BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan di masa mordenisasi ini memaksa para pengusaha untuk mengikuti perkembangan yang terjadi untuk dapat bertahan dalam persaingan bisnis. Tujuan perusahaan secara umum adalah mendapatkan laba atau *profitabilitas* yang merupakan salah satu tolak ukur kesuksesan perusahaan.

Tingkat *profitabilitas* perusahaan didapat dari aktivitas-aktivitas perusahaan yaitu kegiatan operasi perusahaan baik perusahaan dagang maupun perusahaan jasa. Setiap aktivitas perusahaan dicatat dari mulai tahap transaksi, pengumpulan bukti transaksi, penjurnalan, buku besar, neraca saldo, jurnal penyesuaian dan tahapan tersebut dijadikan bahan acuan untuk menyusun laporan keuangan, kegiatan tersebut dikenal dengan tahapan akuntansi.

Tahapan akuntansi ini dalam perusahaan sangat berperan guna mempelajari dan mengetahui sejauh mana keberhasilan perusahaan dalam menjalani usahanya. Neraca dan laporan laba rugi adalah bagian terpenting dari laporan keuangan keuangan, salah satu akun yang mempengaruhi laporan laba rugi adalah biaya. Untuk mencapai tujuan perusahaan yaitu mendapatkan laba yang maksimal maka perusahaan harus menekan biaya-biaya yang dikeluarkan agar dapat berjalan secara efisien.

Pada umumnya setiap perusahaan memiliki biaya operasional yang disusun dan ditetapkan dalam suatu perusahaan untuk membiayai semua kegiatan

operasional perusahaan. Biaya operasional merupakan biaya yang menunjang jalannya suatu usaha, antara lain meliputi biaya pemeliharaan, perbaikan, gaji dan promosi. Agar tidak terjadi penyelewengan-penyelewengan dan kesalahan-kesalahan dalam penyusuan biaya operasionl, maka diperlukan suatu pengendalian biaya operasional yang dapat mengurangi dan menekan pemborosan serta mengurangi resiko kegagalan dalam pelaksanan biaya operasional.

Pengendalian adalah suatu proses yang dipengaruhi oleh dewan komisaris,manajemen dan personel lainnya dalam suatu entitas yang dirancang untuk memberikan keyakinan memadai guna mencapai tujuan. (Siti Kurnia Rahayu dan Ely Suhayati,2009 : 221)

Aktivitas pengendalian banyak dilakukan dalam perusahaan karena berfungsi sebagai alat *control* bagi manajer yang berguna sebagai bahan pengambilan keputusan, salah satu bentuk pengendalian di perusahaan adalah aktivitas pengendalian biaya operasional.

Biaya adalah suatu nilai tukar, pengeluaran, pengorbanan yang dikeluarkan untuk menjamin memperoleh manfaat. (Carter 2009:2)

Dalam akuntansi keuangan pengorbanan tersebut dinyatakan dengan pengurangan kas atau aktiva lainnya pada saat ini atau di masa mendatang. Jenis-jenis biaya yang ditetapkan tergantung pada kebijakan-kebijakan perusahaan. Salah satu akun biaya yang terdapat dalam perusahaan pada umumnya adalah biaya operasional dan biaya non operasional perusahaan.

Biaya operasional atau biaya operasi adalah biaya-biaya yang tidak berhubungan langsung dengan produk perusahaan tetapi berkaitan dengan aktivitas operasional perusahaan sehari-hari. (Jopie Jusuf 2006:33)

Biaya non operasional adalah biaya yang tidak berkaitan langsung dengan kegiatan pokok usaha perusahaan, diantaranya yang termasuk biaya non operasional ialah biaya sumbangan dan biaya kerugian penjualan aktiva tetap.

Pengendalian biaya operasional dipandang sebagai usaha-usaha manajemen untuk mencapai sasaran-sasaran biaya dalam lingkup kegiatan tertentu. Pengendalian biaya operasional dapat dilakukan dengan berbagai cara, misalnya melalui program-program pengurangan biaya, perencanaan biaya dan perhatian terus menerus terhadap keputusan-keputusan biaya yang diambil dalam kaitannya dengan pengeluaran biaya.

Pengendalian biaya operasional ini bertujuan agar penyusunan nilai biaya yang telah ditetapkan dapat tercapai sesuai dengan realisasi tujuan biaya operasional dan dapat meningkatkan pengendalian pelaksanan biaya operasional guna mendukung lancarnya pengelolaan keuangan suatu perusahaan.

Kegagalan dalam penanganan biaya operasional akan menghambat kelancaran kegiatan sehari-hari perusahaan, oleh karena itu penyusunan biaya operasional harus dikerjakan dengan teliti sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan sehingga dapat membatu manajer dalam melaksanakan fungsinya sebagai perencana, pengendali, pengorganisasian dan pengawasan.

Pengalokasian biaya operasional yang tidak terawasi menimbulkan pembengkakan biaya operasional, begitu besarnya nilai biaya operasional tersebut menyebabkan perusahaan menanggung beban biaya operasional yang tinggi pula.

