

Penerapan Metode *Activity Based Costing* Dalam Perhitungan Tarif Kamar Pada Hotel Sapadia Kotamobagu

Tiara Pinontoan¹, Victorina Tirayoh², I Gede Suwetja³

^{1,2,3}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

Article Info

Article history:

Received September 30, 2026
Revised September 30, 2026
Accepted September 30, 2026

Kata Kunci:

*Activity Based Costing,
Tarif Kamar Hotel,
Cost Plus Pricing*

Keywords:

*Activity Based Costing,
Hotel room Rates,
Cost Plus Pricing*

ABSTRAK

Penentuan tarif kamar yang akurat merupakan elemen strategis dalam meningkatkan efisiensi biaya dan daya saing industri perhotelan. Hotel Sapadia Kotamobagu saat ini masih menerapkan metode Cost Plus Pricing, yang cenderung mengalokasikan biaya secara agregat tanpa mempertimbangkan konsumsi aktivitas secara spesifik, sehingga berpotensi menimbulkan distorsi biaya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan metode Activity Based Costing (ABC) dalam perhitungan tarif kamar serta mengevaluasi tingkat akurasi dibandingkan metode Cost Plus Pricing. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan desain studi kasus. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dianalisis melalui tahapan identifikasi aktivitas, penentuan cost pool, cost driver, serta perhitungan tarif kamar berbasis aktivitas. Hasil analisis menunjukkan bahwa metode Cost Plus Pricing menghasilkan tarif yang kurang mencerminkan konsumsi sumber daya aktual, sedangkan metode Activity Based Costing mampu menghasilkan alokasi biaya yang lebih akurat dan berbasis aktivitas. Temuan penelitian mengindikasikan bahwa penerapan metode ABC tidak hanya meningkatkan akurasi perhitungan tarif kamar, tetapi juga memberikan informasi biaya yang lebih relevan bagi pengambilan keputusan manajerial, khususnya dalam penetapan harga yang lebih efisien dan kompetitif. Dengan demikian, metode Activity Based Costing direkomendasikan sebagai pendekatan yang lebih representatif dalam sistem penentuan tarif kamar di industri perhotelan.

ABSTRACT

Accurate room rate determination is a strategic element in enhancing cost efficiency and competitiveness within the hospitality industry. Hotel Sapadia Kotamobagu currently applies the Cost Plus Pricing method, which tends to allocate costs in an aggregated manner without considering specific activity consumption, thereby potentially causing cost distortion. This study aims to analyze the application of the Activity Based Costing (ABC) method in room rate calculation and to evaluate its accuracy compared to the Cost Plus Pricing method. This research employs a descriptive qualitative approach with a case study design. Data were collected through observation, interviews, and documentation, and analyzed through activity identification, cost pool classification, cost driver determination, and activity-based cost calculation. The findings indicate that the Cost Plus Pricing method produces room rates that do not adequately reflect actual resource consumption, whereas the Activity Based Costing method provides a more accurate and activity-driven cost allocation. The results suggest that the implementation of the ABC method not only improves the accuracy of room rate calculations but also provides more relevant cost information for managerial decision-making, particularly in establishing efficient and competitive pricing strategies. Therefore, Activity Based Costing is recommended as a more

representative approach for room rate determination in the hospitality industry.

This is an open access article under the [CC BY](#) license



Corresponding Author:

Tiara Pinontoan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi,
Manado, Indonesia
Email: tiarapinontoan@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Industri perhotelan di Indonesia telah menjadi salah satu pilar utama dalam mendukung pertumbuhan sektor pariwisata dan ekonomi kreatif, yang secara konsisten menunjukkan ketahanan di tengah berbagai dinamika global. Sebagai negara kepulauan terbesar di dunia dengan keanekaragaman budaya dan alam yang kaya, Indonesia menarik jutaan wisatawan domestik maupun mancanegara setiap tahunnya. Menurut data dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf), sektor pariwisata dan ekonomi kreatif (parekraf) mampu bertumbuh secara positif selama lima tahun terakhir, meskipun terdampak pandemi COVID-19, dengan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional mencapai sekitar 4-5% pada tahun 2024 [1]. Secara spesifik, tingkat okupansi hotel berbintang di Indonesia meningkat dari 36,26% pada tahun 2021 menjadi 52,63% pada agustus 2024 [2], mencerminkan pemulihan pasca-pandemi yang didorong oleh peningkatan kunjungan wisatawan.

Di tingkat regional, wilayah Sulawesi Utara (Sulut) menonjol sebagai destinasi pariwisata utama di Indonesia Timur, dengan potensi alam seperti Taman Nasional Tangkoko, pantai-pantai indah di Bunaken, dan situs budaya Minahasa yang menarik wisatawan petualang dan ekowisata. Data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Sulawesi Utara menunjukkan bahwa tingkat penghunian kamar (TPK) hotel berbintang di Sulut mencapai 43,99% pada Juni 2025, meskipun mengalami fluktuasi seperti penurunan menjadi 43,74% pada Juli 2025 akibat musim rendah [3]. Khususnya di Kota Kotamobagu, sebagai gerbang utama ke wilayah Bolaang Mongondow Raya, industri perhotelan berperan krusial dalam mendukung ekonomi daerah. Kotamobagu mencatat pertumbuhan ekonomi terbesar ketiga di Sulut pada triwulan I 2025, dengan kontribusi sebesar 2,75% terhadap pertumbuhan ekonomi provinsi, di mana sektor akomodasi dan makanan-minuman menjadi penyumbang utama [4].

