

Analisis Penetapan Harga Sewa Tenant Serta Biaya Maintenance Untuk Menentukan Pendapatan Laba Menggunakan ROI Dan ROE Pada PT Priamanaya Jasa Boga Tahun 2019-2022

Ida Ayu Ningtyas

Universitas Bina Sarana Informatika

Nurlaela Eva Puji Lestari

Universitas Bina Sarana Informatika

Aris Hidayat

Universitas Bina Sarana Informatika

Jl. Kramat Raya No.98, RT 002/RW 009, Kwitang, Kec. Senen, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta

Korespondensi penulis: 64190832@bsi.ac.id

Abstract: *PT. Priamanaya Jasa Boga is a company in the field of leasing places to trade food and beverages which is often referred to as a food court. To find out whether tenant rental prices and maintenance costs affect the profit income of PT. Priamanaya Jasa is seen from ROI and ROE, The method used in this study is Descriptive Quantitative. The results of this study show that the analysis of tenant rental pricing and maintenance costs to determine profit income using ROI and ROE at PT. Priamanaya Jasa Boga in 2019-2022 can get a profit or benefited.*

Keywords: *Rental Price, Maintenance Cost, Profit Income*

Abstrak: PT Priamanaya Jasa Boga adalah perusahaan di bidang penyewaan tempat untuk perdagangan makanan dan minuman yang sering disebut sebagai food court. Untuk mengetahui apakah harga sewa dan pemeliharaan penyewa dapat menentukan pendapatan laba PT. Priamanaya Jasa dilihat dari ROI dan ROE, Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis harga sewa penyewa dan biaya pemeliharaan untuk mengetahui pendapatan laba menggunakan ROI dan ROE pada PT. Priamanaya Jasa Boga pada tahun 2019-2022 dapat memperoleh keuntungan atau Laba.

Kata kunci: Harga Sewa, Biaya Maintenance, Pendapatan Laba

LATAR BELAKANG

Pendapatan Laba merupakan hasil yang mempengaruhi hidupnya perusahaan, semakin besar pendapatan maka semakin besar perusahaan untuk membiayai segala pengeluaran. Selain itu pendapatan juga berpengaruh pada laba rugi perusahaan dalam laporan laba rugi maka pendapatan adalah kehidupan dari suatu perusahaan. Penetapan harga dalam menentukan harga sewa merupakan sumber utama dalam permasalahan di perusahaan, harga menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi minat penyewa. Salah satu contoh perusahaan yang melakukan system sewa tempat adalah PT.Priamanaya Jasa Boga.

Harga sewa dan biaya dengan keuntungan atau tingkat profitabilitas perusahaan. Profitabilitas merupakan laba bersih yang diterima oleh perusahaan, laba bersih menunjukkan jumlah penjualan sehingga dapat dijadikan alat ukur penjualan. harga sewa tenant telah distandarkan oleh pihak gedung tanah abang untuk memberikan fasilitas yang baik.

Biaya maintenance merupakan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan berupa biaya listrik, air dan kebersihan dimana biaya tersebut lain dari biaya sewa.

Biaya maintenance akan selalu ada dalam laporan laba rugi perusahaan, biaya ini digunakan untuk memberikan fasilitas kepada penyewa tergantung kebijakan dari pengelola. Harga sewa dan biaya maintenance berkaitan dengan keuntungan atau profitabilitas, profitabilitas berdasarkan laba bersih yang diterima perusahaan untuk mendapatkan keuntungan. Rasio ini dalam menentukan nilai profitabilitas adalah metode ROI dan ROE (Jamal, A. 2020). Pada penelitian ini akan dilakukan penetapan harga sewa tenant agar memenuhi biaya yang telah dikeluarkan oleh operasional Priamanaya Jasa Boga. Penetapan harga sewa tenant yang tepat sangat mempengaruhi laba dan meningkatkan jumlah penyewa, pengelola perusahaan juga harus mempertimbangkan jenis tenant yang ditawarkan kepada penyewa sehingga harga sewa dan biaya maintenance dapat mendapatkan laba.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui harga sewa tenant dan biaya maintenance dapat menentukan pendapatan laba jika dihitung dengan menggunakan metode ROI dan ROE pada PT Priamanaya Jasa Boga tahun 2019-2022.

