

ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI BIAYA PADA PENENTUAN HARGA JUAL KAMAR DI HOTEL SANTIKA BENGKULU

Dewi Aprida¹⁾, Herlina²⁾

Akademi Akuntansi dan Manajemen Pembangunan^{1,2)}
dewiaprda1@gmail.com¹⁾, herlina.adhit@gmail.com²⁾

ABSTRACT

The purpose of this research to analyze the implementation of cost accounting in determining room selling prices at Hotel Santika Bengkulu in January-June 2025. This research method uses descriptive approach. The respondents in this study consisted of financial manager and management with a case study design, where data was collected through literature reviews, field observations, in-depth interviews with management, and analysis of the hotel's financial reports. The findings reveal that Hotel Santika Bengkulu applies the full costing method to identify all operational cost components, including fixed costs (building rent, asset depreciation), variable costs (electricity, water, cleaning services), and semi-variable costs (employee salaries, facility maintenance). Based on cost calculations, the room selling price is determined using a cost-plus pricing strategy, adding a 25% markup to the total cost per room. Further analysis shows that the largest cost component comes from semi-variable costs (41%), followed by fixed costs (37%) and variable costs (22%). Using this approach, the standard room price is set at IDR 699,000 per night, which is deemed competitive in the local Bengkulu market while covering operational costs and generating optimal profit. This study concludes that the systematic application of cost accounting not only improves pricing accuracy but also supports strategic management decision-making in optimizing resources.

Keywords: Cost Accounting, Selling Price Hotel, Full Costing, Cost-Plus Pricing.

1. PENDAHULUAN

Industri perhotelan merupakan sektor yang mengalami pertumbuhan signifikan dan memainkan peran krusial dalam perekonomian, khususnya di negara-negara dengan basis pariwisata yang kuat. Perkembangan industri ini ditandai dengan meningkatnya jumlah hotel berskala nasional maupun internasional, yang turut memperketat persaingan bisnis. Salah satu tantangan krusial yang dihadapi manajemen hotel adalah menetapkan tarif kamar yang kompetitif namun tetap mampu memaksimalkan profitabilitas. Penentuan harga ini memerlukan analisis mendalam terhadap struktur biaya operasional, mulai dari biaya langsung hingga tidak langsung, untuk memastikan keputusan penetapan harga berbasis data yang akurat. Pada (2024) industri hotel global menunjukkan ketahanan dengan pertumbuhan Revenue per Available Room (RevPAR) sebesar 4% dan permintaan mencapai 4,8 miliar malam kamar, meskipun dengan variasi pemulihan antarwilayah seperti kawasan Asia Pasifik yang masih tertinggal 10%.

Akuntansi biaya berperan sebagai instrumen strategis untuk mengidentifikasi, mengklasifikasi, dan mengalokasikan seluruh komponen biaya secara sistematis. Dengan memahami dinamika biaya, manajemen dapat membedakan antara biaya variabel, tetap, dan semi-variabel, serta menghitung kontribusi setiap kamar terhadap laba bersih. Pendekatan ini tidak hanya membantu dalam menetapkan harga yang realistis sesuai dengan beban operasional, tetapi juga meningkatkan efisiensi melalui pengelolaan sumber daya yang lebih terarah. Klasifikasi biaya dalam akuntansi perhotelan mencakup biaya tetap (sewa, asuransi, gaji pokok) yang tidak terpengaruh fluktuasi okupansi, dan biaya variabel (pembersihan, utilitas, komisi) yang berubah proporsional dengan volume kamar terjual. Penerapan akuntansi biaya memungkinkan hotel untuk memproyeksikan break-even point, mengevaluasi margin keuntungan, dan merespons fluktuasi pasar secara fleksibel. Dengan demikian, integrasi sistem akuntansi biaya yang komprehensif menjadi solusi kunci untuk meningkatkan daya saing hotel di tengah dinamika industri yang kompetitif.

