

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

**ANALISIS PENENTUAN HARGA JUAL PRODUK DENGAN
MENGUNAKAN METODE *COST PLUS PRICING*
PENDEKATAN *FULL COSTING*
Studi Kasus pada PT. KEDAMAIAN Palembang**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Akuntansi



Oleh:

Edward Jackson

NIM : 062114104

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA**

2012

Skripsi

**ANALISIS PENENTUAN HARGA JUAL PRODUK DENGAN
MENGUNAKAN METODE *COST PLUS PRICING*
PENDEKATAN *FULL COSTING***

Studi Kasus pada PT. KEDAMAIAN Palembang



Oleh:

Edward Jackson

NIM: 062114104

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edi Kustanto', written over a white background.

Drs. Edi Kustanto, M.M.

Tanggal: 30 April 2012

SKRIPSI

**ANALISIS PENENTUAN HARGA JUAL PRODUK DENGAN
MENGUNAKAN METODE *COST PLUS PRICING*
PENDEKATAN *FULL COSTING*
Studi Kasus pada PT. KEDAMAIAN Palembang**

Dipersiapkan dan ditulis oleh:

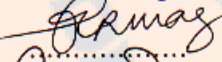
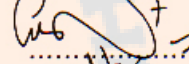
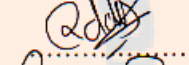
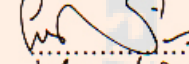
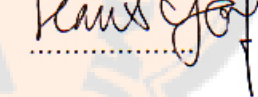
Edward Jackson
NIM : 062114104

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 25 Mei 2012
Dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan Dewan Penguji

	Nama Lengkap
Ketua	: Firma Sulistiyowati, S.E., M.Si., QIA.
Sekretaris	: Lisia Apriani, S.E., M.Si., Akt., QIA.
Anggota	: Drs. Edi Kustanto, M.M.
Anggota	: Lisia Apriani, S.E., M.Si., Akt., QIA.
Anggota	: Ir. Drs. Hansiadi Yuli H., M.Si., Akt., QIA.

Tanda Tangan


.....

.....

.....

.....

.....

Yogyakarta, 31 Mei 2012
Fakultas Ekonomi
Universitas Sanata Dharma

Dekan



Drs. Y.P. Supardiyono, M.Si., Akt., QIA.

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Jika kamu meminta sesuatu kepadaKu dalam namaKu,

Aku akan melakukannya

(Yohanes 14:14)

Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hatimu,

Dan janganlah bersandar pada pengertianmu sendiri.

Akuilah Dia dalam segala lakumu,

Maka Ia akan meluruskan jalanmu.

(AMSAL 3 : 5 – 6)

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkatiku
- Orang tuaku yang selalu memberikan kasih sayang
 - kakak-Kakakku yang selalu mendukungku
 - Teman-teman yang selalu bersamaku

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI



UNIVERSITAS SANATA DHARMA
FAKULTAS EKONOMI
JURUSAN AKUNTANSI – PROGRAM STUDI AKUNTANSI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa Skripsi dengan judul: Analisis Penentuan Harga Jual Produk Dengan Menggunakan Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing* dan dimajukan untuk diuji pada tanggal 25 Mei 2012 adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain yang saya aku seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Yogyakarta, 30 April 2012
Yang membuat pernyataan.

Edward Jackson

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya mahasiswa Universitas Sanata Dharma:

Nama : Edward Jackson

Nomor Mahasiswa : 062114104

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada perpustakaan Universitas Sanata Dharma karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS PENENTUAN HARGA JUAL PRODUK DENGAN MENGGUNAKAN METODE *COST PLUS PRICING* PENDEKATAN *FULL COSTING*.

Dengan demikian saya memberikan kepada perpustakaan Universitas Sanata Dharma hak untuk menyimpan, mengalihkan dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikannya secara terbatas, dan mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Yogyakarta

Pada tanggal: 25 Juni 2012

Yang menyatakan,



Edward Jackson

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis mendapat bantuan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Romo Dr. Ir. Paulus Wiryono Priyotamtama, S.J., selaku Rektor Universitas Sanata Dharma yang telah memberikan kesempatan untuk belajar dan mengembangkan kepribadian kepada penulis.
3. Bapak Drs. Y.P. Supardiyono, M.Si., Akt selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma.
4. Bapak Drs. Yusef Widya Kairsana, M.Si., Akt selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
5. Bapak Drs. Edi Kustanto, M.M selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Wilson Yulius SE, selaku General Manager PT. KEDAMAIAN Palembang yang telah mengizinkan untuk melakukan penelitian.

