

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Aspek ekonomi dalam dunia bisnis, terutama bisnis dalam perusahaan jasa merupakan aspek yang terpengaruh oleh era globalisasi, dimana era globalisasi saat ini sudah dipengaruhi oleh dimulainya Masyarakat Ekonomi ASEAN pada tahun 2016, yang mana menyebabkan persaingan dalam dunia bisnis semakin kuat. Dengan persaingan bisnis yang kuat sehingga menyebabkan keberlangsungan hidup perusahaan semakin terancam. Untuk menyikapi hal tersebut, perusahaan harus mampu menciptakan kondisi lingkungan ekonomi yang kreatif dan inovatif sehingga dapat meminimalisir ancaman-ancaman yang akan dihadapi oleh perusahaan dimasa yang akan datang.

Perusahaan pengembang, khususnya pengembang pada pusat perbelanjaan merupakan perusahaan yang bergerak dibidang jasa penjualan serta penyewaan kios-kios untuk bisnis. Perusahaan ini adalah salah satu sektor riil yang menyerap cukup banyak tenaga kerja sehingga bisa meningkatkan pembangunan suatu negara. Kendala yang dihadapi oleh perusahaan ini secara umum yaitu kurangnya pengelolaan pemeliharaan terhadap aktiva tetap. Hal ini disebabkan karena fungsi

kegiatan pemeliharaan (*maintenance*) aktiva tetap tersebut masih kurang¹. Aktiva tetap yang paling utama dalam perusahaan ini adalah bangunan atau gedung.

PT XYZ menggunakan sistem Sewa Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dalam hal ini Perjanjian BOT merupakan bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BOT dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir². Bentuk perjanjian ini sering digunakan dalam hal pembangunan infrastruktur publik, seperti halnya pasar, jalan tol, dsb. dimana dalam perjanjian ini pihak Pemerintah (baik pusat maupun daerah) menggandeng pihak swasta untuk penyediaan layanan publik tersebut, dikarenakan dana dari APBN ataupun APBD yang terbatas.

Salah satu tugas yang dimiliki perusahaan pengembang pada pusat perbelanjaan adalah memelihara dan mengelola bangunan atau gedung sebagai aktiva tetap perusahaan yang merupakan elemen utama dari kekayaan perusahaan yang berjumlah besar. Menurut PSAK No. 16 tahun 2011 Aktiva tetap atau asset tetap merupakan asset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk

¹ Hot Meriana , 2010, *ANALISIS BIAYA PEMELIHARAAN AKTIVA TETAP DAMPAKNYA TERHADAP PENDAPATAN PADA PT. POS INDONESIA (PERSERO) BANDUNG*. Hal.1

² Ima Oktorina. 2010. Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional. Universitas Diponegoro : Semarang. Hal. 12

direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. Aktiva tetap yang dimiliki dan digunakan dalam usaha perusahaan akan memerlukan pengeluaran-pengeluaran yang tujuannya adalah agar dapat memenuhi kebutuhan perusahaan. Pengeluaran-pengeluaran tersebut seperti biaya reparasi, pergantian, perbaikan dan penambahan dimana, kegiatan pemeliharaan sangat penting dalam menimalisir resiko yang terjadi.

Kegiatan pemeliharaan aktiva tetap terutama gedung merupakan hal yang penting dan memiliki biaya pemeliharaan gedung yang cukup material sehingga keberadaannya tidak dapat ditiadakan. Upaya yang dapat dilakukan oleh perusahaan terbatas pada pengoptimalan biaya pemeliharaan gedung yaitu dengan merancang suatu sistem pengendalian manajemen yang baik sehingga dengan biaya pemeliharaan gedung diharapkan dapat meningkatkan pendapatan operasional perusahaan³. Pengelolaan biaya pemeliharaan gedung yang efektif & terkoordinir akan menghasilkan perolehan pendapatan operasional yang maksimal, karena biaya pemeliharaan gedung ini berhubungan langsung dengan perolehan pendapatan dari perusahaan. Semakin tinggi frekuensi pemakaian gedung membutuhkan biaya yang besar pula. Kondisi tersebut telah mendorong manajemen untuk mengoptimalkan pemakaian aktiva tetap perusahaan, hal tersebut dapat meningkatkan kepuasan *tenant* sebagai pemilik ataupun penyewa dari kios di pusat perbelanjaan tersebut dan dapat menyebabkan

²http://www.academia.edu/14869435/Hubungan_Biaya_Pemeliharaan_Aktiva_Tetap_Terhadap_Tingkat_Pendapatan_Operasional_Perusahaan diakses pada 7 februari 2016 21:15

pengumpulan piutang yang berasal dari tagihan *service charge* dapat berjalan dengan lancar.

