

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENGENDALIAN ANGGARAN
BIAYA OPERASIONAL DAN ANGGARAN BIAYA BELANJA
MODAL PADA *BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT* DI
*PLAZA INDONESIA SHOPPING CENTER***

***ANALYSIS THE EFFECTIVENESS OF OPERATIONAL COST
CONTROL BUDGET AND CAPITAL BUDGET OF BUILDING
MAINTENANCE DEPARTMENT IN PLAZA INDONESIA
SHOPPING CENTER.***

Oleh

**RETNO SETYANINGSIH
2014420076**

SKRIPSI

**Untuk Memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Konsentrasi Akuntansi pada
Universitas Darma Persada**



**PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA
2018**

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Retno Setyaningsih

NIM : 2014420076

Jurusan/ Peminatan : Akuntansi / Keuangan

Dengan ini mennyatakan bahwa skripsi dengan judul **ANALISIS EFEKTIVITAS PENGENDALIAN ANGGARAN BIAYA OPERASIONAL DAN ANGGARAN BIAYA BELANJA MODAL PADA *BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT* DI PLAZA INDONESIA *SHOPPING CENTER*** yang dibimbing oleh Bapak Drs. Haryanto AK, M.M adalah benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan maupun mengcopy sebagian dari hasil karya orang lain. Apabila kemudian hari ternyata ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya di Jakarta pada tanggal 16 Agustus 2018.

Yang menyatakan

Retno Setyaningsih

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Retno Setyaningsih

NIM : 2014420076

Jurusan : Akuntansi

Peminatan : Keuangan

Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS PENGENDALIAN ANGGARAN
BIAYA OPERASIONAL DAN ANGGARAN BIAYA BELANJA
MODAL PADA BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT
DI PLAZA INDONESIA SHOPPING CENTER

Telah diperiksa, dan disetujui untuk diajukan dan diujikan dalam sidang Ujian

Skripsi Sarjana tanggal 16 Agustus 2018

Jakarta, 16 Agustus 2018

Mengetahui

Ketua Jurusan Akuntansi



(Ahmad Basid Hasibuan, SE, M.Si)

Pembimbing



(Drs. Haryanto AK, M.M)

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENGENDALIAN ANGGARAN
BIAYA OPERASIONAL DAN ANGGARAN BIAYA BELANJA
MODAL PADA BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT DI
PLAZA INDONESIA SHOPPING CENTER**

***ANALYSIS THE EFFECTIVENESS OF OPERATIONAL COST
CONTROL BUDGET AND CAPITAL BUDGET OF BUILDING
MAINTENANCE DEPARTMENT IN PLAZA INDONESIA
SHOPPING CENTER.***

Oleh


**RETNO SETYANINGSIH
2014420076**

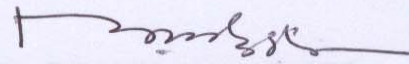
SKRIPSI


**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi
Konsentrasi Akuntansi pada Universitas Darma Persada**

**Telah disetujui oleh Tim Penguji pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

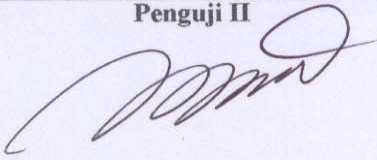
Jakarta, 16 Agustus 2018


**Drs. Haryanto AK, M.M.
Pembimbing I**


**Boedi Setyo Hartono, AK, MM
Penguji I**


**Ahmad Basid Hasibuan, SE, Msi.
Penguji II**




**Ahmad Basid Hasibuan, SE, Msi.
Ketua Jurusan Akuntansi**

ABSTRAK

NIM : 2014420076, **JUDUL** : ANALISIS EFEKTIVITAS PENGENDALIAN ANGGARAN BIAYA OPERASIONAL DAN ANGGARAN BIAYA BELANJA MODAL PADA *BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT* DI *PLAZA INDONESIA SHOPPING CENTER*

Jumlah Hal : xiv + 101

Dua sektor pengeluaran yang signifikan di dalam suatu operasi perusahaan adalah biaya operasional dan biaya belanja modal. Beban operasional merupakan pengeluaran yang sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hidup suatu bisnis, sementara biaya belanja modal adalah pengeluaran yang dilakukan dalam rangka pembentukan modal yang sifatnya akan menambah kinerja perusahaan dalam mencapai atau melipatgandakan keuntungan di masa depan.