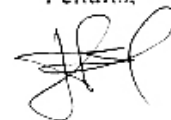
PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

7. Mama yang selalu memberikan ku dukungan dalam segala hal dan Alm.Papa yang selalu mendoakan ku dari surga.
8. Kakakku Cece, Ko Tomi, Ko Wilson, Ko Kiki yang sudah memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Ria dan Frisca Yeni Kristian yang telah memberikan semangat dan dukungan atas penyelesaian skripsi ini.
10. Teman-teman seperjuangan MPT, atas dukungan, semangat, ide, kritik, saran, serta kebersamaan kalian dalam bimbingan skripsi.
11. Teman-teman angkatan 2006, atas kenangan yang kalian berikan kepadaku.
12. Semua staff dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma yang telah membantu proses perkuliahan.
13. Untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Tuhan membalas kebaikan dan jasa-jasa yang telah diberikan selama penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, 25 Juni 2012

Penulis,



Edward Jackson

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN DAFTAR ISI	ix
HALAMAN DAFTAR TABEL	xii
HALAMAN DAFTAR GAMBAR.....	xiii
HALAMAN LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan Masalah	3
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	4
F. Sistematika Penulisan	5
BAB II LANDASAN TEORI	6
A. Biaya	6
1. Pengertian biaya	6
2. Penggolongan biaya	7
3. Biaya yang berbeda untuk tujuan yang berbeda.....	12
B. Harga Pokok Produk	14
1. Pengertian harga pokok produk.....	14

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

2. Sistem penentuan harga pokok produk	17
3. Metode pengumpulan harga pokok produk.....	22
4. Metode penentuan harga pokok produk	25
5. Perbedaan <i>full costing</i> dan <i>variabel costing</i>	26
C. Harga Jual	30
1. Pengertian harga jual	30
2. Tujuan penentuan harga jual	30
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual	32
4. Orientasi penetapan harga jual	36
5. Kebijakan dalam penetapan harga jual.....	37
6. Metode penentuan harga jual	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Jenis Penelitian.....	43
B. Tempat dan Waktu Penelitian	43
C. Subjek dan Objek Penelitian	42
D. Data yang Dibutuhkan	44
E. Teknik Pengumpulan Data.....	44
F. Teknik Analisis Data.....	45
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	47
A. Sejarah Perusahaan.....	47
B. Struktur Organisasi	48
C. Personalia	53
D. Produksi	55
E. Pemasaran	57
BAB V ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	59
A. Deskripsi Data	59
1. Mendeskripsikan Penentuan Harga Pokok Produk PT. KEDAMAIAN	59

2. Mendeskripsikan Penentuan Harga Pokok Produk Dengan Menggunakan Metode <i>Cost Plus Pricing</i> Pendekatan <i>Full Costing</i>	66
3. Mendeskripsikan Penentuan Harga Jual Produk pada PT. KEDAMAIAN	71
4. Mendeskripsikan Penentuan Harga Jual Produk Dengan Menggunakan Metode <i>Cost Plus Pricing</i> Pendekatan <i>Full Costing</i>	72
5. Membandingkan Hasil Penentuan Harga Jual Menurut Perusahaan dengan Penentuan Harga Jual Menurut Kajian Teori (Metode <i>Cost Plus Pricing</i> Pendekatan <i>Full Costing</i>)	77
B. Analisis Data	83
BAB VI PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Keterbatasan Penelitian	88
C. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	91
DAFTAR PERTANYAAN	102