Hotel Sapadia Kotamobagu muncul sebagai salah satu aktor kunci di tingkat lokal. Sebagai hotel skala menengah yang terletak hanya 1,7 km dari Paris Mall Kotamobagu, hotel ini menawarkan fasilitas dasar seperti WiFi gratis dan resepsionis 24 jam. Hotel menyediakan beberapa jenis kamar: Kamar Standar dan Superior dengan publish rate Rp300.000, Kamar Deluxe seharga Rp400.000, Kamar Eksekutif di Rp500.000, dan Kamar Alcapone dengan tarif Rp775.000. Biaya (try cost) berkisar antara Rp190.000 hingga Rp600.000, dengan laba antara Rp110.000 hingga Rp180.000 per malam. Hotel Sapadia memberikan kontribusi terhadap pariwisata daerah, menampung tamu domestik dan mancanegara, serta mendukung perekonomian lokal melalui kolaborasi dengan UMKM kuliner Minahasa.

Salah satu tantangan utama dalam penentuan tarif kamar hotel adalah persaingan yang semakin ketat, baik dari hotel bintang nasional seperti Accor atau lokal independen, maupun platform digital seperti Airbnb yang menawarkan alternatif penginapan berbasis berbagi. Di Sulawesi Utara, okupansi hotel yang fluktuatif seperti penurunan 3,57 poin persentase pada Juli 2025 secara nasional membuat manajer hotel kesulitan menyeimbangkan antara daya tarik harga dan profitabilitas [5].

Fluktuasi biaya operasional menjadi faktor krusial lainnya, termasuk kenaikan harga energi, bahan baku impor untuk linen dan amenity, serta upah minimum regional yang naik 8-10% setiap tahun di Sulut. Selain itu, kebutuhan akan harga yang kompetitif namun menguntungkan semakin mendesak di era revenue management digital, di mana wisatawan dapat membandingkan tarif secara real-time melalui aplikasi seperti Booking.com. Industri perhotelan di Indonesia secara progresif mengadopsi prinsip-prinsip berkelanjutan dan efisiensi energi sebagai bagian dari standar operasional baru, didorong oleh inisiatif Kemenparekraf melalui program CHSE dan pengakuan PHRI atas manfaat signifikan dalam menekan biaya operasional, tetapi tantangan ini sering kali memperburuk ketidakpastian dalam pricing strategy, terutama bagi hotel skala menengah seperti Sapadia yang bergantung pada okupansi domestik [6].

Di Hotel Sapadia Kotamobagu, praktik penentuan tarif kamar masih mengandalkan metode konvensional, yaitu cost plus pricing, di mana biaya operasional total (seperti utilitas, gaji staf, dan pemeliharaan) dijumlahkan dengan markup tetap (umumnya 20-40%) sebelum ditambahkan margin keuntungan tetap sekitar 10-15%. Metode ini sederhana dan mudah diterapkan, tetapi sering kali menyebabkan distorsi alokasi biaya, khususnya overhead seperti biaya listrik umum atau administrasi yang tidak dialokasikan secara akurat berdasarkan aktivitas aktual per kamar. Misalnya, biaya housekeeping yang intensif untuk kamar deluxe mungkin tidak tercermin dengan benar, sehingga tarif standar dan suite menjadi homogen tanpa mempertimbangkan variasi konsumsi sumber daya. Penelitian terkini menegaskan bahwa cost plus pricing cenderung mengabaikan dinamika permintaan, menyebabkan ketidakefisienan di sektor hospitality yang berbasis jasa [7].

Dampak negatif dari metode konvensional ini cukup merugikan, terutama bagi hotel seperti Sapadia yang beroperasi di pasar niche. Pertama, ketidakakuratan identifikasi biaya sesungguhnya per kamar dapat mengakibatkan underpricing, di mana tarif terlalu rendah untuk menutup biaya variabel seperti pembersihan harian, sehingga margin laba tipis dan berisiko rugi saat okupansi rendah. Sebaliknya, overpricing berpotensi menurunkan okupansi, karena tamu beralih ke kompetitor dengan tarif lebih kompetitif. Kedua, kurangnya efisiensi dalam pengelolaan sumber daya hotel menjadi masalah kronis; tanpa pemetaan biaya berdasarkan aktivitas, manajemen sulit mengidentifikasi area boros seperti pemeliharaan fasilitas yang tidak optimal, yang pada akhirnya menekan profitabilitas secara keseluruhan. Studi empiris menunjukkan bahwa hotel yang menggunakan cost plus mengalami distorsi biaya hingga 15-20%, yang memperburuk tantangan di tengah inflasi operasional pasca-pandemi.

Untuk mengatasi keterbatasan ini, diperlukan pendekatan modern seperti Metode Activity Based Costing (ABC), yang pertama kali dikembangkan oleh Cooper dan Kaplan pada 1980-an dan telah berevolusi menjadi alat strategis dalam akuntansi manajemen. ABC mengalokasikan biaya overhead berdasarkan aktivitas pendukung layanan, bukan volume produksi semata, sehingga lebih akurat dalam mengukur konsumsi sumber daya. Dalam konteks perhotelan, ABC memetakan aktivitas seperti pembersihan kamar (didorong oleh jumlah kamar terisi), pemeliharaan fasilitas (berbasis jam kerja teknisi), dan layanan tamu (seperti check-in/out), dengan menggunakan cost drivers seperti jumlah tamu-malam atau transaksi layanan. Pendekatan ini memungkinkan perhitungan tarif kamar yang lebih presisi, misalnya membedakan biaya untuk kamar standard versus suite berdasarkan intensitas aktivitas housekeeping. Penelitian terbaru menunjukkan bahwa ABC dapat meningkatkan akurasi costing hingga 25% di industri hotel, dengan aplikasi Time-Driven ABC (TDABC) yang menyederhanakan proses untuk restoran dan akomodasi mewah [8].