Perusahaan mempunyai kewajiban untuk memiliki suatu sistem anggaran sebagai alat pengendalian agar biaya operasional dan biaya belanja modal yang dikeluarkan adalah efektif dan efisien. Anggaran sebagai alat pengendalian, bertugas untuk membandingkan hasil kinerja aktual terhadap data kuantitatif yang ada pada anggaran tersebut.

Penulis melakukan penelitian terhadap efektifitas pengendalian biaya operasional (*opex*) dan biaya belanja modal (*capex*) pada *Building Maintenance Departement, Plaza Indonesia Shopping Center*.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apakah manajemen perusahaan mempunyai sistem perencanaan anggaran biaya operasional (*opex*) dan biaya belanja modal (*capex*) yang baik dan telah melakukan sistem pengendalian biaya operasional secara baik. Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif.

Berdasarkan penelitian manajemen perusahaan telah memiliki sistem perencanaan anggaran dan sistem pengendalian yang baik. Manajemen perusahaan juga mempunyai program evaluasi dan kontrol dalam menciptakan biaya operasional yang efektif dan efisien.

Kata Kunci : Efektivitas, Pengendalian, Anggaran, Biaya Operasional, Biaya Belanja Modal

ABSTRACT

NIM : 2014420076, **JUDUL** : *ANALYSIS THE EFFECTIVENESS OF OPERATIONAL COST CONTROL BUDGET AND CAPITAL BUDGET OF BUILDING MAINTENANCE DEPARTMENT IN PLAZA INDONESIA SHOPPING CENTER.*

Jumlah Hal : xiv + 101

Two significant expenditure sectors in a company's operations are operating costs and capital expenditure costs. Operational expenses are expenditures that greatly affect the survival of a business, while capital expenditure costs are expenditures made in the framework of capital formation which will increase the company's performance in achieving or doubling future profits.

The company has an obligation to have a budget system as a control tool so that operational costs and capital expenditures incurred are effective and efficient. The budget as a controlling tool, is tasked with comparing actual performance results to quantitative data in the budget.

The author conducts research on the effectiveness of controlling operational costs (opex) and capital expenditure costs (capex) in the Building Maintenance Department, Plaza Indonesia Shopping Center.

The purpose of the research is to find out whether the company management has an operational cost budget planning system (opex) and a good capital expenditure (capex) cost and has carried out a good operational cost control system. The analytical method used is descriptive qualitative method.

Based on management research the company has a good budget planning system and control system. The company's management also has an evaluation and control program in creating effective and efficient operational costs

Keywords: *Effectiveness, Control, Budget, Operational Costs, Capital Expenses*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah *subhanahu wata'ala* yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan kasih sayang-Nya, taufiq, hidayah serta karunia-Nya, sehingga dengan atas izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**Analisis Efektivitas Pengendalian Anggaran Biaya Operasional dan Anggaran Biaya Belanja Modal Pada *Building Maintenance Department* Di Plaza Indonesia Shopping Center**”. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad *salaullahu wata'ala* beserta keluarga dan sahabatnya.

Pada kesempatan ini, penulis dengan segala kerendahan hati ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bantuan yang diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung baik moril maupun materil kepada:

1. Orang tua serta keluarga besar yang selalu memberikan doa, motivasi dan segala fasilitas terbaik kepada penulis selama mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, Universitas Darma Persada.
2. Bapak Drs. Haryanto, Ak, M.M selaku Dosen Pembimbing Akademik dan selaku Pembimbing Materi yang telah memberikan waktu, pikiran dan dukungan dalam memberikan bimbingan, petunjuk serta pengarahan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

3. Bapak Ahmad Basid Hasibuan SE, Msi., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi, Universitas Darma Persada.
4. Direksi dan staf PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk belajar sambil bekerja di *Plaza Indonesia Shopping Center*.
5. Semua pihak yang selalu membantu, memotivasi dan mendoakan penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dari awal kuliah sampai skripsi ini dibuat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari berbagai macam kekurangan dan masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak.

Akhir kata, semoga amal baik dan pengorbanan yang telah diberikan, mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis juga berharap semoga penelitian dalam skripsi ini dapat berguna bagi kita, khususnya bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatu.