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Laporan Pemakaian Biaya Bahan Baku	60
Tabel 2. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung	61
Tabel 3. Perhitungan Harga Pokok Tanah	63
Tabel 4. Perhitungan Harga Pokok Produk Per Unit Rumah Tipe 36/90 .	66
Tabel 5. Laporan Pemakaian Biaya Bahan Baku	67
Tabel 6. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung	68
Tabel 7. Harga Pokok Produk Per Unit Rumah Tipe 36/90.....	71
Tabel 8. Harga Jual Per Unit Rumah Tipe 36/90	72
Tabel 9. Laporan Pemakaian Biaya Administrasi dan Umum	73
Tabel 10. Laporan Pemakaian Biaya Pemasaran	74
Tabel 11. Harga Jual Per Unit Rumah Tipe 36/90	76
Tabel 12. Perbandingan Prosedur Penentuan Harga Jual.....	78
Tabel 13. Perbandingan Penentuan Harga Jual PT. Kedamaian dengan Penentuan Harga Jual Metode <i>Cost Plus Pricing</i> Pendekatan <i>Full Costing</i>	80

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Tampilan Contoh Definisi Harga Pokok Produk	14
Gambar 2. Struktur Organisasi PT. KEDAMAIAN	48



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Pemakaian Biaya Bahan Baku Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90	91
Lampiran 2. Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90	93
Lampiran 3. Laporan Pemakaian Bahan Baku Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90	95
Lampiran 4. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90	99



ABSTRAK

**ANALISIS PENENTUAN HARGA JUAL PRODUK DENGAN
MENGUNAKAN METODE *COST PLUS PRICING*
PENDEKATAN *FULL COSTING*
Studi kasus pada PT. KEDAMAIAN Palembang**

Edward Jackson
NIM: 062114104
Universitas Sanata Dharma
Yogyakarta
2012

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apakah penentuan harga pokok dan harga jual produk pada PT. KEDAMAIAN sudah tepat atau belum sesuai kajian teori (Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*). Penelitian yang dilakukan adalah studi kasus dengan objek penelitian penentuan harga pokok dan harga jual produk yang dilakukan oleh PT. KEDAMAIAN.

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah 130 unit rumah tipe 36/90 yang diproduksi oleh PT. KEDAMAIAN selama tahun 2011. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Langkah untuk menjawab masalah yang pertama adalah dengan mendeskripsikan penentuan harga pokok produk per unit pada perusahaan, kemudian membandingkannya dengan kajian teori. Masalah yang kedua dijawab dengan mendeskripsikan penentuan harga jual produk per unit pada perusahaan, kemudian dibandingkan dengan kajian teori. Metode yang digunakan adalah Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*, dimana dalam metode ini penentuan harga jual dilakukan dengan cara menambahkan harga pokok produk per unit dengan *mark up*.

Berdasarkan hasil analisis data dapat disimpulkan bahwa penentuan harga pokok produk dan penentuan harga jual produk pada PT. KEDAMAIAN sudah tepat menurut kajian teori. Hal ini disebabkan karena kesamaan prosedur dalam penentuan harga pokok produk dan harga jual produk pada perusahaan dengan kajian teori, tetapi terdapat selisih antara harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan kajian teori. Selisih ini disebabkan karena perusahaan tidak melakukan perhitungan *mark up* menurut kajian teori tetapi langsung menentukan laba yang diharapkan perusahaan yang ditentukan dengan kebijakan manajemen, sehingga besarnya *mark up* yang ditetapkan perusahaan lebih kecil jika dibandingkan dengan *mark up* menurut kajian teori. Hal ini yang menyebabkan perbedaan harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan harga jual menurut kajian teori.

ABSTRACT

**AN ANALYSIS OF THE DETERMINATION OF PRODUCT
SELLING PRICE USING COST PLUS PRICING METHOD
WITH FULL COSTING APPROACH
A case study at PT. KEDAMAIAN Palembang**

Edward Jackson
NIM: 062114104
Universitas Sanata Dharma
Yogyakarta
2012

The purpose of this study was to determine whether the determination of cost and selling price of the product at PT. KEDAMAIAN was appropriate or not based on theoretical study (Method Of Cost Plus Pricing With Full Costing Approach). The research conducted was case study with the object of research was the determination of cost and product selling prices made by PT. KEDAMAIAN.

The sample used in this study was 130 the units of house of type 36/90 which was produced by PT. Peace for the year 2011. The data collection techniques used were interviews and documentation. The steps to address the first problem was by describing the determination of cost of goods per unit of the company's product, then comparing it with the theoretical study. The second issue was answered by describing the determination of the selling price per unit of the company's products, and comparing it with the theoretical studies. The method used was the Method Of Cost Plus Pricing With Full Costing approach, where the method of determining the selling price was done by adding the cost per unit product to mark up.

