

**PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS  
DENGAN METODE *FULL COST***

**(Studi Kasus pada Salah Satu Usaha Rumah Indekos Baru di Kota Bekasi)**

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana (S1)**

**Pada Program Studi Akuntansi**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun oleh:**

**Vania Celeste Dirgawinata**

**NPM: 16 04 23063**

**FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**MEI 2020**

**Skripsi**

**PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS  
DENGAN METODE *FULL COST***

**(Studi Kasus pada Salah Satu Usaha Rumah Indekos Baru di Kota Bekasi)**

**Disusun oleh:**

**Vania Celeste Dirgawinata**

**NPM: 16 04 23063**

**Telah dibaca dan disetujui oleh:**

**Dosen Pembimbing,**

**Sang Ayu Putu Piastini G., SE., M.Acc., Ak., CA**

**12 Mei 2020**

**Skripsi**

**PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS  
DENGAN METODE *FULL COST***

**(Studi Kasus pada Salah Satu Usaha Rumah Indekos Baru di Kota Bekasi)**

**yang dipersiapkan dan disusun oleh**

**Vania Celeste Dirgawinata**

**NPM: 16 04 23063**

**telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal 5 Juni 2020, dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar sarjana (S1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**SUSUNAN PANITIA**

**Ketua Panitia Penguji**

**Anggota Panitia Penguji**

**Dr. Anastasia Susty A., M.Si., Akt., CA.**

**Endang Raino W., SE., M.Si.**

**Sang Ayu Putu Piastini G., SE., M.Acc., Ak., CA**

**Yogyakarta, 5 Juni 2020**

**Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

## SURAT KETERANGAN

No. 332/J/I

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Jumat, 5 Juni 2020 dengan susunan penguji sebagai berikut:

- |                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| 1. Dr. Anastasia Susty A., M.Si., Akt., CA.   | (Ketua Penguji) |
| 2. Endang Raino, SE., M.Si.                   | (Anggota)       |
| 3. Sang Ayu Putu P. G., SE., M.Acc., Ak., CA. | (Anggota)       |

Tim Penguji Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Vania Celeste Dirgawinata

NPM : 160423063

Dinyatakan

**Lulus Dengan Revisi**

Pada saat ini skripsi Vania Celeste Dirgawinata telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia penguji.

Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,

Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### **PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS DENGAN METODE *FULL COST***

**(Studi Kasus pada Salah Satu Usaha Rumah Indekos Baru di Kota Bekasi)**

benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, kutipan baik secara langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan kaki dan daftar pustaka. Apabila kemudian terbukti bahwa saya melakukan plagiarisme sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 12 Mei 2020

Yang menyatakan,



Vania Celeste Dirgawinata

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, Tuhan Yang Maha Kuasa sebab oleh karena berkat dan karunia-Nya penulis sanggup menyelesaikan skripsi dengan judul “PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS DENGAN METODE *FULL COST*” dengan baik. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi di Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari doa dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dari banyak pihak. Oleh karena itu, dengan penuh ucapan syukur penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Sang Ayu Putu Piastini G., SE., M.Acc., Ak., CA selaku dosen pembimbing skripsi yang sudah mendampingi, mengarahkan dengan sabar dan memberikan motivasi kepada penulis dari awal, pertengahan hingga akhir pembuatan skripsi ini.
2. Dosen pembimbing akademik, yakni Ibu Anggreni Dian K., S.E., M.Sc., Ak. C.A., para dosen pengajar, *staff* dan karyawan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan mendukung selama penulis mengikuti perkuliahan.

3. Bapak Budi dan Ibu Dina selaku narasumber dari objek penelitian skripsi penulis atas ketersediaan, bantuan, dan dukungannya selama proses penyusunan skripsi hingga selesai.
4. Kedua orang tua, adik, dan keluarga besar Mama dan Papa di kampung halaman yang penulis cintai dan senantiasa mendoakan, memberikan semangat, dan dukungan lainnya dengan penuh perhatian dan kasih sayang selama proses perkuliahan hingga skripsi ini selesai.
5. Sahabat-sahabat penulis selama di perkuliahan yang selalu berbagi suka dan duka serta membagi pengetahuan, informasi, saran dan pendapat kepada penulis dari awal hingga akhir perkuliahan, yakni kepada Alfany (Mace), Gloria (Kaka Glo), dan Tasya (Lihin).
6. Sahabat-sahabat senasib dan seperjuangan berbeda konsentrasi jurusan yang selalu menjadi tempat berbagi keluh kesah, semangat, informasi, dan saran khususnya kepada Hetty dan Yuny serta teman-teman satu bimbingan skripsi yang lain.
7. Sahabat-sahabat penulis yang merupakan alumni SMP Santa Maria Padang dan “penyusupnya” yang juga melanjutkan studi di Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yakni kepada Loly, Christin, Inggrid, dan Jessie atas dukungan dan semangat selama ini.
8. Sahabat-sahabat penulis yang merupakan alumni SMA Methodist 5 Medan yang walau dalam jarak jauh selalu saling mengingatkan dan memberikan dukungan dari awal perkuliahan hingga saat ini, yakni khususnya kepada Leoni (Lele), Madeline, Rahel, dan Christy (Tyty).