Dalam pengendalian biaya operasional terdapat fenomena yang terjadi yaitu terdapat penurunan pendapatan sedangkan biaya terus naik, hal tersebut berdampak kerugian bagi perusahaan. (http://www.antaranews.com/)

BTC *Fashion Mall* merupakan tempat usaha yang menyediakan ruang usaha jasa sewa yang dapat memberikan kepuasan kepada pelanggan melalui pelayanan prima. Visi dari BTC *Fashion Mall* ialah menjadi pusat *shopping* di Pasteur, pilihan utama bagi pelanggan di Bandung dan sekitarnya yang memenuhi kebutuhan keluarga. Maka demi mencapai tujuan tujuan berdasarkan visi dan misi diperlukan pengelolaan usaha yang tepat agar target yang dituju tepat sasaran. BTC *Fashion Mall* adalah perusahaan berkembang dan memiliki volume aktivitas yang kian baik.

Adapun permasalahan yang dihadapi dalam pengendalian biaya operasional pada BTC *Fashion Mall* adalah pada bidang pemeliharaan atau *maintenance* gedung, adanya kebutuhan pemeliharaan atau perbaikan yang tidak terduga mengakibatkan kekurang tepatan dalam memprediksi kejadian yang akan datang sebagai contoh terjadinya bencana alam gempa bumi yang mengakibatkan kerusakan yang harus segera dilakukan tindakan perbaikan dampaknya membuat alokasi biaya yang telah ditetapkan tidak tercukupi. Ini disebabkan alokasi biaya yang ditetapkan masih mengacu pada evaluasi pengalokasian biaya pada tahun sebelumnya. (Fauzia Rahayu / bagian supervisor *account payable*).

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berhubungan dengan biaya operasional yang menarik judul yaitu: Tinjauan Atas Pengendalian Biaya Operasional Gedung pada BTC *Fashion Mall*.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat diidentikasikan bahwa dari fenomena permasalahan yang diteliti adalah:

1. Masalah yang terjadi dalam pengendalian biaya operasional gedung yaitu masih adanya ketidaktepatan dalam menganalisis kebutuhan operasional gedung.
2. Masalah yang terjadi dalam evaluasi pengalokasian biaya operasional yaitu masih adanya penyimpangan yang terjadi antara alokasi dan realisasi biaya operasional gudung.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengendalian biaya operasional pada BTC *Fashion Mall.*
2. Bagaimana evaluasi realisasi dan alokasi biaya operasional pada BTC *Fashion Mall.*

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud diadakan penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan guna meninjau tentang "Tinjauan atas Pengendalian Biaya Operasional untuk Pemeliharaan Gedung pada BTC *Fashion Mall*".

1.3.2 Tujuan Penelitian

Dari identifikasi masalah yang telah diuraikan maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengendalian biaya operasional pada BTC *Fashion Mall*.
2. Untuk mengetahui evaluasi realisasi dan alokasi biaya operasional pada BTC *Fashion Mall.*

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak atau hal sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Praktis

Penelitian yang dilakukan penulis diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait:

1. Bagi pegawai

   Diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang pengendalian biaya operasional.

2. Bagi Perusahaan

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang baik bagi perusahaan untuk menerapkan pengendalian biaya operasional demi kelangsungan perusahaan dan meningkatkan kenerja perusahaan dan mengefektifitaskan sumber dayanya.

1.4.2 Kegunaan Akademis

1. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan

   Dapat memberikan suatu karya penelitian di bidang ilmu ekonomi khususnya bidang akuntansi yaitu penelitian yang terkait dengan pengendalian biaya operasional.

2. Bagi Peneliti

   Penelitian ini sangat berguna bagi penulis sebagai sarana untuk memenuhi Tugas Akhir guna mendapatkan gelar Ahli Madya untuk jenjang Diploma III.

3. Bagi Peneliti Lain

   Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah pengetahuan dan dan sebagai media informasi yang berkaitan dengan kasus pengendalian biaya operasional.

1.5 Lokasi dan WaktuPenelitian

A. Lokasi Penelitian

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini penulis melakukan penelitian di BTC *Fashion Mall*, yang berlokasi di Jl. Junjunan no. 143-149 Sukajadi, Bandung Utara.

B. Waktu Penelitian

Adapun penelitian ini dilakukan pada bulan April sampai Juli 2012.

Tabel 1.1
Waktu pelaksanaan Penelitian

No	Kegitan	Bulan					
		Feb	Mar	April	Mei	Juni	Juli
I	**Tahap Persiapan :**						
	1. Membuat proposl tugas akhir.						
	2. Menentukan tempat penelitian						
II	**Tahap Pelaksanaan :**						
	1. Mengajukan outline dan						
	proposal tugas akhir						
	2. Meminta surat pengantar						
	ke Perusahaan						
	3. Penelitian di Perusahaan						
	Bimbingan tugas akhir						
III	**Tahap Pelaporan :**						
	1. Menyiapkan draft tugas akhir						
	2. Sidang tugas akhir						
	3. Revisi tugas akhir						
	4. Penyerahan tugas akhir						