Based on the results of data analysis, it could be concluded that the determination of the cost of product and pricing the product at PT. KEDAMAIAN was appropriate according to the theoretical study. This matter was due to the similarity in procedure in the determination of product cost and selling price of the product in the company with theoretical study, but there was difference between the selling price determined by the company and theoretical study. This difference was because the company did not perform mark up calculations according to the theory but directly determined the company's expected profit determined by management policy, so that the amount of mark up determined by company was smaller than the one in the theory. This caused difference in selling price determined by the company and the one in the theory.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan perkembangan jaman, konsumen ingin memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya dapat terwujud secara praktis, cepat dan mudah. Para konsumen menginginkan rumah yang siap ditempati dalam waktu yang singkat, sesuai dengan selera dan kemampuan keuangan mereka. Dalam menanggapi masalah tersebut, para produsen menganggap masalah tersebut sebagai peluang bisnis. Oleh karena itu, saat ini banyak bermunculan perusahaan yang bergerak di bidang perumahan atau sering disebut perusahaan pengembang.

Perusahaan pengembang ini bertindak sebagai produsen perumahan yang menyediakan berbagai produk perumahan kemudian dijual dalam berbagai macam harga sesuai dengan luas lahan, ukuran serta desain bangunan rumah dan semua hal yang berhubungan dengan pengadaan tanah, perijinan, dan proses pembuatan rumah hingga rumah siap untuk ditempati, semuanya dilakukan oleh perusahaan untuk memenuhi permintaan para konsumen, tetapi dengan banyak bermunculnya perusahaan pengembang ini, maka akan meningkatkan daya saing antara perusahaan pengembang yang satu dengan perusahaan pengembang yang lain. Oleh sebab itu, untuk dapat bersaing maka perusahaan harus mempunyai strategi yang tepat. Salah satu strategi tersebut adalah kebijakan manajemen perusahaan dalam menentukan harga jual yang tepat. Penentuan harga jual ini

merupakan masalah yang penting serta sulit bagi manajemen karena, jika harga jual yang ditetapkan perusahaan terlalu tinggi, maka akan mengakibatkan konsumen memilih produk yang ditawarkan perusahaan pesaing yang harganya lebih murah, sedangkan jika harga jual yang ditetapkan terlalu rendah maka perusahaan akan mengalami kerugian, oleh karena itu dibutuhkan suatu metode yang tepat untuk menentukan harga jual suatu produk.

Harga jual yang ditetapkan suatu perusahaan dapat berbeda dengan harga jual perusahaan lain yang sejenis, hal ini disebabkan oleh kondisi yang berbeda yang dihadapi perusahaan yang dapat mempengaruhi penentuan harga jual. Karena itu, diperlukan suatu evaluasi yang berkesinambungan terhadap harga jual yang telah ditetapkan, sehingga dapat dikendalikan dan diketahui apakah harga jual tersebut masih sesuai dengan kondisi yang ada. Berkaitan dengan penentuan harga jual maka manajemen membutuhkan informasi-informasi yang disajikan secara sistematis. Salah satu faktor yang mempunyai kepastian yang relatif tinggi dan berpengaruh terhadap harga jual adalah biaya (Mulyadi, 1993:347). Informasi biaya yang diperlukan dalam menentukan harga jual suatu produk terdiri dari informasi biaya masa lampau dan informasi biaya masa datang. Biaya dapat memberikan batas bawah suatu harga jual yang harus ditentukan. Dibawah biaya penuh produk atau jasa, harga jual akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan. Kerugian yang timbul akibat harga jual di bawah harga produk atau jasa dalam jangka waktu tertentu akan mengakibatkan perusahaan tidak berkembang. Dengan demikian manajemen memerlukan informasi biaya dalam menentukan harga jual, meskipun biaya

bukan satu-satunya faktor yang harus dipertimbangkan dalam penentuan harga jual. Oleh karena itu, untuk menghasilkan harga jual yang tepat diperlukan manajemen yang cermat dan teliti serta informasi akuntansi yang dibutuhkan secara lengkap dan akurat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah penentuan harga pokok produk per unit rumah pada PT. Kedamaian pada tahun 2011 sudah tepat menurut kajian teori dengan menggunakan pendekatan *full costing*?
2. Apakah penentuan harga jual per unit rumah pada PT. Kedamaian pada tahun 2011 sudah tepat menurut kajian teori dengan menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*?