Dengan adanya pemeliharaan terutama gedung yang rutin diharapkan dapat mengurangi biaya dan menambah masa manfaat dari gedung yang digunakan. Dalam melakukan kegiatan pemeliharaan gedung tidak terlepas dari biaya yang dikeluarkan yaitu biaya pemeliharaan gedung. Biaya pemeliharaan gedung ini bermanfaat untuk menjaga kondisi sarana dan prasarana yang ada dan juga sebagai sumber ekonomi dalam upaya mempertahankan dan menghasilkan pendapatan, karena pendapatan umumnya merupakan sumber dari pembiayaan utama kegiatan perusahaan, dimana pendapatan tersebut berasal dari tagihan *service charge*.

Sejak awal tahun 2013 tarif *service charge* atau biaya jasa untuk pusat perbelanjaan (mal) sudah naik akibat naiknya tarif listrik. Rencananya tarif *service charge* juga akan kembali naik 5,5% sebagai imbas kenaikan tarif listrik tahap kedua mulai 1 April 2013. *Service charge* merupakan biaya yang dikenakan pengelola pusat perbelanjaan kepada penyewa atau *tenant*, antarlain pemeliharaan gedung dan peralatan, suplai pendingin udara, biaya penggunaan lampu penerangan di ruang umum dan membayar gaji pegawai pengelola mal. "Ya ini, kita sudah sejak awal menolak kenaikan tarif listrik ini, berat apalagi bertahap justru makin berat lagi," kata Ketua Umum Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) Handaka Santosa. Dikatakan Handak pula, dengan kenaikan tarif

listrik yang kembali dilakukan pemerintah pada 1 April 2013, maka akan diikuti dengan kenaikan *tarif service charge* mal sebesar 5,5%⁴.

Dengan adanya biaya pemeliharaan gedung diharapkan perusahaan dapat menjalankan usahanya dengan baik dan dapat melakukan perencanaan untuk kedepannya dan pengendalian atas biaya yang dikeluarkan. Dengan demikian, perlu adanya riset dalam analisis biaya pemeliharaan gedung terhadap tagihan *service charge* pada PT XYZ Sehingga penulis tertarik untuk mengambil judul “**Analisis Biaya Pemeliharaan Gedung atas Tagihan *Service Charge* pada PT XYZ**”.

B. Perumusan Masalah

1. Apa sajakah biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan gedung pada PT XYZ?
2. Apakah hubungan biaya pemeliharaan dengan tagihan *service charge* pada PT XYZ?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan karya ilmiah adalah:

- a. Mengetahui biaya apa saja yang dikeluarkan untuk pemeliharaan gedung pada PT XYZ.

⁴ <http://finance.detik.com/read/2013/03/24/175034/2202249/4/tarif-listrik-naik-lagi-service-charge-di-mal-naik-55> diakses pada 11 februari 2016 pukul 21:10

- b. Mengetahui cara perusahaan agar kegiatan pemeliharaan gedung dapat berjalan dengan baik.
- c. Mengetahui hubungan antara biaya pemeliharaan dengan tagihan *service charge* pada PT XYZ.

2. Manfaat Penulisan

Dalam penulisan karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat teoritis penulisan karya ilmiah ini diharapkan dapat membantu untuk dapat lebih memahami biaya apa saja yang dikeluarkan untuk pemeliharaan gedung pada PT XYZ.
- b. Penulisan karya ilmiah ini dalam perkembangan ilmu pengetahuan dapat digunakan sebagai pengetahuan atau referensi dan masukan untuk penulisan karya ilmiah sejenis dimasa yang akan datang.
- c. Penulisan karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada perusahaan dalam mengatasi masalah yang ada di dalam biaya pemeliharaan.