KAJIAN TEORITIS

Sewa menurut (UTAMA, P. 2018) perusahaan harus memisahkan pencatatan aset tetap yang dibeli dengan maksud untuk disewakan dengan aset tetap yang tidak dimaksudkan untuk disewakan karena hal ini akan memberikan pengaruh pada saat pengungkapan aset dalam laporan keuangan.

Biaya maintenance (Lawrence Mann, Jr, 2021). merupakan jumlah yang dinyatakan dari sumber ekonomi untuk mendapatkan atau tujuan tertentu. Sebagaimana kehidupan manusia sehari-hari yang memerlukan biaya untuk mendapatkan barang atau jasa, demikian halnya dengan perusahaan yang memerlukan biaya untuk melakukan setiap aktivitasnya. Biaya *Maintenance* adalah fungsi memelihara fasilitas pabrik, peralatan, dan fasilitas kerja dengan mengatur, menangani, dan memeriksa pekerjaan untuk menjamin fungsi dari unit selama waktu operasi dan meminimasi selang waktu berhenti (downtime) yang diakibatkan oleh adanya kerusakan maupun perbaikan (Abdul Jamali & Devi Lestari Paramita, 2019)

Pendapatan adalah suatu hasil yang diterima oleh seseorang dari berusaha atau bekerja, bahwa diartikan pendapatan sangat bernilai bagi suatu kegiatan ekonomi sehingga menghasilkan pendapatan yaitu uang. (Muria, 2018). Tingkat pendapatan merupakan suatu kriteria maju atau tidaknya suatu perusahaan. Tingkat pendapatan mempengaruhi tingkat

konsumsi masyarakat, kenyataannya apabila tingkat pendapatannya meningkat maka tingkat konsumsi semakin meningkat.

ROI Menurut (Utama, 2018) adalah alat pengukur kinerja dari suatu perusahaan dengan menetapkan besar kecilnya rasio laba dan investasi. *Return On Investment* merupakan rasio profitabilitas yang mengukur kekuatan perusahaan dengan menyeluruh investasi yang digunakan untuk mendapatkan laba. Rumus ROI dapat disimpulkan sebagai berikut :

$$ROE = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Modal}} \times 100\%$$

ROE Menurut (Lesmana, M. D.

2018) Return On Equity (ROE) atau hasil pengembalian ekuitas rasio untuk mengukur laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan menggunakan modal sendiri. Rumus ROE dapat disimpulkan sebagai berikut:

$$ROI = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

Definisi Laba Menurut (Maulita, Adham, & Azizah 2019), menyatakan bahwa pengertian laba adalah sebagai berikut: “Laba merupakan sumber dana internal yang dapat diperoleh dari aktivitas normal perusahaan yang tidak membutuhkan biaya ekstra untuk penyimpanan dan pengguanannya”. Laba lebih dominan pada laba pendapatan atas biaya dari proses produksi. Definisi tentang laba banyak yang memberikan pendapat menurut para ahli yang berbeda-beda.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif, metode penelitian yang akan menjawab permasalahan penelitian ini yang memerlukan pengukuran terhadap variabel-variabel dari objek yang diteliti dengan data-data berupa angka yang akan menghasilkan kesimpulan (Adhita Hatmawan & Slamet Riyanto. 2020). Desain penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif harus lebih spesifik, jelas dan perinci. Penelitian ini untuk mengetahui laba terhadap ROI dan ROE pada PT Priamanaya Jasa Boga.

Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini dijadikan populasi yaitu Seluruh Laporan Keuangan PT Priamanaya Jasa Boga yang telah dipublikasikan oleh pihak management. Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *Total sampling* yaitu teknik pengambilan secara keseluruhan atau pengambilan anggota populasi, Sampel dalam penelitian ini adalah sama dengan populasinya yaitu laporan keuangan yang meliputi neraca dan laba rugi PT Priamanaya Jasa Boga.

Tempat dan waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT Priamanaya Jasa Boga dan dilaksanakan dalam waktu 3 bulan.

Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan adalah dokumen pada PT Priamanaya Jasa Boga yang sudah dipublikasi untuk memperoleh data yang dicari yaitu laporan keuangan tahun 2019-2022.

Teknik Analisis Data

Mengumpulkan data laporan keuangan berupa laporan laba rugi PT. Priamanaya Jasa Boga, Menghitung pendapatan selama periode 2019-2022, Menganalisis hasil pendapatan untuk menentukan laba sehingga memperoleh gambaran yang jelas pada masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian merupakan gambaran tentang hasil yang diperoleh terdiri atas variabel penelitian, data di atas merupakan keterangan yang terkait dengan laporan keuangan perusahaan. Sesuai dengan permasalahan dan perumusan yang telah dikemukakan. Data yang diperoleh merupakan data kondisi keuangan PT. Priamanaya Jasa Boga Tanah Abang mulai tahun 2019-2022 data yang diperoleh dalam bentuk laba/rugi dan neraca.

Tabel 1. Hasil Pendapatan dan Biaya Maintenance

Tahun	Pendapatan	Biaya Maintenance
2019	790.500.000	79.100.000
2020	364.000.000	36.400.000
2021	563.500.000	56.350.000
2022	941.500.000	94.150.000

Salah satu cara untuk menilai efisiensi pendapatan dari suatu usaha dalam manajemen keuangan dengan menggunakan analisis rasio profitabilitas. Profitabilitas sering digunakan dalam suatu perusahaan dengan membandingkan antara laba dan modal. Pemodal dapat menggunakan profitabilitas suatu perusahaan sebagai alat untuk mengukur modal yang ditanamkan oleh investor. Salah satu profitabilitas yang dipakai pada penelitian ini adalah ROI dan ROE.

1. ROI Tahun 2019-2022

Analisis perhitungan return on investment pada PT. Priamanaya Jasa Boga.

Tabel II. Perhitungan ROI Tahun 2019-2022

Tahun	Lab Bersih Setelah Pajak	Total Aset	ROI
2019	610.400.000	452.500.000	1,35%
2020	269.600.000	228.500.000	1,18%
2021	440.550.000	343.100.000	1,28%
2022	723.050.000	343.100.000	1,45%

Sumber: PT. Priamanaya Jasa Boga Tahun 2019-2022, Diolah

Return on investment adalah rasio laba bersih dan dapat dikatakan nilai ROI yang baik atau mendapatkan laba minimal 0,5 Metode untuk menghitung ROI bergantung pada sasaran Rasio ini untuk mengetahui penghasilan laba dari investasi yang ditanamkan dengan investasi. Return on investment (ROI) Menurut (Utama, 2018) Jika return on investment semakin tinggi maka semakin tinggi juga laba yang didapatkan yang dihasilkan dari total aktiva. Sedangkan, semakin kecil return on investment maka semakin kecil laba yang didapat untuk perusahaan.

2. Return On Equity pada PT. Priamanaya Jasa Boga

Return On Equity merupakan rasio yang mengukur laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini merupakan efisiensi penggunaan modal sendiri. Return On Equity (ROE) Menurut (Munira et al., 2018)), dalam menilai kinerja sebuah perusahaan dapat menggunakan rasio ROE. Kenaikan ROE dapat diikuti oleh kenaikan harga saham perusahaan. Nilai ROE dapat dikatakan mengembalikan modal untuk mendapatkan laba senilai 50%, ROE yang tinggi dapat menjadi tanda bahwa modal suatu perusahaan telah dikelola dengan baik sehingga mendatangkan keuntungan bagi pemegang sahamnya.

Tabel III. Perhitungan (ROE)

Tahun	Laba Bersih Setelah Pajak	Ekuitas	ROE
2019	610.400.000	965.400.000	63,2%
2020	269.600.000	460.100.000	58,5%
2021	440.550.000	678.550.000	64,9%
2022	723.050.000	1.095.790.000	65,9%

Sumber: PT. Priamanaya Jasa Boga, Diolah

Maka rasio yang dicapai PT. Priamanaya Jasa Boga Tanah Abang menunjukkan bahwa penetapan harga sewa tenant dan biaya maintenance dengan menggunakan ROE dapat menentukan laba yang baik. Semakin tinggi return on equity maka semakin baik karena deviden yang dibagikan atau diinvestasikan kembali. Kenaikan nilai Return On Equity disebabkan karena meningkatnya laba bersih yang dimiliki perusahaan.

