

TUGAS AKHIR

**ANALISIS PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR DENGAN
METODE *ACTIVITY BASED COSTING* PADA HOTEL
MARRIOTT'S BALI NUSA DUA GARDENS**



POLITEKNIK NEGERI BALI

**NAMA : NI MADE DITA FEBRIYANTI
NIM : 2215613039**

**PROGRAM STUDI D3 AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI
2025**

ANALISIS PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR DENGAN METODE *ACTIVITY BASED COSTING* PADA HOTEL MARRIOTT'S BALI NUSA DUA GARDENS

Ni Made Dita Febriyanti
2215613039
(Program Studi D3 Akuntansi, Politeknik Negeri Bali)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penentuan tarif sewa kamar pada Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens dengan menggunakan metode *Activity-Based Costing* (ABC). Metode ABC diterapkan guna mengidentifikasi aktivitas-aktivitas yang memengaruhi biaya operasional, mengelompokkan aktivitas berdasarkan levelnya, serta menentukan *cost driver* yang tepat dalam pembebanan biaya. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara tidak terstruktur dan observasi langsung di hotel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara harga pokok kamar yang dihitung berdasarkan metode ABC dengan tarif sewa kamar yang berlaku, di mana harga pokok aktual jauh lebih rendah dibandingkan tarif sewa yang ditetapkan manajemen pusat. *Guest Room* memiliki selisih sebesar Rp1.453.997,48 atau 59,24%, *One Bedroom Apartment* sebesar Rp3.013.770,02 atau 122,62%, dan *Two Bedroom Apartment* sebesar Rp5.351.558,78 atau 217,10%. Temuan ini menandakan adanya potensi *overpricing* yang dapat memengaruhi tingkat hunian kamar dan profitabilitas hotel. Oleh karena itu, diusulkan agar manajemen hotel mempertimbangkan penggunaan metode ABC dalam penentuan tarif sewa kamar agar lebih akurat, proporsional, dan kompetitif. Selain itu, hasil analisis ini juga memberikan gambaran objektif tentang konsumsi biaya aktual setiap tipe kamar berdasarkan aktivitas, sehingga dapat dijadikan dasar dalam perencanaan anggaran dan evaluasi strategi penetapan harga. Penelitian ini memberikan kontribusi penting bagi pengembangan strategi penetapan harga yang berbasis pada aktivitas dan konsumsi sumber daya yang sesungguhnya.

Kata Kunci: *Activity-Based Costing, Tarif Sewa Kamar, Overpricing, Tingkat Hunian Kamar.*

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Abstrak	ii
Halaman Prasyarat Gelar Ahli Madya	iii
Halaman Surat Pernyataan Orisinalitas Karya Ilmiah	iv
Halaman Persetujuan	v
Halaman Penetapan Kelulusan	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
<i>A. Latar Belakang</i>	<i>1</i>
<i>B. Rumusan Kesenjangan</i>	<i>4</i>
<i>C. Tujuan dan Manfaat Penulisan</i>	<i>5</i>
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
<i>A. Standar Aktivitas</i>	<i>7</i>
<i>B. Praktik Baik Aktivitas</i>	<i>11</i>
BAB III METODE PENULISAN	15
<i>A. Lokasi/Tempat dan Waktu Aktivitas</i>	<i>15</i>
<i>B. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data</i>	<i>15</i>
BAB IV PEMBAHASAN	19
<i>A. Deskripsi Objek Penulisan</i>	<i>19</i>
<i>B. Deskripsi Aktivitas</i>	<i>20</i>
<i>C. Pembahasan</i>	<i>23</i>
BAB V PENUTUP	34
<i>A. Simpulan</i>	<i>34</i>
<i>B. Saran</i>	<i>35</i>
DAFTAR PUSTAKA	38
LAMPIRAN	39