C. Batasan Masalah

Karena luasnya permasalahan dan keterbatasan pada diri penulis, maka penelitian ini penulis hanya akan membahas harga jual pada tipe rumah 36 yang telah diproduksi oleh PT. Kedamaian pada tahun 2011. Metode penentuan harga jual yang digunakan adalah metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing*.

D. Tujuan Penelitian

Melalui penulisan skripsi ini, tujuan yang ingin dicapai penulis adalah:

1. Untuk mengetahui apakah harga pokok yang ditetapkan oleh PT. Kedamaian sudah tepat atau belum dengan menggunakan pendekatan *full costing*.
2. Untuk mengetahui apakah harga jual yang ditetapkan oleh PT. Kedamaian sudah tepat atau belum dengan menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perusahaan yaitu sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan perusahaan terutama dalam menentukan harga jual produk yang dihasilkan oleh perusahaan.

2. Bagi Universitas Sanata Dharma

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi berupa tambahan koleksi pustaka bagi pembaca dan pihak lain yang membutuhkan.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan tentang penentuan harga jual dan memberikan pengalaman dari penelitian yang dilakukan.

F. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Bab ini akan menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori

Bab ini akan berisi uraian teori-teori dari hasil pustaka yang dapat dijadikan dasar pengolahan data yang berasal dari perusahaan.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini akan diuraikan mengenai jenis penelitian, metode dan dasain penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini berisi tentang gambaran umum perusahaan yang meliputi sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, personalia, proses produksi, dan pemasaran perusahaan.

Bab V Analisis Data dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang deskripsi dan analisis data-data hasil penelitian serta pembahasan sesuai dengan rumusan masalah.

Bab VI Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diambil berdasarkan deskripsi dan analisis data, mengungkapkan keterbatasan dari penelitian yang dilakukan, dan memberikan saran yang diharapkan penting bagi perusahaan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Biaya

1. Pengertian Biaya

Pengertian biaya dalam artian luas menurut Mulyadi (2010:8-10) yaitu pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu, sedangkan dalam artian sempit yaitu biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi untuk memperoleh aktiva. "Biaya adalah kas atau nilai ekuivalen kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang dan jasa yang diharapkan memberi manfaat saat ini atau dimasa yang akan datang bagi organisasi" (Hansen dan Mowen, 2004:36). Sedangkan definisi menurut Supriyono (2007: 16) Biaya adalah harga perolehan yang dikorbankan atau yang digunakan dalam rangka memperoleh penghasilan dan akan dipakai sebagai pengurang penghasilan.

Dari beberapa pendapat diatas tentang pengertian biaya maka dapat disimpulkan bahwa biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang dilakukan suatu organisasi yang diukur dalam satuan moneter untuk membeli barang atau jasa untuk tujuan tertentu yang diharapkan dapat memberikan manfaat saat ini atau dimasa yang akan datang.

2. Penggolongan Biaya

Biaya dapat digolongkan menjadi enam, yaitu (Supriyono, 1994:40) :

a. Penggolongan biaya sesuai dengan fungsi pokok dari kegiatan perusahaan.

1) Biaya produksi

Biaya produksi yaitu semua biaya yang berhubungan dengan fungsi produksi atau kegiatan pengolahan bahan baku menjadi produk selesai. Biaya produksi ini meliputi : biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik.

2) Biaya pemasaran

Biaya pemasaran yaitu biaya dalam rangka penjualan produk selesai sampai dengan pengumpulan perhitungan menjadi kas. Biaya ini meliputi biaya untuk melaksanakan fungsi penjualan, fungsi penggudangan produk selesai, fungsi pengepakan dan pengiriman, fungsi pemberian kredit dan pengumpulan piutang dan fungsi pembuatan faktur atau administrasi penjualan.