Relevansi penerapan ABC di Hotel Sapadia Kotamobagu sangatlah tinggi, mengingat posisinya sebagai hotel lokal skala menengah yang bergantung pada efisiensi untuk bersaing dengan jaringan besar. Dengan menerapkan ABC, hotel ini dapat meningkatkan daya saing melalui tarif dinamis yang mencerminkan biaya aktual, sehingga menarik lebih banyak tamu domestik dari Manado atau wisatawan asing via Bandara Sam Ratulangi. Selain itu, penelitian ini berkontribusi terhadap pengembangan

manajemen akuntansi di hotel skala menengah, di mana adopsi ABC masih rendah, membantu transisi dari pricing reaktif ke strategis. Oleh karena itu, peneliti ingin membandingkan apakah metode Activity Based Costing lebih efisien untuk diterapkan dalam perhitungan tarif kamar hotel dibandingkan dengan metode cost plus pricing pada Hotel Sapadia Kotamobagu

2. METODE

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan pendekatan deskriptif studi kasus. Penelitian kualitatif didefinisikan sebagai metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai fungsi kebenaran sosial) dan yang lebih mengandalkan peneliti sebagai instrumen kunci, analisis data induktif dan kualitatif, serta orientasi proses lebih penting daripada hasil [9]. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang dikaitkan individu atau kelompok terhadap suatu masalah sosial atau manusia, seperti penerapan metode *Activity Based Costing* (ABC) dalam perhitungan tarif kamar di Hotel Sapadia Kotamobagu.

2.2 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini mengambil tempat Hotel Sapadia Kotamobagu, yang berlokasi di Jalan Yusuf hasiru Kotabangon, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara pada Bulan Februari 2026 sampai dengan selesai.

2.3 Jenis Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data utama, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif merupakan informasi deskriptif dan non-numerik yang mengeksplorasi alasan serta proses suatu fenomena melalui narasi, wawancara, atau observasi [10]. Penggunaan data ini bertujuan untuk memahami persepsi dan tantangan implementasi metode ABC dalam operasional hotel. Sementara itu, data kuantitatif adalah data numerik dari hasil pengukuran terstruktur yang dapat dianalisis secara statistik [11]. Data kuantitatif berfungsi untuk mendukung perhitungan matematis dalam penerapan ABC, seperti rincian biaya aktivitas dan penentuan cost driver.

2.4 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua sumber data utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dikumpulkan secara langsung dari sumber aslinya, seperti wawancara dengan staf hotel, yang bersifat spesifik untuk mendukung pemahaman penelitian [12]. Sementara itu, data sekunder adalah data dari pihak lain yang tersedia dalam bentuk dokumen atau laporan relevan, seperti laporan keuangan dan literatur pendukung [13]. Penggabungan kedua sumber data ini bertujuan untuk saling melengkapi dan memastikan triangulasi demi meningkatkan kredibilitas temuan, sejalan dengan prinsip penelitian kualitatif untuk menggambarkan fenomena secara holistik [14].

2.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga metode utama. Pertama, observasi, yaitu pengamatan langsung terhadap proses di lokasi penelitian untuk mencatat perilaku alami, seperti alur aktivitas yang menjadi cost driver [15]. Kedua, wawancara, yang berupa dialog semi-terstruktur dengan responden kunci untuk mengeksplorasi persepsi secara mendalam, seperti pandangan manajer mengenai tantangan alokasi biaya. Ketiga, dokumentasi, yaitu pengumpulan data pendukung dari arsip atau dokumen tertulis, seperti analisis laporan biaya bulanan hotel untuk keperluan perhitungan metode ABC.

2.6. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif dengan integrasi perhitungan ABC sebagai alat kuantitatif pendukung. Analisis deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan dan menafsirkan fenomena secara naratif, sebagaimana didefinisikan oleh Supriatna sebagai proses mengidentifikasi tema dari data mentah untuk menjelaskan pola, seperti efisiensi ABC dalam tarif kamar. Metode ini dikombinasikan dengan ABC, yang menurut Langi & La Ode Hasiara adalah sistem alokasi biaya berdasarkan aktivitas penyebab biaya (cost driver), seperti jumlah pembersihan kamar, untuk akurasi lebih tinggi daripada metode tradisional. Analisis ABC melibatkan identifikasi aktivitas (misalnya, front desk service), pengukuran cost pool, dan alokasi ke objek biaya (tarif kamar), yang mendukung interpretasi kualitatif tentang implikasi strategis bagi hotel.

2.7 Proses Analisis Data

1. Reduksi Data

Tahap ini melibatkan penyaringan data mentah dari wawancara, observasi, dan dokumen untuk menghilangkan redundansi, seperti mengkode transkrip wawancara menjadi tema awal (misalnya, “alokasi biaya housekeeping”) dan menghitung data kuantitatif dasar seperti total overhead bulanan. Proses ini bersifat selektif untuk fokus pada elemen relevan dengan ABC, mengurangi volume data dari ratusan halaman menjadi matriks tematik.

2. Penyajian Data

Data yang telah direduksi disajikan dalam bentuk narasi deskriptif, tabel alokasi biaya ABC, dan diagram alur aktivitas, untuk memudahkan interpretasi. Contohnya, tabel cost driver menunjukkan proporsi biaya per kamar berdasarkan aktivitas, yang divisualisasikan untuk membandingkan metode tradisional versus ABC. Penyajian ini bertujuan menciptakan gambaran komprehensif, sebagaimana direkomendasikan untuk display data yang memfasilitasi pola.