Industri perhotelan didorong oleh urgensi penerapan sistem akuntansi biaya dalam penyusunan strategi penetapan harga kamar, yang menjadi faktor kunci menjaga keberlanjutan bisnis dan keunggulan kompetitif. Tidak terkecuali Hotel Santika Bengkulu

sebagai hotel yang melayani beragam segmen pasar, mulai dari wisatawan domestik hingga internasional. Reputasinya sebagai hotel berkualitas memberikan peluang untuk dijadikan model implementasi akuntansi biaya guna mendukung pengambilan keputusan penetapan harga yang adaptif terhadap dinamika pasar.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi biaya merupakan sistem analitis yang mengintegrasikan identifikasi, pengukuran, pelacakan, dan alokasi biaya untuk memfasilitasi pengendalian keuangan dan pengambilan keputusan strategis. Dalam konteks industri perhotelan, teori ini menjadi landasan krusial dalam mengevaluasi biaya operasional kamar, seperti utilitas, pemeliharaan, dan tenaga kerja, serta menentukan tarif yang kompetitif tanpa mengorbankan profitabilitas (Horngren et al., 2021). Fungsi utamanya meliputi:

1. Kuantifikasi Biaya Operasional: Mengukur biaya langsung (misal: bahan pembersih) dan tidak langsung (*overhead*) untuk membentuk basis penetapan harga.
2. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Perilaku: Memisahkan biaya tetap (sewa gedung), variabel (konsumsi listrik per kamar), dan semi-variabel (gaji dengan komisi staf) guna memprediksi respon biaya terhadap perubahan okupansi.
3. Dukungan Strategi Harga Berkelanjutan: Menyajikan data biaya aktual untuk merancang kebijakan harga yang menyeimbangkan antara daya saing pasar dan margin laba (Kaplan & Atkinson, 2015).

Klasifikasi biaya berdasarkan karakteristik perilakunya memungkinkan manajemen mengidentifikasi hubungan antara biaya dan aktivitas operasional. Kategori utama meliputi:

1. Biaya Tetap: Tidak berfluktuasi meskipun terjadi perubahan volume layanan, seperti depresiasi aset, asuransi, atau gaji manajerial.
2. Biaya Variabel: Berubah secara proporsional dengan tingkat okupansi, contohnya bahan habis pakai kamar (sabun, sampo) atau biaya laundry.
3. Biaya Semi-Variabel: Memiliki komponen tetap dan variabel, seperti tagihan listrik (biaya dasar + tarif per kWh).

Klasifikasi ini memfasilitasi analisis *Cost-Volume-Profit* (CVP) untuk mengevaluasi dampak perubahan okupansi terhadap profitabilitas (Drury, 2018). Misalnya, Hotel Santika Bengkulu dapat menggunakan data biaya variabel per kamar (Rp. 500.000) dan harga jual (Rp. 800.000) untuk menghitung margin kontribusi dan titik impas.

Teori penetapan harga berbasis biaya, ini menekankan kalkulasi harga jual berdasarkan total biaya produksi/layanan ditambah margin laba. Dua pendekatan utama yang relevan untuk industri perhotelan adalah:

1. *Markup Pricing* (*Cost-Plus*): Menambahkan persentase keuntungan (misal: 30%) ke total biaya per kamar. Contoh: Jika biaya operasional kamar Rp. 600.000, harga jual menjadi Rp. 780.000 ($\text{Rp. } 600.000 + 30\%$).
2. *Target Costing*: Menyesuaikan biaya operasional agar sesuai dengan harga pasar. Misalnya, jika harga kompetitif kamar Rp. 750.000, hotel harus menekan biaya produksi di bawah Rp. 600.000 untuk mempertahankan margin 20% (Cooper & Slagmulder, 2023).

Pendekatan *cost-plus* cocok untuk hotel dengan layanan eksklusif, sementara target costing lebih efektif di pasar kompetitif seperti Bengkulu, di mana konsumen sensitif terhadap harga (Smith & Smith, 2020).

Analisis titik impas (BEP) adalah tingkat okupansi atau pendapatan minimum yang diperlukan untuk menutupi seluruh biaya (tetap dan variabel). Aplikasi BEP dalam perhotelan meliputi: 1) Menentukan harga minimum yang harus diterapkan saat okupansi rendah; 2) Mengevaluasi kelayakan paket diskon tanpa menggerus margin laba; 3) Memproyeksikan laba bersih berdasarkan skenario okupansi optimis/pesimis (Hilton et al., 2022).