Hal ini dapat disimpulkan bahwa Return On Equity mengalami peningkatan. Return On Equity yang baik dan perusahaan mampu menggunakan modal secara efisien dan pengembalian ekuitasnya dapat dikendalikan dan dapat menghasilkan laba yang baik yaitu diatas 50%.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penetapan harga sewa tenant dan biaya maintenance dengan menggunakan metode ROI dan ROE untuk menentukan pendapatan laba dapat dikatakan baik karena nilai ROI dikatakan baik atau dapat mendapatkan laba sebesar 0,5% dan ROE sebesar 50% dan perhitungan analisis pada penelitian ini nilai ROI dan ROE tahun 2019-

2022 diatas 0,5% dan 50%

Saran

Adapun saran yang dapat disampaikan agar perusahaan bisa berjalan dengan baik dimasa yang akan datang yaitu sebaiknya melakukan Analisis laporan keuangan secara terus-menerus, untuk mengetahui kemampuan sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba yang diperoleh setiap tahunnya dan Sistem perawatan yang baik akan memberikan keuntungan kepada perusahaan maka pendapatan sesuai target agar para tenant lebih percaya bahwa fasilitas yang diberikan sesuai budget yang dikeluarkan.

DAFTAR REFERENSI

- Abdul Jamali & Devi Lestari Paramita. 2019. Pengaruh Biaya Pemeliharaan Aktiva Tetap Terhadap Laba Operasional PT. Tri Tunggal Makmur Pamekasan. *Jurnal Ilmu Manajemen Methonomix*. Vol. 2. No. 1.
- Adhita Hatmawan & Slamet Riyanto. 2020. *Metode Riset Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta. CV. Budi Utama.
- Jamal, A. (2020). *ANALISIS PROFITABILITAS DENGAN MENGGUNAKAN METODE ROI PADA KOPERASI BERKAH*. Jakarta
- Lawrence Mann, Jr, (2021). *Maintenance Management*, D. C. Heath and Company, Canada
- Lesmana, M.D. (2018). Analisis Return on Equity dan kebijakan deviden serta struktur modal pada Earning Pershare Dan Harga saham pada perusahaan Manufaktur subsector otomotif. Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur
- Maulita, M., Adham, M., & Azizah, A. (2019). ANALISIS PENGARUH BEBAN USAHA DAN PENDAPATAN USAHA TERHADAP LABA PERUSAHAAN PADA PT. ARPENI PRATAMA OCEAN LINE Tbk. *Sebatik*, 23(2), 330–336. <https://doi.org/10.46984/sebatik.v23i2.778>
- Nurapniah. (2018). *Perspektif Ekonomi Islam tentang Penetapan Harga dan Pengaruhnya Terhadap Volume Penjualan (Studi Kasus PT. Prima Land Pandeglang 2014-2016)*. 12–46.
- Pratama, R. D., & Gunawan, A. (2022). Pengaruh Biaya Pemeliharaan Aset Tetap Terhadap Laba Bersih Pada PDAM Kota Cirebon (The Effect Of Fixed Asset Maintenance Costs On Net Profit at Cirebon City PDAM). *Indonesian Accounting Literacy Journal*, 03(01), 829–837.
- Priatna. (2021). Pengaruh Perputaran Total Aset dan Perputaran Piutang Terhadap Profitabilitas (ROI) Pada PT. LEN Industri (Persero) Periode 2012-2018. *Jurnal Ilmial Akuntansi*, 12, 1–17.
- UTAMA, P. (2018). Analisis Harga Sewa Dan Biaya Pemeliharaan Kendaraan Terhadap Tingkat Kemampuan Laba Dan Return on Investment. *Digilibadmin.Unismuh.Ac.Id*, 13.