Jakarta, 16 Agustus 2018

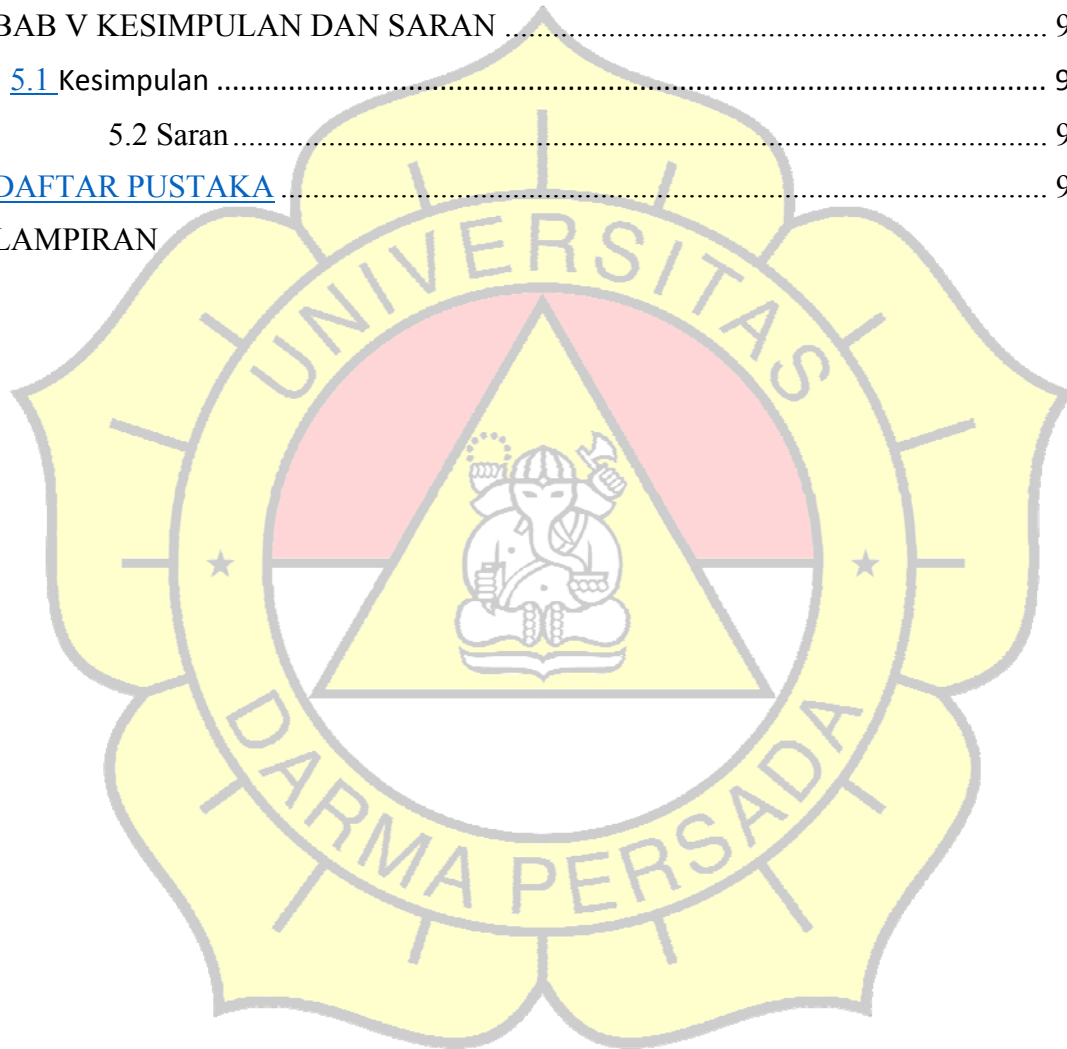
Retno Setyaningsih

DAFTAR ISI

JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Rumusan Masalah	6
1.2.1 Identifikasi Masalah	6
1.2.2 Pembatasan Masalah	6
1.2.3 Perumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB II LANDASAN TEORI	8
2.1 Kajian Pustaka	8
2.1.1 Anggaran	8
2.1.1.1 Tujuan Penyusunan Anggaran	9
2.1.1.2 Manfaat Anggaran	11
2.1.1.3 Fungsi Anggaran	12
2.1.1.4 Unsur – Unsur Anggaran	15
2.1.1.5 Proses Pembuatan Anggaran	17
2.1.1.6 Langkah – Langkah Menyusun Anggaran	18