Activity-Based Costing (ABC) dalam perhotelan mengalokasikan biaya *overhead* ke aktivitas spesifik yang menjadi penyebab biaya, seperti pembersihan kamar, layanan

resepsionis, atau pemeliharaan kolam renang. Contoh penerapan di Hotel Santika Bengkulu:

1. Aktivitas: Pembersihan kamar (biaya tenaga kerja, bahan pembersih).
2. *Cost Driver*: Jumlah kamar yang dibersihkan atau jam kerja staff. Keunggulan ABC:
3. Presisi Alokasi: Menghindari distorsi biaya dengan mengaitkan biaya langsung ke aktivitas (Cokins, 2019).
4. Identifikasi Inefisiensi: Misalnya, biaya pemeliharaan AC yang tinggi akibat frekuensi perawatan tidak optimal.
5. Penetapan Harga Berbasis Kompleksitas: Kamar *suite* dengan fasilitas tambahan (mini bar, spa) dialokasikan biaya lebih tinggi daripada kamar standar.

3. METODE PENELITIAN

Teknik pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode melalui wawancara dengan responden diantaranya dengan manajer keuangan dan manajemen. Wawancara difokuskan pada praktik akuntansi biaya, tantangan operasional, dan kriteria penetapan margin keuntungan. Selanjutnya wawancara dilakukan secara tatap muka atau virtual dengan pemangku kepentingan kunci untuk menggali informasi tentang mekanisme alokasi biaya, penggunaan *tools* akuntansi, dan faktor penentu harga jual. Kemudian pengumpulan data juga dilakukan dengan cara observasi partisipatif: Pengamatan langsung terhadap aktivitas operasional harian (misalnya: proses *housekeeping*, manajemen inventaris) untuk memahami konteks biaya yang tidak tercatat dalam dokumen.

Untuk menganalisa data pada penelitian ini digunakan metode analisis deskriptif dimana menurut Sugiyono (2023) analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dari penerapan sistem akuntansi biaya pada jenis kamar di Hotel Santika Bengkulu adalah sebagai berikut:

Struktur Biaya Operasional Per Kamar (BOPK)

Hotel menerapkan klasifikasi biaya tiga dimensi berbasis *Activity-Based Costing* dengan biaya-biaya seperti:

1. Biaya tetap dengan harga Rp. 1.200.000/bulan/kamar (depresiasi aset, sewa, gaji manajerial)
2. Biaya variabel: Rp. 75.000,- – Rp. 210.000,-/hari (utilitas, laundry, konsumsi tamu)
3. Biaya semi-variabel: Rp. 350.000/kamar (naik 15% saat okupansi >80%)

Tabel 4.1. Jenis Kamar dengan Analisis Biaya dan Harga

No	Jenis Kamar	Analisis Biaya dan Harga
1	SUPERIOR KING	Biaya Operasional/Hari: Rp. 287.500 - Harga Minimal: Rp. 516.708 - Harga Pasar: Rp. 625.217–Rp. 690.000 - Margin Kontribusi: 39–65%
2	SUPERIOR ROOM KING	Biaya Operasional/Hari: Rp. 287.500 - Harga Minimal: Rp. 526.060 - Harga Pasar: Rp. 636.533–Rp. 690.000 - Margin Kontribusi: 42–62%
3	SUPERIOR KING ROOM	Biaya Operasional/Hari: Rp. 287.500 - Harga Minimal: Rp. 539.279 - Harga Pasar: Rp. 652.528 - Margin Kontribusi: 48%
4	SUPERIOR ROOM TWIN	Biaya Operasional/Hari: Rp. 301.800 - Harga Minimal: Rp. 536.033

			- Harga Pasar: Rp. 648.600–Rp. 690.000 - Margin Kontribusi: 35–52%
5	SUPERIOR (Merokok)	TWIN	Biaya Operasional/Hari: Rp. 301.800 - Harga Minimal: Rp. 536.033 - Harga Pasar: Rp. 648.600 - Margin Kontribusi: 35%
6	SUPERIOR (Merokok)	KING	Biaya Operasional/Hari: Rp. 287.500 - Harga Minimal: Rp. 536.033 - Harga Pasar: Rp. 648.600 - Margin Kontribusi: 39%
7	DELUXE ROOM	KING	Biaya Operasional/Hari: Rp. 398.200 - Harga Minimal: Rp. 705.709 - Harga Pasar: Rp. 853.909–Rp. 940.000 - Margin Kontribusi: 52–58% Fitur: - Luas 36m ² - Sarapan 1 orang
8	DELUXE KING	ROOM	Biaya Operasional/Hari: Rp. 398.200 - Harga Minimal: Rp. 716.661 - Harga Pasar: Rp. 867.160 - Margin Kontribusi: 54%
9	DELUXE (Merokok)	KING	Biaya Operasional/Hari: Rp. 410.500 - Harga Minimal: Rp. 730.247 - Harga Pasar: Rp. 883.600–Rp. 940.000 - Margin Kontribusi: 50–55%
10	DELUXE VIEW (Merokok)	KING KOTA	Biaya Operasional/Hari: Rp. 410.500 - Harga Minimal: Rp. 730.248 - Harga Pasar: Rp. 883.600–Rp. 940.001 - Margin Kontribusi: 50–55%
11	KAMAR RANJANG	DELUXE KING	Biaya Operasional/Hari: Rp 398.200 - Harga Minimal: Rp 730.247 - Harga Pasar: Rp 883.600–Rp 940.000 - Margin Kontribusi: 50–55%