3) Biaya administrasi dan umum

Biaya administrasi dan umum yaitu semua biaya yang berhubungan dengan fungsi administrasi dan umum. Biaya ini terjadi dalam rangka penentuan kebijaksanaan, pengarahan, dan pengawasan kegiatan perusahaan secara keseluruhan. Termasuk dalam biaya ini gaji pimpinan tertinggi perusahaan, personalia, sekretariat, akuntansi, hubungan masyarakat, keamanan dan sebagainya.

4) Biaya keuangan

Biaya keuangan yaitu semua biaya yang terjadi dalam melaksanakan fungsi keuangan.

- b. Penggolongan biaya sesuai dengan periode akuntansi dimana biaya akan dibebankan.

1) Pengeluaran modal

Pengeluaran modal adalah pengeluaran yang dapat memberikan manfaat (*benefit*) pada beberapa periode akuntansi atau pengeluaran yang dapat memberikan manfaat pada periode akuntansi yang akan datang. Pada saat terjadinya pengeluaran ini dikapitalisasi ke dalam harga perolehan aktiva, dan diperlakukan sebagai biaya pada periode akuntansi yang menikmati manfaatnya.

2) Pengeluaran penghasilan

Pengeluaran penghasilan adalah pengeluaran yang akan memberikan manfaat hanya pada periode akuntansi dimana pengeluaran terjadi. Umumnya pada saat terjadinya pengeluaran langsung diperlakukan kedalam biaya, atau tidak dikapitalisasi sebagai aktiva.

- c. Penggolongan biaya sesuai dengan tendensi perubahannya terhadap aktivitas atau kegiatan

1) Biaya tetap

Biaya tetap adalah biaya yang jumlah totalnya tetap, tidak berubah untuk suatu rentang tertentu. Biaya ini tidak akan naik atau turun meskipun volume kegiatannya bervariasi.

Biaya tetap memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a) Biaya yang jumlah totalnya tetap konstan tidak dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan atau aktivitas sampai dengan tingkatan tertentu.
- b) Pada biaya tetap, biaya satuan (*unit cost*) akan berubah berbanding terbalik dengan perubahan volume kegiatan, semakin tinggi volume kegiatan semakin rendah biaya satuan, semakin rendah volume kegiatan semakin tinggi biaya satuan.

2) Biaya variabel

Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya bervariasi secara proporsional dengan variasi volume kegiatan, tetapi jumlah per unitnya tetap.

Biaya variabel memiliki karakteristik sebagai berikut :

- a) Biaya yang jumlah totalnya akan berubah secara sebanding dengan perubahan volume kegiatan, semakin besar volume kegiatan semakin tinggi jumlah total biaya variabel, semakin rendah volume kegiatan semakin rendah jumlah total biaya variabel.
- b) Pada biaya variabel, biaya satuan tidak dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan, jadi biaya satuan konstan.

3) Biaya semi variabel

Biaya semi variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah sesuai dengan perubahan volume kegiatan, tetapi perubahannya tidak sebanding.

Biaya semi variabel memiliki karakteristik sebagai berikut :

- a) Biaya yang jumlah totalnya akan berubah sesuai dengan perubahan volume kegiatan, akan tetapi sifat perubahannya tidak sebanding. Semakin tinggi volume kegiatan semakin besar jumlah biaya total, semakin rendah volume kegiatan semakin rendah biaya, tetapi perubahannya tidak sebanding.
- b) Pada biaya semi variabel, biaya satuan akan berubah terbalik dihubungkan dengan perubahan volume kegiatan tetapi sifatnya tidak sebanding. Sampai dengan tingkatan kegiatan tertentu semakin tinggi volume semakin rendah biaya satuan, semakin rendah volume kegiatan semakin rendah volume kegiatan semakin tinggi biaya satuan.
- d. Penggolongan biaya sesuai dengan obyek atau pusat biaya yang dibiayai
 - 1) Biaya langsung
Biaya langsung adalah biaya yang terjadinya atau manfaatnya dapat diidentifikasi kepada obyek atau pusat biaya tertentu. Misalnya: biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung.
 - 2) Biaya tidak langsung
Biaya tidak langsung adalah biaya yang terjadinya atau manfaatnya tidak dapat diidentifikasi kepada obyek atau pusat biaya tertentu. Misalnya: biaya overhead pabrik. Dalam hubungannya dengan departemen yang ada di dalam pabrik, biaya dikelompokkan kedalam biaya langsung departemen dan biaya tidak langsung departemen.

e. Penggolongan biaya untuk tujuan pengendalian biaya

1) Biaya terkendali

Biaya terkendali adalah biaya yang secara langsung dapat dipengaruhi oleh seorang pimpinan tertentu dalam jangka waktu tertentu.

