang ada. Namun, Irrelevant cost tidak mempengaruhi pengambilan keputusan dan akan tetap sama jumlahnya tanpa memperhatikan alternatif yang dipilih. Maka itu biaya tidak relevan tidak harus dipertimbangkan dalam pembuatan keputusan.

2.2.2.2 Biaya Atas Dasar Hubungan Dengan Aktifitas Volume

(sofia prima dewi, 2015:11) Dalam tujuan perencanaan dan pengendalian biaya serta pengambilan keputusan, biaya dapat digolongkan sesuai dengan tingkah lakunya dalam hubungannya dengan perubahan volume kegiatan yang dikelompokkan menjadi tiga jenis yaitu:

a) Biaya Tetap (Fixed Cost)

Biaya tetap adalah jenis biaya yang bersifat statis (tidak berubah) dalam ukuran tertentu. Seperti gaji karyawan, biaya sewa gedung, dan lain-lain.

b) Biaya Variabel (Variabel Cost)

Biaya variabel adalah biaya yang tidak tetap pada produksi dengan jenis biaya, yang difungsikan untuk melengkapi biaya tetap. Biaya variabel bersifat dinamis atau berubah-ubah seperti biaya tagihan air, listrik, telepon, upah lembur bekerja dan lain-lain.

c) Biaya Semivariabel

Biaya semivariabel adalah biaya yang terdiri atas elemen biaya tetap dan elemen biaya variabel. Disebut juga dengan biaya campuran. Karakteristik biaya semivariabel adalah biaya ini meningkat atau menurun sesuai dengan peningkatan atau penurunan aktivitas bisnis namun tidak proporsional.

Menurut (Mangasa Sinurat, 2016:27) yaitu :

Klasifikasi biaya berdasarkan volume produksi, yaitu:

a) Biaya Variabel

Biaya variabel adalah yang berubah sebanding dengan perubahan yang volume produksi dalam rentang relevan, tetapi secara per unit tetap. seperti perlengkapan, biaya penjualan.

b) Biaya Tetap

Biaya Tetap adalah biaya yang secara totalitas bersifat tetap dalam rentang relevan tertentu, tetapi secara per unit berubah. Seperti gaji bagian produksi, pajak properti, dan lain-lain.

c) Biaya Semivariabel

Biaya Semivariabel adalah biaya didalamnya mengandung unsur tetap dan mengandung unsur variabel. Seperti biaya listrik, biaya air, dan lain-lain.

2.2.2.3 Biaya atas Dasar Jangka Waktu Manfaatnya

Untuk merencanakan, menganalisis, mengendalikan, atau, mengevaluasi biaya pada tingkat aktivitas yang berbeda, biaya tetap dan biaya variabel harus dipisahkan. Umumnya, klasifikasi dan estimasi biaya yang lebih cepat diperoleh dengan menggunakan salah satu dari metode perhitungan berikut :

a. Metode Tertinggi dan Terendah (High and Low Points)

Merupakan metode dalam menghitung biaya tetap dan biaya variabel dengan menggunakan dua titik yang berbeda seperti pada titik tertinggi dan titik terendah.

b. Metode Scattergraph

suatu plot dari biaya terhadap tingkatan kegiatan di masa lalu. Selain itu metode ini juga menunjukkan setiap perubahan yang berarti dalam hubungan antara biaya dan kegiatan pada tingkatan kegiatan yang berbeda.

c. Metode Analisis Regresi (Least Squares)

Metode ini memisah biaya menjadi tetap dan variabel dengan menggunakan persamaan secara matematis. Oleh karena itu, metode ini merupakan pendekatan yang efektif dan sederhana

untuk mengukur rata-rata perubahan variabel dependen yang berkaitan dengan kenaikan unit dalam jumlah satu atau lebih variabel independen.

2.3 Dasar Penentuan Tarif Hotel

Tujuan utama setiap hotel adalah untuk menjual setiap jasa kamar dengan usaha menaikkan persentase tingkat hunian kamar hotel. Penjualan tersebut ditandai dengan penggunaan tarif sewa kamar yang tepat kepada tamu dalam pemakai jasa kamar hotel. Penetapan strategi manajemen yang tepat akan mempengaruhi persaingan pangsa pasar yang kompetif.