2.1.1.7 Hubungan Anggaran Dengan Manajemen.....	19
2.1.1.8 Pengendalian Menurut Anggaran	21
2.1.1.9 Biaya.....	24
2.1.1.10 Biaya Operasional	25
2.1.1.11 Biaya Belanja Modal.....	27
2.1.1.12 Jenis dan Motif <i>Capital Expenses</i>	29
2.1.2 Efektivitas.....	33
2.1.3 Pengendalian	36
2.1.4 Analisis Varians	37
2.1.5 <i>Single Varians Method</i>	39
2.2 Kerangka Pemikiran	40
2.3 Penelitian Terdahulu.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1 Metode Yang Digunakan.....	45
3.2 Sumber dan Cara Penentuan Data.....	45
3.3 Teknik Pengumpulan Data	46
3.4 Metode Analisis Data	47
3.4.1 Langkah Penelitian	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN MASALAH	50
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	50
4.1.1 Sejarah Perkembangan	49
4.1.2 Visi Perusahaan	52
4.1.3 Misi Perusahaan.....	53
4.1.4 Budaya Perusahaan.....	53
4.1.5 Struktur Organisasi <i>Building Operation</i>	54
4.1.6 Tugas dan Wewenang	55
4.1.7 Bidang Usaha	57
4.2 Hasil Penelitian	60
4.2.1 Proses Pengajuan Anggaran.....	62

4.2.2 Pelaksanaan Kerja dan Realisasi Anggaran	67
4.2.3 Varian Biaya Operasional (OPEX)	70
4.2.4 Varian Biaya Belanja Modal (CAPEX).....	84
4.2.5 Usaha Perbaikan Varian & Perlakuan Terhadap Kekurangan Anggaran.....	89
4.2.3 Usaha Pengendalian Biaya	94
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	96
<u>5.1</u> Kesimpulan	96
5.2 Saran.....	96
<u>DAFTAR PUSTAKA</u>	98
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

2.1 Kriteria Penilaian Kinerja Varians.....	39
2.2 Penelitian Terdahulu.....	42
4.1 Daftar Penyewa Pada <i>Plaza Indonesia Shopping Center</i>	57
4.2 Asumsi – Asumsi Penyusunan Anggaran.....	64
4.3 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Air 2016).....	72
4.4 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Air 2017).....	73
4.5 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Gas 2016).....	75
4.6 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Gas 2017).....	76
4.7 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Listrik 2016).....	78
4.8 Realisasi Biaya Operasional (Biaya Listrik 2017).....	79
4.9 Realisasi Biaya Ops.(<i>RM in house, RM Contracts, FM/Main Plant, Other 2016</i>).....	81
4.10 Realisasi Biaya Ops.(<i>RM in house, RM Contracts, FM/Main Plant Other 2017</i>).....	82
4.11 Realisasi Biaya Belanja Modal (CAPEX 2016).....	84
4.12 Realisasi Biaya Belanja Modal (CAPEX 2017).....	85

DAFTAR GAMBAR

2.1 Kerangka Pemikiran	40
4.1 Struktur Organisasi	54
4.2 <i>Flowchart</i> Proses Pembentukan Anggaran	67
4.3 <i>Flowchart</i> Proses Realisasi Anggaran	69
4.4 Grafik Biaya Operasional (Biaya Air 2016)	74
4.5 Grafik Biaya Operasional (Biaya Air 2017)	75
4.6 Grafik Biaya Operasional (Biaya Gas 2016)	77
4.7 Grafik Biaya Operasional (Biaya Gas 2017)	78
4.8 Grafik Biaya Operasional (Biaya Listrik 2016)	80
4.9 Grafik Biaya Operasional (Biaya Listrik 2017)	80
4.10 Grafik Biaya Ops. (<i>RM in house, RM Contracts, Main Plant, Other</i> 2016)	81
4.11 Grafik Biaya Ops. (<i>RM in house, RM Contracts, Main Plant, Other</i> 2017)	83
4.12 <i>Form Agreement For Outgoing Letter</i>	92
4.13 <i>Form Analisa CAPEX Request</i>	93

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Data *Budget* 2016 - 2017
- Lampiran 2 : Data Listrik Tahun 2016 - 2017
- Lampiran 3 : Data Air Tahun 2016 - 2017
- Lampiran 4 : Data Gas Tahun 2016 - 2017
- Lampiran 5 : Data *R&M in House, R&M Contracts, FM / Main Plan dan Other Expense* 2016
- Lampiran 6 : Data *R&M in House, R&M Contracts, FM / Main Plan dan Other Expense* 2017
- Lampiran 7 : Data *Capex* 2016
- Lampiran 8 : Data *Capex* 2017