3. Penarikan Kesimpulan

Tahap akhir melibatkan penarikan inferensi tentang efektivitas ABC, seperti pengurangan distorsi tarif hingga 15%, diikuti verifikasi melalui triangulasi sumber data dan member check dengan informan. Kesimpulan diverifikasi untuk keabsahan, menghindari bias, dan menghubungkan temuan dengan teori biaya jasa. Proses ini bersifat reflektif, memastikan temuan berkontribusi pada rekomendasi praktis bagi Hotel Sapadia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Penelitian

3.1.1 Penetapan Harga Sewa Kamar Hotel Spadia Kotamobagu

Tabel 1. Harga Sewa Kamar Hotel Spadia Kotamobagu

Jenis Kamar	Harga Kamar per Malam (Rp)
Standar	300.000
Superior	350.000
Deluxe	400.000
Eksekutif	500.000
Alcapone	775.000

Sumber: Hotel Sapadia Kotamobagu 2025

Harga kamar bervariasi mulai dari Rp300.000 untuk tipe Standar (pilihan paling ekonomis untuk tamu dengan anggaran terbatas) hingga Rp775.000 untuk tipe Alcapone (kelas premium yang menawarkan fasilitas eksklusif, lebih luas, dan mewah).

3.1.2 Luas Lantai Kamar Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Tabel 2. Luas lantai dan jumlah kamar untuk setiap tipe kamar di Hotel Sapadia Kotamobagu

Jenis Kamar	Luas Lantai	Jumlah Kamar
Standar	4,5 x 4 m	14
Superior	5 x 4 m	8
Deluxe	6 x 4,5 m	6
Eksekutif	6 x 4,5 m	10
Alcapone	7 x 4,5 m	1

Sumber: Hotel Sapadia Kotamobagu 2025

Kamar tipe Standar memiliki ukuran terkecil (18 m²) dengan jumlah terbanyak (14 unit) untuk menampung tingginya volume tamu kelas ekonomi. Sebaliknya, tipe Alcapone menjadi kamar paling eksklusif karena ukurannya terluas (31,5 m²) dan hanya tersedia 1 unit. Sementara itu, tipe Deluxe dan Eksekutif memiliki ukuran yang sama (27 m²), namun jumlah kamar Eksekutif lebih banyak (10 berbanding 6 unit) yang menunjukkan fokus prioritas hotel pada segmen tamu eksekutif.

3.1.3 Jumlah Kamar Tersedia Untuk Dijual Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Tabel 3. Jumlah Kamar Tersedia Untuk Dijual Tahun 2025

Jenis Kamar	Jumlah Kamar
Standar	14
Superior	8
Deluxe	6
Eksekutif	10
Alcapone	1
Total	39

Sumber: Hotel Sapadia Kotamobagu 2025

Kamar tipe Standar (14 unit) dan Eksekutif (10 unit) mendominasi jumlah ketersediaan dan menjadi tulang punggung pendapatan hotel. Tipe Superior (8 unit) dan Deluxe (6 unit) berfungsi sebagai opsi menengah yang seimbang, sedangkan tipe Alcapone (1 unit) dibuat sangat terbatas untuk menonjolkan kesan eksklusif dan premium.

3.1.4 Rincian Biaya Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

1) Beban

Beban meliputi lima komponen utama, yaitu biaya gaji karyawan, biaya air, biaya listrik, biaya telepon, dan pajak daerah. Berikut adalah rincian biaya Beban secara bulanan selama tahun 2025:

Tabel 4. Beban Bulanan Hotel Spadia Kotamobagu Tahun 2025

Keterangan	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni
B. Gaji	95.236.160	93.165.084	129.862.982	95.741.875	97.871.588	94.001.981
B. Air	404.5	300	385.5	115	196	423.5
B. Listrik	13.122.764	13.805.840	10.512.824	13.596.070	12.219.511	12.807.840
B. Telp	3.999.400	4.056.400	4.186.400	3.934.400	4.000.400	2.883.230
Pajak daerah	33.821.758	29.853.713	20.515.760	28.381.435	30.773.120	30.511.891
Total	146.584.582	141.181.037	165.463.466	141.768.780	145.060.619	140.628.442
Keterangan	Juli	Agustus	September	Oktober	November	Desember
B. Gaji	95.786.328	96.061.998	93.934.097	95.113.030	96.061.661	101.663.016

Keterangan	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni
B. Air	623	471	376	210	400.5	501
B. Listrik	10.218.027	12.847.837	11.594.248	10.992.665	11.870.412	13.609.115
B. Telp	2.682.600	2.025.200	2.025.200	2.200.400	3.100.500	4.001.600
Pajak daerah	32.432.199	37.486.826	30.165.292	31.553.921	30.209.711	36.401.332
Total	141.742.154	148.892.861	138.094.837	140.070.016	141.642.784	156.176.063

Sumber: Hotel Sapadia Kotamobagu 2025

Biaya gaji merupakan beban operasional terbesar hotel (lebih dari Rp1,28 miliar per tahun), dengan puncak pengeluaran pada bulan Maret yang kemungkinan disebabkan oleh bonus atau THR. Beban terbesar kedua adalah biaya listrik (Rp147 juta) yang berfluktuasi mengikuti tingkat kunjungan tamu, disusul oleh biaya pajak daerah yang cukup signifikan dengan rata-rata di atas Rp30 juta per bulan.