2) Biaya tak terkendali

Biaya tak terkendali adalah biaya yang tidak dapat dipengaruhi oleh seorang pemimpin/pejabat tertentu berdasarkan wewenang yang dimiliki atau tidak dapat dipengaruhi oleh seorang pejabat dalam jangka waktu tertentu.

f. Penggolongan biaya berdasarkan hubungannya dengan pengambilan keputusan.

1) Biaya relevan

Biaya relevan adalah biaya yang akan mempengaruhi dalam pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya tersebut harus diperhitungkan dalam pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan dapat berupa pemilihan dua alternative atau pemilihan lebih dari dua alternatif.

2) Biaya tak relevan

Biaya tak relevan adalah biaya yang tidak mempengaruhi dalam pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya tersebut tidak perlu dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan.

g. Biaya berdasarkan dampak keputusan terhadap kas keluaran (Sugiri, 1994: 29)

1) *Sunk cost*

Sunk cost adalah biaya yang telah dikeluarkan dan yang tak dapat diubah oleh keputusan sekarang dan keputusan masa yang akan datang.

2) Biaya tunai (*out of pocket cost*)

Biaya tunai adalah biaya yang membutuhkan pengeluaran kas dimasa datang akibat keputusan sekarang atau keputusan yang akan datang.

h. Klasifikasi lain: *Opportunity cost* (Sugiri, 1994: 40)

Opportunity cost adalah manfaat potensial yang hilang atau dikorbankan karena dipilihnya satu alternatif tertentu.

3. Biaya yang berbeda untuk tujuan yang berbeda

Biaya produk adalah pembebanan biaya yang mendukung tujuan manajerial yang spesifik. Jadi, arti dari “biaya produk” tergantung dari tujuan manajerial yang sedang berusaha dicapai. Definisi biaya produk mengilustrasikan prinsip manajemen biaya yang bersifat fundamental, yaitu “biaya yang berbeda untuk tujuan yang berbeda”. Sebagaimana contoh pertama, anggaplah pihak manajemen tertarik dengan analisis tingkat laba strategis. Demi mendukung tujuan ini, manajemen memerlukan informasi tentang semua biaya yang diperlukan untuk menilai tingkat laba strategis. Pada kasus ini, rantai nilai biaya produk telah sesuai, karena perhitungan semua biaya yang diperlukan untuk menilai tingkat laba strategis. Rantai nilai biaya produk diperoleh dengan membebankan biaya ke serangkaian aktivitas

yang mendefinisikan rantai nilai, dan kemudian membebankan biaya dari berbagai aktivitas ke produk. Pada contoh kedua, anggaplah tujuan manajemen adalah jangka pendek atau analisis laba taktis. Pada kasus ini, biaya perancangan dan pengembangan mungkin tidak relevan khususnya untuk produk yang telah ada. Sebagai contoh, keputusan menerima atau menolak pesanan produk yang ada, akan tergantung pada harga yang ditawarkan oleh pelanggan potensial dan biaya produksi, pemasaran, distribusi, dan pelayanan pesanan khusus. Contoh ketiga, anggaplah bahwa tujuan manajemen adalah penyusunan laporan keuangan eksternal. Dalam kasus ini, biaya produk tradisional diperlukan. Peraturan dan ketentuan yang mengatur laporan keuangan eksternal menyatakan bahwa hanya harga pokok produksi yang dapat digunakan dalam perhitungan biaya produk.