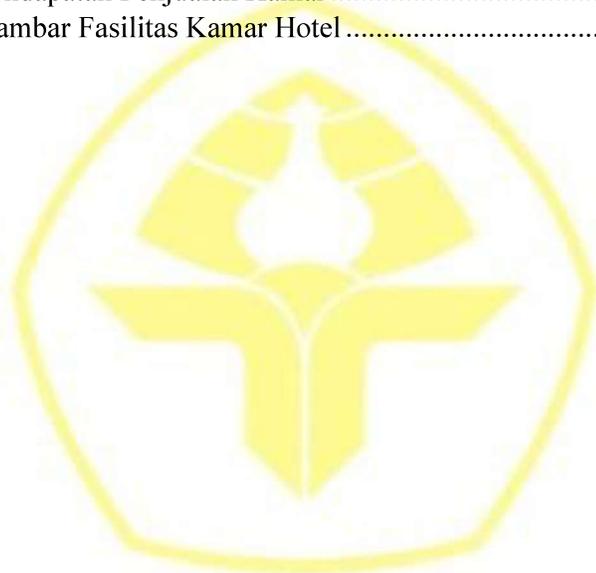
DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tingkat Hunian Kamar	2
Tabel 4. 1 Rincian Harga Kamar Hotel	24
Tabel 4. 2 Identifikasi Aktivitas Dan Level Aktivitas	25
Tabel 4. 3 Identifikasi <i>Cost Driver</i>	27
Tabel 4. 4 Identifikasi <i>Cost Pool</i>	28
Tabel 4. 5 <i>Cost Pool</i> I.....	29
Tabel 4. 6 <i>Cost Pool</i> II	29
Tabel 4. 7 <i>Cost Pool</i> III.....	29
Tabel 4. 8 <i>Cost Pool</i> IV.....	29
Tabel 4. 9 Tarif Per Unit.....	30
Tabel 4. 10 Harga Pokok Kamar <i>Guest Room</i>	31
Tabel 4. 11 Harga Pokok Kamar <i>One Bedroom Apartement</i>	31
Tabel 4. 12 Harga Pokok Kamar <i>Two Bedroom Apartement</i>	32
Tabel 4. 13 Perbandingan Harga Pokok Kamar Metode ABC Dan Tarif Sewa Kamar	33



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Transkrip Wawancara Tidak Terstruktur	40
Lampiran 2: <i>MDT Room Night</i> 2024	41
Lampiran 3: <i>MDT Room Night</i> 2025	41
Lampiran 4 : Rincian Luas Kamar Kamar	41
Lampiran 5 : Rincian Jumlah Kamar Tersedia.....	41
Lampiran 6 : Rincian Jumlah Hari Menginap.....	42
Lampiran 7 : Rincian Jumlah Jam Kerja.....	42
Lampiran 8 : Pendapatan Penjualan Kamar	42
Lampiran 9 : Gambar Fasilitas Kamar Hotel	43



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Industri pariwisata menjadi salah satu komponen penting dalam pembangunan nasional. Pariwisata di Indonesia memiliki peranan penting dalam perekonomian masyarakat karena mampu menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan devisa, mendorong pertumbuhan ekonomi, serta membangun infrastruktur. Salah satu daerah yang memiliki daya tarik wisata di Indonesia adalah Bali. Bali memiliki kekayaan alam, adat-istiadat, seni dan budaya yang digemari oleh para wisatawan domestik maupun internasional, sehingga menjadikan Bali sebagai tujuan wisata. Hal ini menyebabkan pengembangan pariwisata menjadi program unggulan dalam pembangunan daerah Bali.

Bali sebagai salah satu destinasi wisata unggulan dunia memiliki tingkat persaingan yang sangat tinggi dalam industri perhotelan. Setiap hotel berlomba-lomba memberikan pelayanan terbaik, fasilitas mewah, dan harga yang kompetitif demi menarik minat wisatawan lokal maupun mancanegara. Namun, meskipun Bali dikenal sebagai surga wisata, tidak semua hotel mampu menjaga tingkat hunian kamar yang stabil.

Salah satu hotel yang turut merasakan dinamika ini adalah hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens. Hotel ini merupakan salah satu hotel bintang lima yang terletak di kawasan Nusa Dua, Kabupaten Badung. Marriott's Bali Nusa Dua

Gardens adalah bagian dari *Marriott Vacation Club*, yang merupakan model kepemilikan liburan (*vacation ownership*) atau *timeshare*. Dengan kata lain, properti ini menawarkan konsep *timeshare* di mana para pemilik memiliki hak penggunaan unit apartemen liburan untuk jangka waktu tertentu setiap tahunnya, berbeda dengan hotel konvensional yang hanya menyediakan kamar untuk disewa secara harian. Berikut ini menyajikan tingkat hunian kamar pada hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens selama periode Januari sampai dengan Mei 2025.