2) Pengeluaran

Pengeluaran meliputi biaya-biaya operasional harian yang lebih fleksibel, antara lain laundry, service perlengkapan hotel, keamanan, dan dinas kebersihan. Berikut adalah rincian biaya Pengeluaran secara bulanan:

Tabel 5. Biaya Pengeluaran Hotel Sapadia Kotamobagu tahun 2025

Keterangan	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni
Laundry	897.081	962.313	774.000	793.671	857.160	939.489
Service Perlengkapan hotel	2.247.500	45.000		2.802.000	854.500	260.000
Keamanan	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Dinas Kebersihan	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Total	5.844.581	3.707.313	3.474.000	6.295.671	4.411.660	3.899.489
	Juli	Agustus	September	Oktober	November	Desember
Laundry	879.726	824.160	1.073.217	1.110.612	862.497	851.521
Service Perlengkapan hotel	2.295.000	920.000	273.000	560.000		1.000.000
Keamanan	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Dinas Kebersihan	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Total	5.874.726	4.444.160	4.046.217	4.370.612	3.562.497	4.551.521

Sumber : Hotel Sapadia Kotamobagu 2025

Pada kategori Pengeluaran, biaya keamanan bersifat tetap sebesar Rp2.500.000 setiap bulan, sedangkan laundry dan service perlengkapan hotel bersifat variabel mengikuti jumlah tamu yang menginap. Biaya laundry mencapai angka tertinggi pada bulan Oktober (Rp1.110.612), sedangkan service perlengkapan hotel sangat fluktuatif, bahkan nihil pada bulan Oktober dan Desember

3.1.5 Jumlah Hari Tamu Menginap Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Tabel 6. Jumlah Hari Tamu Menginap

Bulan	Standar	Superior	Deluxe	Eksekutif	Alcapone	Total Hari Menginap
Januari	230	131	99	164	17	641
Februari	220	125	94	157	16	612
Maret	252	144	108	179	18	701
April	210	120	90	150	15	585
Mei	243	139	104	173	18	677
Juni	277	158	119	198	20	772
Juli	304	173	130	217	22	846
Agustus	295	169	127	210	21	822
September	231	132	99	165	17	644

Bulan	Standar	Superior	Deluxe	Eksekutif	Alcapone	Total Hari Menginap
Oktober	226	129	97	161	16	629
November	227	130	97	162	16	632
Desember	317	181	136	226	23	883
Total	3.032	1.731	1.300	2.162	219	8.444

Sumber: Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Sepanjang tahun 2025, kamar tipe Standar dan Eksekutif mendominasi jumlah hari menginap (masing-masing 3.032 dan 2.162 hari), yang menunjukkan mayoritas pelanggan adalah segmen kelas ekonomi dan menengah atas. Sebaliknya, kamar eksklusif Alcapone mencatat jumlah terendah (219 hari) karena keterbatasan unit. Puncak kunjungan (*high season*) terjadi pada bulan Desember dan Juli bertepatan dengan musim liburan, sedangkan titik terendah (*low season*) terjadi pada bulan April. Secara keseluruhan, total 8.444 hari menginap menunjukkan tingkat okupansi hotel yang cukup baik.

3.1.6 Sumber Daya Manusia

Operasional Hotel Sapadia Kotamobagu pada tahun 2025 didukung oleh 15 karyawan yang memberikan pelayanan selama 24 jam penuh. Untuk memastikan kelancaran layanan secara berkesinambungan, manajemen membagi jam kerja ke dalam tiga *shift* berdurasi 8 jam (Pagi, Sore, dan Malam) dengan tanggung jawab yang disesuaikan pada tingkat aktivitas di masing-masing waktu.

3.1.7 Pemasaran

Strategi pemasaran Hotel Sapadia Kotamobagu dilakukan secara terintegrasi melalui empat saluran utama: (1) Media sosial (Instagram, Facebook, TikTok) untuk membangun *brand awareness* khususnya bagi generasi muda, (2) *Online Travel Agent* (OTA) guna memperluas jangkauan reservasi turis domestik dan mancanegara secara digital, (3) Kerjasama (MOU) dengan instansi pemerintah dan swasta untuk menjaga stabilitas okupansi dari tamu grup atau korporat, serta (4) Iklan dan promosi langsung (konvensional maupun digital) berupa spanduk, brosur, dan paket penawaran khusus untuk memperkuat citra hotel.

3.2 Pembahasan

3.2.1 Luas Lantai Kamar Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Berdasarkan hasil analisis di Hotel Sapadia Kotamobagu, total luas lantai dari keseluruhan 39 unit kamar yang tersedia mencapai 875,5 m². Rincian luasan tersebut terdistribusi ke dalam lima tipe kamar, di mana tipe Standar memiliki ukuran 4,5 x 4 m dengan luas 18 m² (14 unit), tipe Superior berukuran 5 x 4 m dengan luas 20 m² (8 unit), tipe Deluxe dan Eksekutif sama-sama berukuran 6 x 4,5 m dengan luas masing-masing 27 m² (masing-masing berjumlah 6 dan 10 unit), serta tipe Alcapone sebagai kamar paling eksklusif berukuran 7 x 4,5 m dengan luas 31,5 m² (1 unit). Variasi luas lantai ini menjadi dasar penting dalam alokasi biaya berbasis fasilitas (*facility-sustaining activity*) pada metode Activity Based Costing.

3.2.2 Jumlah Kamar Tersedia Untuk Dijual Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Kapasitas kamar yang tersedia untuk dijual mencerminkan potensi inventori maksimal yang dapat dimanfaatkan oleh Hotel Sapadia Kotamobagu untuk menghasilkan pendapatan kamar dalam kurun waktu satu tahun operasional (365 hari). Dengan total 39 kamar yang terdistribusi ke dalam lima kategori, kapasitas maksimal kumulatif hotel mencapai 14.235 kamar-malam per tahun. Rincian kapasitas maksimal tersebut terdiri atas 5.110 kamar-malam untuk tipe Standar, 2.920 kamar-malam untuk tipe Superior, 2.190 kamar-malam untuk tipe Deluxe, 3.650 kamar-malam untuk tipe Eksekutif, dan 365 kamar-malam untuk tipe Alcapone. Data kapasitas ini berfungsi sebagai basis krusial dalam mengevaluasi tingkat pemanfaatan aset serta mengukur efisiensi penjualan jasa akomodasi hotel.