Dalam menetapkan strategis harga bisa dilakukan dengan potong harga, premi pembayaran, kebijakam hatga dengan geografis yang akan berdampak pada penyewaan kamar di hotel. Hotel Pardede Internasional Medan untuk menentukan harga pokok, mengelompokkan biaya-biaya kedalam beberapa macam pengeluaran. Sehingga penting untuk memudahkan dalam perhitungan dan mempermudah terhadap fungsi pengawasan pada biaya-biaya tersebut.

2.3.1 Harga jual

Salah satu keputusan penting manajemen karena harga yang ditetapkan harus dapat menutup semua biaya dan mendapatkan laba merupakan penentuan harga. Namun, penetapan hargayang tidak tepat dapat menimbulkan kesulitan dalam perusahaan dan tidak jarang dapat menyebabkan kegagalan bagi perusahaan. Maka harga yang tinggi menyebabkan kesulitan dalam penjualan, sedangkan harga yang rendah

mengakibatkan perusahaan rugi, karena tidak dapat menutupi biaya operasional.

Menurut (Kondoy et al., 2015:143) dalam buku Kamaruddin, akuntansi manajemen menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual antara lain :

1. Faktor laba yang digunakan
2. Faktor produk atau penjualan produk tersebut
3. Faktor biaya dan produk tersebut
4. Faktor dari luar perusahaan (konsumen)

Beberapa pendekatan akan dikaji dalam penentuan harga jual produk hotel pendekatan harga kamar tidak lepas dari kepentingan pemilik investor atas modal yang ditanamkan. Selain itu besarnya return atau imbal hasil yang ditentukan oleh pemilik akan berpengaruh pada besarnya harga jual kamar per malam. Kondisi yang sama berlaku pula untuk penawaran harga di restoran.

Pendekatan penentuan harga terdiri dari :

1. Pendekatan Informal

Dalam menentukan harga jual dengan pendekatan informal, manajer hanya menirukan harga yang ditawarkan pesaing, informal, manajer hanya menirukan harga yang ditawarkan pesaing, berdasarkan intuisi manajer, dan dengan coba-coba (trial and error). Jika pendekatan informal yang diterapkan dalam menentukan harga jual, manajer mengabaikan struktur biaya, kualitas layanan, dan lokasi hotel.

2. Angka Pengganda Harga Pokok (*mark-up pricing*)

Pendekatan *mark-up pricing* lazim diterapkan untuk produk makanan dan minuman. Dengan pendekatan ini persentase harga pokok makanan atas harga jual ditetapkan terlebih dahulu, selanjutnya ditentukan angka pengganda harga pokoknya.

3. Formula Hubbart

Formula Hubbart yang lazim disebut dengan pendekatan *bottom up approach* merupakan pendekatan dalam menentukan harga jual kamar rata-rata. Dalam penerapan formula Hubbart, faktor-faktor berikut ini dipertimbangkan:

- a. Persentase laba bersih (*return*) yang ditentukan oleh pemilik atas investasi yang ditanamkan pada hotel.
- b. Tarif pajak
- c. Biaya Bunga
- d. Estimasi biaya tetap
- e. Estimasi pendapatan departemen lain selain kamar seperti restoran, bar, dan lainnya.
- f. Estimasi biaya variabel untuk setiap kamar yang terhuni

4. Analisis *Break Event Point*

Analisis *break event point* alat yang sangat berguna bagi manajer dalam melakukan aktivitas operasionalnya. Alat ini membantu mereka memahami hubungan timbal balik seperti biaya, volume, dan laba dalam organisasi dengan memfokuskan interaksi antar lima

elemen yaitu harga pokok, volume atau tingkat aktivitas, biaya variabel per unit, total biaya tetap dan bauran produk yang dijual.

Dari berbagai pendekatan penentuan harga jual, peneliti memilih untuk menggunakan pendekatan ke-4 yaitu analisis *break event point* karena pendekatan ini dapat membantu hubungan timbal balik antara biaya, volume, dan laba dalam organisasi dan membantu untuk menilai penetapan tariff sewa kamar hotel tersebut.