Tabel 1. 1
Tingkat Hunian Kamar Pada Hotel Marriott's
Bali Nusa Dua Gardens 2025

Bulan	MTD <i>Room Nights</i>	Jumlah Kamar	Jumlah Hari	Total Kamar Tersedia	Tingkat Hunian Kamar (%)
Januari	2.050	73	31	2.263	91%
Februari	1.695	73	28	2.044	83%
Maret	1.925	73	31	2.263	85%
April	1.933	73	30	2.190	88%
Mei	1.912	73	31	2.263	84%

Sumber : Marriott's Bali Nusa Dua Gardens, Data Diolah

Berdasarkan Tabel 1.1 selama lima bulan terakhir, terlihat adanya fluktuasi tingkat hunian yang cukup signifikan. Fluktuasi ini dapat mengindikasikan adanya ketidaksesuaian antara tarif sewa kamar yang ditetapkan dengan daya beli serta ekspektasi tamu. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap metode penentuan tarif sewa kamar yang selama ini diterapkan.

Pada praktik umum, tarif kamar hotel sering kali ditentukan dengan metode tradisional seperti *full costing* atau *markup pricing*. Metode ini tidak mempertimbangkan alokasi biaya secara rinci dan objektif. Padahal, dalam

industri jasa yang memiliki banyak aktivitas seperti hotel, metode konvensional tidak selalu mencerminkan biaya aktual dari setiap layanan yang diberikan. Untuk mengatasi kelemahan ini, metode *Activity-Based Costing* hadir sebagai pendekatan alternatif yang lebih akurat. Metode ini menghitung biaya berdasarkan aktivitas nyata yang dikonsumsi oleh produk atau jasa, sehingga menghasilkan perhitungan biaya yang lebih realistis dan informatif.

Kebutuhan akan metode penentuan tarif yang lebih akurat juga ditegaskan oleh beberapa penelitian sebelumnya. Misalnya, menurut Perdana (2020) menemukan bahwa penggunaan metode ABC dalam penentuan tarif kamar rawat inap di rumah sakit menghasilkan tarif yang lebih akurat dan mencerminkan konsumsi sumber daya yang sesungguhnya. ABC mampu menghindari distorsi biaya yang sering terjadi pada metode konvensional serta menjadi dasar yang lebih tepat dalam pengambilan keputusan manajerial.

Temuan serupa dikemukakan oleh Harwindito dan Rizka Wulandari, (2022) melalui penelitian pada Hotel Dafam Wonosobo. Hasil studi tersebut menekankan pentingnya strategi kebijakan penetapan harga kamar yang mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk struktur biaya, kondisi pasar, dan pesaing. Kebijakan penetapan harga yang tidak didukung oleh analisis biaya yang akurat dapat berdampak langsung pada tingkat hunian hotel.

Penelitian mengenai penerapan metode ABC pada hotel berbintang internasional dengan konsep *timeshare*, seperti Marriott's Bali Nusa Dua Gardens masih sangat terbatas. Temuan dari hasil wawancara memperlihatkan bahwa mekanisme penetapan tarif kamar pada hotel ini sepenuhnya ditentukan

secara tersentralisasi oleh manajemen pusat. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian antara tarif yang ditetapkan dengan biaya sesungguhnya, sehingga dapat berdampak pada efisiensi dan profitabilitas hotel.

Berdasarkan fenomena dan kesenjangan tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Penerapan metode ABC dalam penentuan tarif sewa kamar diharapkan mampu memberikan gambaran objektif dan rinci mengenai struktur biaya layanan di hotel. Selain itu, hasilnya dapat menjadi dasar evaluasi kebijakan penetapan tarif yang lebih rasional dan kompetitif. Penelitian ini juga memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan literatur akuntansi biaya di sektor perhotelan yang masih relatif terbatas.

Pemilihan Marriott's Bali Nusa Dua Gardens sebagai objek penelitian didasarkan atas fenomena nyata penurunan tingkat hunian, keterlibatan langsung penulis dalam kegiatan magang di bagian akuntansi hotel, serta peluang untuk memberikan rekomendasi langsung kepada manajemen hotel melalui pendekatan ilmiah. Sehingga tugas akhir ini penulis mengangkat judul "Analisis Penentuan Tarif Sewa Kamar Dengan Metode *Activity Based Costing* Pada Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens".

B. Rumusan Kesenjangan

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dikemukakan, maka dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perhitungan tarif sewa kamar menggunakan metode *Activity-Based Costing* (ABC) pada Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens?