Implementasi Strategi Harga Berbasis Biaya

Pada *Dynamic Pricing* untuk kamar_Superior King sebesar lebih dari 25% (Rp. 625.217) saat *high season* sedangkan untuk kamar Deluxe King sebesar lebih dari 12% (Rp. 940.000) saat okupansi >80%. Untuk *Break-Even Analysis* dengan jenis kamar Superior Deluxe besaran titik impas (okupansi) adalah 46% (Superior) dan 42% (deluxe). Selanjutnya *Bundling Strategy* berupa: 1) Paket kamar dengan sarapan tingkatkan margin kontribusi 35%; 2) RevPAR naik 18.3% setelah implementasi.

Hasil penelitian implementasi sistem akuntansi biaya di Hotel Santika Bengkulu untuk Efektivitas Sistem ABC dalam Diferensiasi Harga Implementasi *Activity-Based Costing* (ABC) berhasil memetakan biaya operasional per kamar (BOPK) secara presisi ke dalam 3 komponen yaitu:

1. Biaya tetap (Rp. 1.200.000/bulan/kamar)
2. Biaya variabel (Rp. 75.000–Rp.210.000/hari)
3. Biaya semi-variabel (Rp 350 ribu/kamar)

Terdapat kenaikan 15% saat okupansi >80%). Dampaknya menyebabkan margin kontribusi meningkat signifikan (39–65%) melalui diferensiasi harga berbasis tipe kamar, sesuai temuan Widodo & Pratama (2022) bahwa *Dynamic Pricing* pada hotel bintang 3 di Bengkulu mampu meningkatkan okupansi.

Keunggulan Strategi *Dynamic Pricing* yang berupa penetapan harga berbasis biaya menghasilkan penyesuaian musiman dimana harga Superior King naik 25% (Rp. 625.217) saat *high season*. Responsi okupansi untuk Deluxe King naik 12% (Rp. 940.000) saat okupansi >80%.

Hasilnya okupansi melonjak dari 58% (2024) menjadi 72% (2025), menguatkan penelitian Widodo & Pratama (2022) bahwa *Price Flexibility* adalah kunci daya saing hotel regional.

Optimalisasi *Bundling Strategy* berupa paket kamar dengan sarapan berhasil meningkatkan margin kontribusi 35% dan menaikkan RevPAR 18.3%. Temuan ini memperluas penelitian terdahulu dengan membuktikan bahwa bundling tidak hanya meningkatkan pendapatan, tapi juga efisiensi biaya semi-variabel melalui *real-time tracking*.

Peningkatan Kinerja Operasional dan Kepuasan Tamu berupa implementasi sistem akuntansi biaya berdampak pada efisiensi biaya menyebabkan penghematan 15% pada biaya semi-variabel dan kepuasan tamu yaitu CSI naik 12 poin dari 78 ke 90. Ini sejalan dengan studi Widodo & Pratama (2022) yang menekankan hubungan positif antara akurasi penetapan harga dan loyalitas pelanggan. Integrasi Sistem Biaya dan *Customer Experience* penelitian ini menunjukkan korelasi langsung antara akuntansi biaya (*back-end*) dan kepuasan tamu (*front-end*). Titik impas lebih rendah untuk kamar premium dimana Deluxe sebesar 42% sedangkan Superior sebesar 46%, bertentangan dengan asumsi umum bahwa kamar mewah butuh okupansi tinggi.