9. Sahabat-sahabat penulis di FBE Kelas Q angkatan 2016, Himpunan Mahasiswa Program Studi Akuntansi/ HMPSA (Shara, Verina, Amora, dan lain-lain), KKN 76 Kelompok 116 Paroki Kanak-Kanak Yesus Marau (Ketapang) beserta Romo-Romo yang sudah mendampingi serta kakak dan adik tingkat di UKM Marching Band Atma Jaya (khususnya Valen, Mellophone & Brassline), terima kasih telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk berdinamika dan berjuang bersama.
10. Pihak-pihak yang tidak dapat dituliskan satu per satu. Terima kasih banyak atas dukungan, semangat, dan doa yang dipanjatkan untuk penulis sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat menghargai kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa depan. Terima kasih.

Yogyakarta, 12 Mei 2020

Penulis,



Vania Celeste Dirgawinata



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“God is our refuge and our strength, an ever-present help in distress.”*

*– Psalm 46: 2*

**Kupersembahkan karya sederhana ini untuk:**

**Tuhan Yesus Kristus**

**Mama, papa, dan adik tercinta**

**Keluarga besar dan saudara-saudaraku**

**Sahabat dan teman-temanku**

**Terima kasih atas doa dan dukungannya ☺**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRAK .....	xvi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Batasan Masalah .....	8
1.4. Tujuan Penelitian .....	9
1.5. Manfaat Penelitian .....	9
1.6. Metodologi Penelitian .....	9
1.6.1. Objek Penelitian .....	9
1.6.2. Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.7. Analisis Data .....	11
1.8. Sistematika Penulisan .....	13

BAB II.....	15
LANDASAN TEORI.....	15
MENGHITUNG <i>COST PER UNIT</i> .....	15
2.1.  Indekos.....	15
2.2.  Harga Jual.....	18
2.2.1.  Definisi Harga Jual.....	19
2.2.2.  Tujuan Penetapan Harga Jual.....	20
2.3.  Konsep Biaya.....	21
2.3.1.  Pengertian Biaya.....	21
2.3.2.  Sejarah Perkembangan Akuntansi Biaya.....	21
2.3.3.  Konsep <i>Full Cost</i> .....	22
2.3.4.  Rekayasa Informasi Akuntansi Penuh.....	27
2.3.5.  Klasifikasi Biaya.....	30
2.3.6.  Hubungan Biaya dengan Harga Jual.....	33
2.4.  Konsep Manajemen Biaya.....	34
2.4.1.  Estimasi Biaya.....	36
2.4.2.  Penetapan Harga dan Informasi Biaya Penuh.....	37
BAB III.....	38
GAMBARAN UMUM.....	38
INDEKOS PAK BUDI.....	38
3.1.  Indekos Pak Budi.....	38
3.1.1.  Lokasi Indekos.....	40
3.1.2.  Perencanaan <i>Layout</i> Indekos.....	40
3.1.3.  Konsep Indekos.....	41
3.2.  Aktivitas Pembangunan Indekos.....	43