2. Bagaimana perbandingan tarif sewa kamar menggunakan metode *Activity-Based Costing* (ABC) dengan tarif sewa kamar di Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menghitung tarif sewa kamar berdasarkan metode *Activity-Based Costing* (ABC) pada Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens.
- b. Untuk mengetahui perbandingan tarif sewa kamar Hotel menggunakan metode *Activity-Based Costing* (ABC) dengan tarif sewa kamar di Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens.

2. Manfaat Penulisan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat, baik secara praktis maupun akademis, di antaranya:

- a. Bagi Marriott's Bali Nusa Dua Gardens

Sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan tarif sewa kamar secara lebih akurat berdasarkan alokasi biaya aktual dari setiap aktivitas operasional. Penerapan metode *Activity-Based Costing* (ABC) diharapkan mampu membantu manajemen dalam menyusun strategi harga yang kompetitif, efisien, serta sesuai dengan kondisi riil perusahaan, sehingga dapat meningkatkan tingkat hunian dan profitabilitas.

b. Bagi Politeknik Negeri Bali

Memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan penelitian terapan di bidang akuntansi biaya, khususnya dalam konteks industri perhotelan. Penelitian ini juga dapat dijadikan referensi tambahan untuk penyusunan kurikulum dan materi pembelajaran yang lebih selaras dengan kebutuhan dunia usaha dan dunia industri (DUDI).

c. Bagi Mahasiswa

Sebagai media pembelajaran untuk menerapkan teori akuntansi biaya dalam praktik nyata, khususnya metode *Activity-Based Costing*. Selain itu, penelitian ini juga menjadi salah satu syarat penyelesaian studi pada Program Diploma Tiga Akuntansi di Politeknik Negeri Bali.



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan mengenai penentuan tarif sewa kamar menggunakan metode *Activity-Based Costing* (ABC) pada Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa metode ABC mampu memberikan estimasi harga pokok kamar yang lebih akurat dan objektif karena didasarkan pada konsumsi aktual terhadap aktivitas hotel. Berdasarkan hasil analisis, diperoleh harga pokok kamar per malam sebagai berikut: *Guest Room* sebesar Rp2.454.303, *One Bedroom Apartment* sebesar Rp2.457.850, dan *Two Bedroom Apartment* sebesar Rp2.465.041. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa kamar yang berlaku dan harga pokok kamar yang dihitung dengan metode ABC berbeda secara signifikan, harga pokok sebenarnya jauh lebih rendah daripada tarif sewa yang ditetapkan manajemen pusat. Temuan ini menunjukkan bahwa *overpricing* mungkin terjadi, yang dapat memengaruhi tingkat hunian kamar, profitabilitas hotel, dan persaingan dengan hotel lain.
2. Hasil perbandingan antara tarif sewa kamar yang berlaku di Hotel Marriott's Bali Nusa Dua Gardens dengan harga pokok kamar berdasarkan metode ABC menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup signifikan. Tarif sewa

kamar yang ditetapkan manajemen pusat jauh lebih tinggi dibandingkan harga pokok yang dihitung menggunakan metode ABC, dengan selisih persentase antara 59,24% untuk *Guest Room*, 122,62% untuk *One Bedroom Apartment*, hingga 217,10% untuk *Two Bedroom Apartment*. Hal ini menandakan bahwa tarif sewa kamar yang berlaku saat ini tidak sepenuhnya mencerminkan beban biaya yang sesungguhnya terjadi berdasarkan konsumsi aktivitas riil. Kesenjangan ini mengindikasikan perlunya evaluasi ulang terhadap kebijakan tarif sewa kamar agar dapat lebih sesuai dengan kondisi biaya internal aktual serta agar kebijakan tarif menjadi lebih adil dan kompetitif.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait.

1. Bagi Marriott's Bali Nusa Dua Gardens
 - a. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen hotel dalam penentuan tarif sewa kamar hotel. Hasil perhitungan berbasis aktivitas ini dapat digunakan untuk mengidentifikasi komponen biaya aktual yang dikonsumsi setiap jenis kamar secara lebih akurat. Dengan demikian, tarif sewa yang ditetapkan dapat disesuaikan agar tidak terjadi *overpricing*, serta mendorong peningkatan tingkat hunian dan daya saing hotel di pasar yang kompetitif.

b. Pada saat menetapkan harga jual kamar, pihak hotel juga perlu memperhatikan tarif yang ditawarkan oleh hotel pesaing di kawasan Nusa Dua. Pertimbangan terhadap kondisi pasar dan harga pesaing akan memastikan bahwa strategi tarif yang diterapkan tetap kompetitif, sekaligus mampu menjamin keberlangsungan usaha serta meningkatkan daya saing hotel di tengah industri perhotelan yang dinamis.