3.2.3 Tingkat Hunian Kamar Masing-Masing Jenis Kamar (*Occupancy Rate*) Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Tingkat hunian kamar (*occupancy rate*) merupakan indikator kinerja operasional yang menunjukkan sejauh mana kapasitas kamar hotel dimanfaatkan oleh tamu. Berdasarkan rekapitulasi data jumlah hari tamu menginap sepanjang tahun 2025 yang tercatat sebanyak 8.444 hari dari total kapasitas 14.235 kamar-malam, tingkat hunian gabungan Hotel Sapadia Kotamobagu mencapai 59,32%. Menariknya, analisis per tipe kamar menunjukkan bahwa tingkat hunian terdistribusi secara relatif merata di seluruh kategori, yaitu tipe Standar sebesar 59,33% (3.032 hari menginap), tipe Superior sebesar 59,28% (1.731 hari menginap), tipe Deluxe sebesar 59,36% (1.300 hari menginap), tipe Eksekutif sebesar 59,23% (2.162 hari menginap), dan tipe Alcapone sebesar 60,00% (219 hari menginap). Kestabilan persentase hunian ini mengindikasikan adanya permintaan pasar yang konsisten di setiap segmen kelas kamar.

3.2.4 Pendapatan Penjualan Jasa Kamar dan Persentasenya Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Pendapatan penjualan jasa kamar merupakan sumber pemasukan utama yang menopang keberlangsungan finansial Hotel Sapadia Kotamobagu. Total pendapatan kotor dari penjualan jasa kamar sepanjang tahun 2025 mencapai Rp3.286.175.000 yang diperoleh dari akumulasi 8.444 hari menginap. Berdasarkan analisis persentase kontribusi, tipe kamar Eksekutif menjadi penyumbang pendapatan terbesar bagi hotel dengan porsi 32,90% atau senilai Rp1.081.000.000 (tarif Rp500.000 per malam), disusul oleh tipe Standar sebesar 27,68% atau Rp909.600.000 (tarif Rp300.000 per malam). Sementara itu, kontribusi dari tipe Superior tercatat sebesar 18,44% atau Rp605.850.000 (tarif Rp350.000 per malam), tipe Deluxe menyumbang 15,82% atau Rp520.000.000 (tarif Rp400.000 per malam), dan tipe Alcapone memberikan kontribusi sebesar 5,17% atau Rp169.725.000 (tarif Rp775.000 per malam). Dominasi pendapatan dari tipe Eksekutif dan Standar menunjukkan bahwa kedua segmen tersebut merupakan tulang punggung profitabilitas hotel.

3.2.5 Identifikasi, Klasifikasi Aktivitas, dan Penentuan *Cost Driver*

Penerapan metode *Activity Based Costing* (ABC) diawali dengan mengidentifikasi seluruh aktivitas operasional yang mengonsumsi sumber daya, yang meliputi gaji karyawan, konsumsi air, layanan telepon, pajak daerah, laundry, konsumsi listrik, service perlengkapan, keamanan, dan dinas kebersihan. Aktivitas-aktivitas ini kemudian diklasifikasikan ke dalam dua hierarki level, yaitu *Unit-Level Activity* (gaji, air, laundry, pajak daerah, telepon) yang bebannya berfluktuasi seiring volume pelayanan tamu, serta *Facility-Sustaining Activity* (listrik, service perlengkapan, keamanan, dinas kebersihan) yang berkaitan dengan pemeliharaan fasilitas jangka panjang. Dalam menentukan *cost driver* (pemicu biaya), kelompok *unit-level* menggunakan jumlah hari menginap (total 8.444 hari) karena aktivitas pelayanannya langsung dipicu oleh kehadiran fisik tamu harian, sedangkan kelompok *facility-sustaining* menggunakan ukuran luas lantai kamar (total 875,5 m²) karena konsumsi sumber daya pemeliharaan, pencahayaan, dan pengamanan melekat secara proporsional pada dimensi spasial ruangan.

3.2.6 Rincian Biaya *Cost Pool*, Pemakaian *Cost Driver*, dan Tarif per Unit *Cost Driver*

Seluruh biaya operasional hotel dikelompokkan secara sistematis ke dalam dua kelompok biaya (*cost pool*) yang homogen berdasarkan kesamaan pemicunya. Cost Pool I (kelompok biaya berbasis unit) menghimpun total biaya sebesar Rp1.610.933.935 yang mencakup beban gaji, pajak daerah, telepon, laundry, dan air; sedangkan Cost Pool II (kelompok biaya berbasis fasilitas) menghimpun total biaya sebesar Rp190.854.153 yang mencakup listrik, keamanan, service perlengkapan, dan dinas kebersihan. Berdasarkan volume pemakaian *cost driver* pada tahun 2025, tarif alokasi per unit untuk Cost Pool I dihitung dengan membagi total biaya dengan 8.444 hari menginap, sehingga menghasilkan tarif sebesar Rp190.778,53 per hari menginap. Di sisi lain, tarif alokasi per unit untuk Cost Pool II

diperoleh dari pembagian total biaya fasilitas dengan total luas lantai 875,5 m², yang menghasilkan tarif sebesar Rp217.994,46 per m².