3.3.	Pendapatan .....	46
3.4.	Biaya Indekos .....	47
BAB IV .....		48
ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....		48
4.1.	Klasifikasi Biaya Menjalankan Usaha .....	48
4.2.	Biaya Mendirikan Usaha.....	52
4.2.1.	Biaya Pembangunan .....	52
4.2.2.	Biaya Interior Perabot dan Furnitur Kamar .....	57
4.2.3.	Biaya Lain-Lain .....	58
4.2.4.	Premi Asuransi .....	59
4.3.	Estimasi Pengeluaran Menjalankan Usaha .....	60
4.3.1.	Anggaran Biaya Usaha .....	60
4.3.2.	Estimasi Biaya Masa Depan.....	61
4.3.3.	Estimasi Beban .....	73
4.3.4.	Total Estimasi Beban dan Biaya Masa Depan .....	74
4.4.	Total Biaya dan Beban Menjalankan Usaha .....	75
4.5.	Biaya Per Unit Kamar Indekos.....	76
BAB V.....		78
PENUTUP .....		78
5.1.	Kesimpulan.....	78
5.2.	Saran .....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Bekasi Tahun 2013 – 2018.....	3
Tabel 2.1.	Sejarah Perkembangan Akuntansi Biaya.....	22
Tabel 4.1.	Biaya Langsung Tetap.....	48
Tabel 4.2.	Biaya Langsung Variabel.....	49
Tabel 4.3.	Biaya Tidak Langsung Tetap.....	50
Tabel 4.4.	Biaya Tidak Langsung Variabel.....	51
Tabel 4.5.	Biaya Pengerjaan Bangunan Indekos.....	53
Tabel 4.6.	Biaya Perizinan Indekos.....	55
Tabel 4.7.	Pajak Bumi dan Bangunan.....	56
Tabel 4.8.	Biaya Perabot dan Furnitur Indekos.....	57
Tabel 4.9.	Biaya Lain-Lain.....	58
Tabel 4.10.	Anggaran Biaya Usaha.....	60
Tabel 4.11.	Estimasi Biaya Operasional .....	61
Tabel 4.12.	Estimasi Biaya Renovasi.....	64
Tabel 4.13.	Estimasi Biaya Perlengkapan Umum dan Tambahan.....	67
Tabel 4.14.	Estimasi Biaya Pemeliharaan.....	69
Tabel 4.15.	Estimasi Pajak Penghasilan Usaha.....	72
Tabel 4.16.	Estimasi Beban Depresiasi Bangunan.....	73
Tabel 4.17.	Estimasi Beban Depresiasi Peralatam.....	73
Tabel 4.18.	Total Estimasi Beban dan Biaya Masa Depan.....	74
Tabel 4.19.	Total Biaya dan Beban Penuh Indekos.....	75
Tabel 4.20.	Perhitungan Biaya Per Unit Kamar Indekos.....	76

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. *Layout* Indekos.....40



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Tabel

Lampiran II Foto dan Gambar



**PENETAPAN *COST PER UNIT* JASA SEWA KAMAR INDEKOS  
DENGAN METODE *FULL COST* (Studi Kasus pada Salah Satu Usaha  
Rumah Indekos Baru di Kota Bekasi)**

**Vania Celeste Dirgawinata**

**NPM: 16 04 23063**

**Sang Ayu Putu Piastini G.**

**Program Studi Akuntansi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Jalan Babarsari No. 43-44, Yogyakarta**

**ABSTRAK**

Salah satu fungsi manajemen yang sulit namun harus diambil oleh pemimpin perusahaan adalah pengambilan keputusan, misalnya dalam penentuan harga jual. Bapak Budi mempunyai satu indekos dengan sembilan pintu di Bekasi dan sedang menjalankan tahap akhir pembangunan pada April 2020. Usaha tersebut diharapkan dapat memberikan penghasilan tambahan tiap bulannya. Beliau perlu memutuskan berapa harga sewa kamar yang baik agar tujuan usaha tercapai dan terhindar dari kerugian. Penentuan harga tidak bisa hanya mengira-ngira sebab harga dapat saja *underprice* maupun *overprice* sehingga akan memengaruhi penerimaan. Salah satu faktor yang memengaruhi sekaligus dasar dalam penentuan harga jual adalah biaya. Penentuan harga jual sendiri dapat dihitung dari total biaya ditambah dengan *markup*. Selain mudah didapatkan, biaya adalah salah satu dari faktor yang memengaruhi harga dengan tingkat kepastian yang lebih tinggi. Informasi biaya yang tidak lengkap akan berpengaruh terhadap penentuan harga jual. Maka dari itu, dalam penelitian ini penulis membantu menghitung berapa biaya per unit kamar indekos Pak Budi dengan mempertimbangkan biaya penuh (*full cost*), yakni mulai dari proses *survey*, perizinan, pembangunan hingga jasa sewa kamar indekos dapat ditawarkan ke calon penghuni.

Dalam penelitian tersebut penulis melakukan langkah-langkah berikut: 1. identifikasi dan klasifikasi biaya menjalankan indekos, 2. menghitung biaya awal membangun indekos termasuk biaya yang berhubungan langsung dan tidak langsung, 3. mengestimasi biaya dan beban di masa depan, 4. menjumlahkan total biaya dan beban untuk menjalankan usaha indekos, dan terakhir 5. menghitung biaya per unit jasa sewa kamar indekos. Alhasil didapati total biaya keseluruhan menjalankan usaha indekos sebesar Rp1.298.294.810, sehingga biaya per unit kamar indekos dengan estimasi umur fisik indekos 10 tahun adalah Rp1.202.124,824 per bulannya.

**Kata kunci:** Biaya Penuh (*Full Cost*), Biaya (*cost*) per Unit, Indekos.