2. Bagi Politeknik Negeri Bali

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam pengembangan kurikulum dan materi pembelajaran, khususnya pada mata kuliah akuntansi biaya dan sistem informasi akuntansi. Dengan menghadirkan studi kasus dari industri nyata seperti perhotelan, mahasiswa dapat lebih memahami implementasi metode perhitungan biaya secara aplikatif. Selain itu, penelitian ini menunjukkan pentingnya kerja sama antara dunia pendidikan dan dunia industri dalam mendukung pengembangan ilmu pengetahuan terapan.

3. Bagi Mahasiswa

a. Penelitian ini diharapkan menjadi contoh penerapan langsung metode *Activity-Based Costing* dalam dunia kerja, khususnya di sektor jasa perhotelan. Mahasiswa dapat menjadikan penelitian ini sebagai acuan dalam menyusun tugas akhir yang relevan dan berbasis data aktual. Selain itu, mahasiswa juga diharapkan mampu meningkatkan kemampuan analisis biaya dan berpikir kritis dalam mengidentifikasi masalah serta memberikan solusi berbasis pendekatan ilmiah.

- b. Metode *Activity-Based Costing* dalam penelitian ini hanya berfokus pada alokasi biaya internal berdasarkan konsumsi aktivitas, sehingga belum mencakup faktor eksternal seperti *positioning merek*, segmentasi pasar, dan permintaan global yang juga berperan penting dalam penetapan tarif sewa kamar. Oleh karena itu, disarankan agar penelitian selanjutnya dapat mengombinasikan metode ABC dengan pendekatan eksternal, misalnya melalui *market-based pricing* atau analisis permintaan pasar. Dengan demikian, hasil penelitian yang diperoleh akan lebih komprehensif dan mampu memberikan gambaran yang lebih menyeluruh mengenai strategi penetapan tarif yang tidak hanya akurat dari sisi biaya, tetapi juga relevan terhadap dinamika pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- Dunia, F. A., Abdullah, W., & Sasongko, C. (2019). *Akuntansi Biaya* (Edisi 5). Salemba Empat.
- Gayatri, I. A. M. E. M., & Windasari, I. (2019). *Analisis Activity Based Costing System Dalam Penentuan Tarif Kamar Pada Hotel Grand Bougenville Kota Bengkulu*.
- Harwindito, B., & Rizka Wulandari, A. (2022). Analisis Kebijakan Penentuan Harga Kamar Terhadap Tingkat Hunian Di Hotel Dafam Wonosobo. *Jurnal Manajemen Dirgantara*, 15(2), 234–244.
<https://doi.org/10.56521/manajemen-dirgantara.v15i2.758>
- Perdana, W. M. (2020). Metode Activity Based Costing (ABC) dalam Perhitungan Tarif Kamar Rawat Inap Metode Activity Based Costing (Abc) Dalam Perhitungan Tarif Kamar Rawat Inap. *Media Akuntansi Dan Perpajakan Indonesia*, 2(1).
- Pesoth, N., Saerang, D., & Rondonuwu, S. (2022). Analisis Penerapan Perhitungan Penetapan Tarif Kamar Menggunakan Metode Activity Based Costing Pada Heine Hotel Manado. In *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi* (Vol. 17, Issue 1).
- Purwaji, A., Wibowo, & Muslim, S. (2023). *Akuntansi Biaya* (Edisi 3). Salemba Empat.
- Sadikin, H. A., Afif, M. N., & Hutomo, Y. P. (2024). *Analisis Penerapan Metode Activity Based Costing System Dalam Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel Pada JSI Resort Bogor* (Vol. 7, Issue 3).
- Siregar, B., Suripto, B., Hapsoro, D., Widodo Lo, E., & Biyanto, F. (2013). *Akuntansi Manajemen*. Salemba Empat.
- Sugiono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tumiwa, F. P., & Nangoi, G. B. (2021). Penerapan Penentuan Harga Jual Kamar Hotel Dengan Menggunakan Metode Activity-Based Costing Pada Hotel Boulevard Manado. In *Z.Tirayoh. 742 Jurnal EMBA* (Vol. 9, Issue 2).