3.2.7 Perbandingan Perhitungan Harga Pokok Kamar Hotel Menggunakan Metode *Activity Based Costing* Dengan Metode Yang Diterapkan di Hotel Sapadia Kotamobagu Tahun 2025

Melalui pembebanan biaya berdasarkan tarif cost pool dan kuantitas aktivitas masing-masing tipe kamar, metode ABC menghasilkan Harga Pokok Kamar (HPP) yang bervariasi dan mencerminkan konsumsi sumber daya aktual, yaitu Rp208.897 untuk kamar Standar, Rp210.928 untuk kamar Superior, Rp217.944 untuk kamar Deluxe, Rp218.003 untuk kamar Eksekutif, dan Rp222.134 untuk kamar Alcapone. Ketika dibandingkan dengan tarif jual eksisting hotel (Standar Rp300.000, Superior Rp350.000, Deluxe Rp400.000, Eksekutif Rp500.000, dan Alcapone Rp775.000), seluruh tarif jual manajemen terbukti berada di atas HPP ABC dengan margin positif (selisih berkisar dari Rp91.103 pada kamar Standar hingga Rp552.866 pada kamar Alcapone). Hal ini menunjukkan bahwa struktur harga jual saat ini sudah sangat aman dan menghasilkan keuntungan, namun metode ABC memberikan transparansi struktur biaya yang jauh lebih akurat dan objektif per tipe kamar.

3.2.8 Perbandingan Harga Pokok dan Harga Jual Kamar Menurut Metode *Cost Plus Pricing* dan *Activity Based Costing*

Analisis perbandingan memperlihatkan kelemahan metode konvensional (*cost plus pricing*) yang selama ini digunakan manajemen, di mana seluruh biaya operasional sebesar Rp1.801.788.088 dibebankan secara merata tanpa membedakan konsumsi aktivitas maupun luas lantai, sehingga menghasilkan HPP tunggal yang seragam sebesar Rp213.381 untuk seluruh tipe kamar. Pendekatan tradisional ini memicu distorsi biaya silang (*cross-subsidization*), di mana kamar dengan konsumsi sumber daya rendah (seperti tipe Standar) dibebani biaya lebih tinggi dari seharusnya, sebaliknya kamar dengan konsumsi tinggi dibebani lebih rendah. Sebaliknya, metode ABC mengalokasikan biaya secara proporsional sesuai aktivitas riil. Apabila harga jual dihitung berdasarkan HPP ABC ditambah margin laba 30%, usulan tarif yang dihasilkan jauh lebih kompetitif (berkisar dari Rp271.566 hingga Rp288.774), yang mengindikasikan bahwa tarif eksisting hotel memiliki margin keuntungan yang sangat besar dan memberikan ruang fleksibilitas bagi manajemen untuk menetapkan harga pasar yang lebih kompetitif.

3.2.9 Usulan Tarif Kamar Berdasarkan Metode *Activity Based Costing* Dengan Mempertimbangkan Tingkat Hunian (*Occupancy Rate*)

Perhitungan usulan tarif kamar berbasis ABC telah memperhitungkan tingkat hunian riil (*occupancy rate*) masing-masing tipe kamar (dengan rata-rata 59,32%), sehingga menjamin bahwa seluruh biaya operasional riil tetap tertutupi secara akurat meskipun tingkat hunian hotel belum mencapai 100%. Berdasarkan proyeksi pada tingkat hunian aktual tahun 2025, penerapan usulan tarif ABC dengan margin laba moderat 30%—masing-masing Rp271.566 untuk Standar, Rp274.206 untuk Superior, Rp283.327 untuk Deluxe, Rp283.404 untuk Eksekutif, dan Rp288.774 untuk Alcapone—mampu menghasilkan total proyeksi pendapatan sebesar Rp2.342.324.752 dan total proyeksi laba bersih positif sebesar Rp540.536.664 setelah dikurangi total biaya operasional sebesar Rp1.801.788.088. Pendekatan ini memberikan solusi strategis bagi manajemen untuk mengoptimalkan daya saing harga tanpa mengorbankan profitabilitas usaha.

3.2.10 Implikasi Penelitian

Penerapan metode *Activity Based Costing* pada Hotel Sapadia Kotamobagu memberikan implikasi manajerial yang sangat penting. Pertama, metode ABC mampu menyajikan informasi biaya yang jauh lebih akurat dan terperinci karena pembebanan biaya didasarkan pada aktivitas nyata yang

dikonsumsi oleh masing-masing tipe kamar. Kedua, informasi biaya yang akurat ini menjadi landasan strategis bagi manajemen dalam merumuskan kebijakan penetapan tarif kamar yang lebih kompetitif dan proporsional dengan kondisi pasar. Third, analisis ABC berhasil mengidentifikasi komponen yang menyerap biaya terbesar, yaitu beban gaji karyawan yang mencapai Rp1.184.499.800 atau sekitar 65,74% dari total biaya operasional hotel, sehingga menjadi acuan penting bagi manajemen untuk meningkatkan efisiensi tenaga kerja. Keempat, metode ini berfungsi sebagai alat pengendalian biaya (*cost control*) yang efektif untuk mengevaluasi efisiensi seluruh aktivitas operasional hotel secara berkelanjutan demi mempertahankan daya saing di industri perhotelan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan secara mendalam, dapat disimpulkan bahwa penerapan metode *Activity Based Costing* (ABC) pada Hotel Sapadia Kotamobagu terbukti mampu meningkatkan akurasi perhitungan tarif kamar secara signifikan apabila dibandingkan dengan metode konvensional (*cost plus pricing*) dan margin keuntungan yang selama ini diandalkan oleh manajemen hotel. Melalui metode ABC, pembebanan biaya dilakukan secara objektif berdasarkan aktivitas nyata yang benar-benar dikonsumsi oleh masing-masing tipe kamar dengan memanfaatkan *cost driver* yang tepat, yakni jumlah hari tamu menginap untuk aktivitas berbasis unit serta luas lantai kamar untuk aktivitas pendukung fasilitas. Hasil kalkulasi menunjukkan bahwa Harga Pokok Kamar (HPP) per malam berdasarkan metode ABC adalah sebesar Rp208.897 untuk kamar Standar, Rp210.928 untuk kamar Superior, Rp217.944 untuk kamar Deluxe, Rp218.003 untuk kamar Eksekutif, dan Rp222.134 untuk kamar Alcapone. Walaupun tarif jual eksisting yang ditetapkan oleh manajemen (berkisar dari Rp300.000 hingga Rp775.000) berada di atas HPP ABC—sehingga seluruh tipe kamar tetap memberikan keuntungan komersial—metode ABC berhasil mengeliminasi distorsi biaya silang antar tipe kamar. Dengan demikian, metode ABC memberikan transparansi struktur biaya yang lebih rinci, sehingga sangat layak digunakan sebagai instrumen bantu manajemen dalam mengevaluasi, menetapkan tarif kamar yang kompetitif, serta mendukung proses pengambilan keputusan strategis yang lebih efektif di Hotel Sapadia Kotamobagu.