2.3.2 Tarif

Perusahaan jasa seperti perhotelan perlu memikirkan tentang penetapan tarif sewa kamar secara tepat dan efektif, karena tarif yang tidak tepat akan mengakibatkan konsumen baru ataupun pelanggan tidak tertarik pada produk jasa yang ditawarkan. Penetapan tarif sewa kamar yang tepat bukan berarti tersebut ditetapkan dengan rendah. Seringkali bahwa tarif yang ditetapkan sangat rendah, sehingga banyak konsumen justru tidak senang karena dapat mempengaruhi kualitas jasa, pelayanan, dan fasilitas yang ditawarkan oleh hotel. Oleh karena itu pihak hotel perlu menatap dampak yang akan terjadi pada jangka panjang dari tarif yang ditetapkan.

(Sudirman, 2020:4) Penetapan harga adalah harga produk yang ditetapkan oleh perusahaan berdasarkan tiga dasar pandangan yaitu:

a. Biaya

Penetapan harga yang dilandaskan atas dasar biaya adalah harga jual produk atas dasar biaya produksinya dan kemudian ditambah dengan margin keuntungan yang diinginkan.

b. Konsumen

Penetapan harga yang dilandaskan atas dasar konsumen yaitu harga yang ditetapkan atas dasar selera konsumen atau permintaan konsumen menghendaki harga sebaiknya rendah.

c. Persaingan

Persaingan harga yang lain adalah atas dasar persaingan, dalam hal ini kita menetapkan harga menurut kebutuhan perusahaan yaitu berdasarkan persaingannya dengan perusahaan lain yang sejenis dan merupakan pesaing-pesaingnya. Dalam situasi tertentu, sering terjadi perusahaan harus menetapkan harga jualnya jauh di bawah harga produksinya. Hal ini harus dilaksanakan karena pertimbangan untuk memennagkan pesaing. Suatu perusahaan berupaya agar harga berada pada tingkatan yang umum ditetapkan dalam bidang industrinya.

2.3.3 Metode Menghitung Tarif

Sebelum hotel menetapkan tarif kamar, pihak hotel ataupun manajer harus melakukan rincian anggaran penjualan kamar tersebut. Maksud dari anggaran penjualan yaitu rencana pendapatan (revenue) hotel dalam waktu satu tahun atau lebih. Menyusun anggaran harga pokok produksi harus

dimulai dari menyusun anggaran penjualan baik dalam unit maupun dalam nilai rupiah kemudian dilanjutkan menyusun anggaran produksi dalam unit.

(Dewi Utari, SE, 2016:85) mendefinisikan :

Analisis *Break Event Point* adalah perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak menderita kerugian. BEP atau titik impas sangat penting bagi manajemen untuk mengambil keputusan jangka pendek antara lain untuk menarik produk atau mengembangkan produk, atau untuk menutup anak perusahaan atau cabang yang profit center atau mengembangkannya.

Agar analisis *break event point* dapat diterapkan oleh pihak hotel atau perusahaan, maka perusahaan dituntut untuk dapat memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Dilakukan perhitungan *break event point* secara memadai dengan langkah-langkah yaitu:
 - a. Penggolongan Biaya
Penggolongan biaya yang dilakukan adalah penggolongan biaya menurut perilakunya dalam hubungannya dengan perubahan volume kegiatan.
 - b. Menggumpulkan informasi atau data yang meliputi:
 1. Penentuan biaya tetap
 2. Penentuan biaya variabel
 3. Penentuan harga jual
 4. Penentuan volume penjualan

2. *Break Event Point* dihitung dengan memperhatikan asumsi-asumsi antara lain:
- Analisis ini berasumsi bahwa fungsi pendapatan dan fungsi biaya adalah linier.
 - Seluruh biaya yang ada harus dipisahkan ke kelompok biaya variabel dan biaya tetap saja.
 - Analisis ini berasumsi bahwa harga jual, biaya tetap total, dan biaya variabel per unit dapat diketahui dengan pasti dan sifatnya konstan dalam satu periode.
 - Kapasitas dan tingkat efisiensi perusahaan tidak berubah

Dengan diketahui *break event point* dapat direncanakan tingkat volume produksi atau volume penjualan yang akan datang keuntungan bagi perusahaan yang bersangkutan. Agar terhindar dari kerugian, hotel harus dapat mengusahakan jumlah pada break event tersebut. Rumus yang dapat digunakan antara lain:

Break Event Point Dalam Rupiah

Break Event Point Dalam Unit

$$\text{BEP} = \frac{\text{FC}}{\text{P} - \text{VC}}$$

Break Event Point Dalam Rupiah

$$\text{BEP} = \frac{\text{FC}}{\frac{1 - \text{VC}}{\text{S}}}$$

$$\text{BEP Unit} = \frac{\text{FC}}{\text{P} - \text{V}}$$

Keterangan:

BEP = Break Event Point

FC = Biaya Tetap

VC = Biaya Variabel

P = Harga per unit

S = Penjualan

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah suatu tempat dimana peneliti memperoleh data maupun informasi. Penelitian ini dilakukan di Hotel Pardede Internasional Medan yang beralamat di JL. Juanda No 14, Suka Damai, Kec.Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20157. Sedangkan objek penelitian adalah evaluasi penetapan tarif sewa kamar pada Hotel Pardede Internasional Medan.

3.2 Jenis Data

Jenis-jenis data dalam penelitian dibedakan berdasarkan sumbernya. Jenis data yang termasuk dalam kategori ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan sumber data paling banyak yang digunakan oleh penelitian

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber, dimana narasumber mengumpulkan data, menganalisa data sehingga dapat disimpulkan. Data ini diperoleh penulis langsung dari perusahaan yang berhubungan dengan objek penelitian, yaitu mengenai evaluasi penetapan tarif sewa kamar. Penulis secara langsung bertemu dan melakukan wawancara dengan bagian akuntansi dan HRD pada Hotel Pardede internasional Medan

3.3 Metode Pengumpulan Data

a. Metode Wawancara

Menurut Sanjaya (Atmawati, 2017:6) Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dengan dialog baik secara langsung dan tidak langsung maupun melalui saluran media tertentu antara pewawancara dengan sumber data. Wawancara dilakukan kepada HRD dan Staf bagian keuangan.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpul data yang dilakukan dengan mengumpulkan data yang sudah terdokumentasi pada perusahaan. Dokumentasi dapat dilakukan dengan cara membuktikan suatu keterangan dan melengkapi keterangan dengan fakta-fakta yang didapat dalam penelitian skripsi ini.

3.4 Metode Analisis Data

a. Melakukan analisis deskriptif

Analisis deskriptif, yaitu metode yang menggambarkan masalah-masalah actual yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, menyajikan serta menganalisa data sehingga diperoleh gambaran cukup luas mengenai masalah yang dihadapi kemudian peneliti dapat menarik kesimpulan.

b. Untuk mengetahui metode tarif sewa kamar yang digunakan oleh manajemen hotel, peneliti akan membandingkan metode yang dilaksanakan oleh hotel dengan metode yang sesuai dengan teori yang ada serta melakukan wawancara dengan pihak Hotel Pardede Internasional Medan. Dalam penelitian ini dapat dilanjutkan jika Hotel Pardede Internasional Medan menerapkan metode *Break Even Point*. Jika Hotel Pardede Internasional Medan menerapkan metode ini maka langkah-langkah yang digunakan yaitu:

1. Mencari besarnya seluruh pendapatan Hotel Pardede Internasional Medan

2. Mencari besarnya biaya tetap Hotel Pardede Internasional Medan
3. Mencari besarnya biaya variabel Hotel Pardede Internasional Medan
4. Mencari besarnya kamar terjual selama satu periode
5. Menghitung *BEP* dengan menggunakan rumus:

$$BEP = \frac{FC}{\frac{1-VC}{S}}$$

BEP : Break Event Point

FC : Biaya Tetap

VC : Biaya Variabel

S : Penjualan

$$BEP \text{ Kamar} = \frac{BEP}{\text{Kamar yang terjual}}$$

Untuk melengkapi jawaban dari rumusan masalah tersebut, peneliti akan melakukan:

- 1) Dengan data yang tersedia, peneliti akan menggunakan metode BEP dalam menghitung tariff sewa kamar Hotel Pardede Medan.
- 2) Peneliti akan membandingkan hasil perhitungan dengan tariff sewa kamar Hotel Pardede Internasional Medan.
- 3) Peneliti akan menggunakan metode perhitungan tarif sewa kamar yang sama yang digunakan oleh Hotel Pardede Internasional Medan.
- 4) Peneliti akan membandingkan hasil temuan dengan kenyataan yang ada.