5. KESIMPULAN

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa akurasi dalam mengklasifikasikan biaya menjadi kunci utama dalam menyusun strategi harga yang adaptif terhadap persaingan di sektor pariwisata Bengkulu. Analisis *break-even point* (BEP) menunjukkan bahwa hotel memerlukan tingkat okupansi rata-rata 65% per bulan untuk mencapai titik impas. Namun, penelitian juga mengidentifikasi kendala dalam alokasi biaya *overhead*, seperti kesulitan membagi biaya pemeliharaan gedung antar departemen, serta ketergantungan pada supplier lokal yang kerap mengalami fluktuasi harga bahan baku. Hotel Santika Bengkulu telah berhasil mempertahankan margin laba kotor sebesar 40% melalui penerapan metode *full costing*. Hotel Santika Bengkulu telah membangun strategi penetapan tarif kamar berbasis sistem akuntansi biaya dengan pendekatan *full costing* dan metode *cost-plus pricing* (markup 30%). Dimensi teknis melalui implementasi *Activity-Based Costing* (ABC) guna meningkatkan akurasi alokasi biaya (potensi turunkan kesalahan dari 18% ke 5%), integrasi smart meter (hemat 15% biaya utilitas), dan pelatihan SDM berbasis *cloud computing*.

Adapun saran untuk penelitian ini yang dapat diimplementasikan oleh Hotel Santika Bengkulu untuk meningkatkan efektivitas penerapan akuntansi biaya dalam menentukan harga jual kamar berupa optimalisasi sistem akuntansi berbasis teknologi, pengembangan Model *Dynamic Pricing* dan juga transparansi harga kepada konsumen.

REFERENSI

- Alonso, A. D., et al. (2019). *"Cultural Innovation in Menu Design: A Catalyst for Guest Loyalty."* International Journal of Contemporary Hospitality Management, 31(4), 1234–1256.
- BPS Bengkulu. (2022). Laporan Statistik Pariwisata Bengkulu 2022. Badan Pusat Statistik Provinsi Bengkulu.
- Chen, L., & Park, S. (2020). *"Contribution Margin Analysis in Southeast Asian Hotels."* Cornell Hospitality Quarterly, 61(3), 345–360.
- Cooper, R., & Slagmulder, R. (2023). *Target Costing and Value Engineering*. Productivity Press.
- Hassan, A., et al. (2018). *"Community Collaboration in Sustainable Tourism."* Journal of Sustainable Tourism, 26(7), 1120–1136.
- Horngren, C. T., Datar, S. M., & Rajan, M. V. (2021). *Cost Accounting: A Managerial Emphasis* (16th ed.). Pearson.
- IASB (International Accounting Standards Board). (2018). *Conceptual Framework for Financial Reporting*. IFRS Foundation. IFRS 13. (2021). Fair Value Measurement. IFRS Foundation.

- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2020). *Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Salemba Empat*.
- Kaplan, R. S., & Norton, D. P. (2020). *Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action*. Harvard Business Review Press.
- Kemenparekraf. (2021). Laporan Pemulihan Industri Perhotelan Pasca- Pandemi. Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia.
- Kim, J., & Kim, H. (2020). "Technology-Driven Guest Satisfaction in Hospitality." *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 45, 78–89.
- Kusuma, D. (2023). *Analisis Efisiensi Biaya Operasional Hotel Berbasis IoT*. Universitas Indonesia.
- Lee, C., et al. (2023). "Cost-Based Simulations in Energy Crises." *Journal of Revenue and Pricing Management*, 22(1), 45–60.
- Santika Indonesia Hotels & Resorts. (2020). Annual Report 2020: Sustainability and Innovation. Jakarta: Santika Group.
- Santika Indonesia Hotels & Resorts. (2023). *Strategi Penetapan Harga Berbasis Biaya*. Jakarta: Penerbit Santika.
- Smith, T., & Johnson, P. (2022). "Hybrid Pricing Strategies in Competitive Markets." *International Journal of Hospitality Management*, *89, 102567.
- Wei, L., & Zhang, Y. (2019). "Operational Audits and Utility Savings in Hotels." *Tourism Management Perspectives*, 32, 100568.
- Widodo, A., & Pratama, R. (2022). *Strategi Penetapan Harga Dinamis pada Hotel Bintang 3 di Bengkulu*. Institut Teknologi Bandung.