Berdasarkan temuan dan kesimpulan penelitian tersebut, diajukan beberapa saran konstruktif yang terbagi menjadi dua aspek utama. Bagi Manajemen Hotel Sapadia Kotamobagu, disarankan untuk mulai meningkatkan sistem pencatatan dan pengelompokan biaya secara lebih terperinci, terutama pada pos biaya *overhead* yang selama ini masih dialokasikan secara umum, agar proses identifikasi *cost pool* dan *cost driver* ke depannya dapat berjalan lebih akurat dan efektif. Peningkatan kapasitas dan pemahaman sumber daya manusia internal di bidang akuntansi manajemen juga perlu didorong melalui program pelatihan atau *workshop* terkait penerapan metode ABC agar sistem penentuan tarif berbasis aktivitas ini dapat dijalankan secara konsisten dan berkesinambungan. Sementara itu, Bagi Peneliti Selanjutnya, disarankan untuk memperluas ruang lingkup penelitian dengan menerapkan pendekatan kuantitatif yang lebih mendalam, mengombinasikannya dengan metode turunan seperti *Time-Driven Activity Based Costing* (TDABC), memperluas objek studi pada hotel dengan klasifikasi bintang yang berbeda, atau membandingkan beberapa unit akomodasi dalam satu wilayah regional. Di samping itu, penelitian lanjutan juga disarankan untuk memasukkan unsur biaya penyusutan (*depresiasi*) aset tetap serta menyusun proyeksi laporan laba rugi (*income statement*) secara komprehensif, sehingga dampak penerapan metode ABC terhadap profitabilitas hotel secara keseluruhan dapat dievaluasi secara utuh dan menyeluruh.

REFERENSI

- [1] Kementerian Pariwisata. (2025). Beyond Recovery: Toward Transformation in Indonesia's Tourism Resiliency. *Tourism Snapshot*, 1(1), 1–7.

- [2] BPS. (2024). Tingkat Penghunian Kamar pada Hotel Bintang, 2024. Bps.go.id. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTIyIzI=/tingkat-penghunian-kamar-pada-hotel-bintang.html>
- [3] BPS. (2025b). Tingkat Penghunian Kamar pada Hotel Bintang, 2025. Bps.go.id. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTIyIzI=/tingkat-penghunian-kamar-pada-hotel-bintang.html>
- [4] BPS. (2025a). Kota Kotamobagu Raih Pertumbuhan Ekonomi Terbesar ke-3 di Sulawesi Utara pada Triwulan I 2025. Bps.go.id. <https://kotamobagukota.bps.go.id/id/news/2025/08/11/85/kota-kotamobagu-raih-pertumbuhan-ekonomi-terbesar-ke-3-di-sulawesi-utara-pada-triwulan-i-2025.html>
- [5] Siswanto, D. (2025). Tingkat Hunian Hotel Berbintang Meningkat pada Juli 2025. Industri.kontan.co.id.<https://industri.kontan.co.id/news/tingkat-hunian-hotel-berbintang-meningkat-pada-juli-2025.com>
- [6] Christie, F., & Furkan, L. M. (2025). The Influence of CHSE on Tourists' Interest in Selecting Star-Rated Hotels Post- COVID-19 Pandemic in Gili Trawangan. Journal of Entrepreneurship & Business, 06(01), 20–30. <https://doi.org/10.24123/jeb.v6i1.6539>
- [7] Azizah, Z., Hurhaeni, H., & Permana, R. Y. (2025). Analisis Nilai Tambah Dan Karakteristik Pemasaran Ikan Asin Jambal Roti (Studi Kasus di UKM Mamah Jambal, Pangandaran). WIRATANI : Jurnal Ilmiah Agribisnis, 5(1), 41–50
- [8] Purba, S. P. S., Hasugian, H., & Lubis, A. W. (2024). Metode Activity Based Costing (Abc) Dantimeddriven Activity Based Costing (Tdabc) Dalammenentukan Harga Jual. Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen , Ekonomi , dan Akuntansi), 8(2), 620–641
- [9] Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta
- [10] Syahza, A. (2021). Metodologi Penelitian. Universitas Riau
- [11] Supriatna, A., Sunarsi, D., & Permatasari, R. I. (2025). Metode Penelitian Kualitatif. PT Literasi Nusantara Abadi Grup
- [12] Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta
- [13] Susanty, A., Indasari, N. L., Oktavianty, H., Ayyubi, I. I. Al, Purnamasari, D. A., Ryandini, E. Y., Abdullah, H., Inayati, T., Muhamad Ahsan, Dwi Vernanda, S., & Bekata, H. M. (2023). Metode Penelitian Kualitatif. CV. Future Science
- [14] Creswell, J. W. (2021). A Concise Introduction to Mixed Methods Research. Sage Publications
- [15] Supriatna, A., Sunarsi, D., & Permatasari, R. I. (2025). Metode Penelitian Kualitatif. PT Literasi Nusantara Abadi Grup