Biaya produk operasional terdiri dari biaya produksi dan nonproduksi (pemasaran dan layanan pelanggan). Biaya produksi adalah biaya yang berkaitan dengan pembuatan barang dan penyediaan jasa. Biaya produksi dapat diklasifikasikan lebih lanjut sebagai bahan baku langsung, tenaga kerja langsung, dan overhead. Hanya tiga unsur biaya ini yang dapat dibebankan ke produk, dalam pelaporan keuangan eksternal. Biaya nonproduksi adalah biaya yang berkaitan langsung dengan fungsi perencanaan, pengembangan, pemasaran, distribusi, layanan pelanggan, dan administrasi umum. Biaya produk operasional mempunyai tujuan manajerial yaitu tentang keputusan perancangan strategi analisis tingkat laba taktis. Sedangkan biaya produk tradisional terdiri dari biaya produksi saja yang mempunyai tujuan manajerial

untuk pelaporan keuangan eksternal. Untuk memenuhi kebutuhan pelaporan eksternal, biaya-biaya diklasifikasikan berdasarkan fungsi. Pelaporan eksternal ini bertujuan untuk menunjukkan kinerja perusahaan yang baik kepada pihak eksternal.

Gambar 1. Tampilan Contoh Definisi Harga Pokok Produk

Definisi Harga Pokok Produk ⇒ Rantai Nilai Harga Pokok Produk Harga Pokok Produk Operasional Harga Pokok Produk Tradisional

Penelitian dan Pengembangan		
Produksi	Produksi	Produksi
Pemasaran	Pemasaran	
Layanan Pelanggan	Layanan Pelanggan	

Tujuan Manajerial ⇒ 1. Kepuasan Penetapan Harga 1. Keputusan desain strategis 1. Pelaporan Keuangan Eksternal
 2. Keputusan Bauran Produk 2. Analisis tingkat laba taktis

B. Harga Pokok Produk

1. Pengertian Harga Pokok Produk

Menurut definisi Sugiri (1994: 259), “Harga pokok produk adalah kumpulan dari biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelola bahan baku sampai menjadi barang jadi”. Selanjutnya definisi menurut Harmanto (1992: 204),” harga pokok produk adalah biaya produksi yang dianggap melekat pada setiap unit produknya dan harga pokok produk

tidak lain adalah hasil bagi dari total biaya produksi dengan jumlah produk yang dihasilkan dalam suatu periode proses produksi”.

Informasi harga pokok yang dihitung dalam jangka waktu tertentu bermanfaat bagi manajemen untuk: (Mulyadi, 2001: 71)

a. Menentukan harga jual produk

Perusahaan yang memproduksi massa memproses produknya untuk memenuhi persediaan digudang. Dengan demikian biaya produksi dihitung untuk jangka waktu tertentu untuk menghasilkan informasi biaya per satuan produk. Dalam penetapan harga jual produk, biaya produksi per unit merupakan salah satu data yang dipertimbangkan di samping data lain serta data non biaya. Kebijakan penetapan harga jual yang didasarkan pada biaya yang menggunakan formula penetapan harga jual berikut ini:

Taksiran biaya produksi untuk jangka waktu tertentu	R _{pxx}
Taksiran biaya non produksi untuk jangka waktu tertentu	<u>R_{pxx} +</u>
Taksiran total biaya untuk jangka waktu tertentu	R_{pxx}
Jumlah produk yang dihasilkan untuk jangka waktu tertentu	<u>R_{pxx} :</u>
Taksiran harga pokok produk per satuan	R _{pxx}
Laba per unit produk yang diinginkan	<u>R_{pxx} +</u>
Taksiran harga jual per unit yang dibebankan kepada pembeli	R_{pxx}

Dari formula tersebut terlihat bahwa taksiran biaya produksi per satuan yang akan dikeluarkan untuk memproduksi produk dalam jangka waktu tertentu dipakai sebagai salah satu dasar untuk menentukan harga jual per unit produk yang akan dibebankan kepada pembeli

b. Memantau realisasi biaya produksi

Jika rencana produksi untuk jangka waktu tertentu telah diputuskan untuk dilaksanakan, manajemen memerlukan informasi biaya produksi yang sesungguhnya dalam pelaksanaan rencana produksi tersebut. Oleh karena itu, akuntansi biaya digunakan untuk mengumpulkan informasi biaya produksi yang dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu untuk memantau apakah proses produksi mengkonsumsi total biaya produksi sesuai dengan yang diperhitungkan sebelumnya.

c. Menghitung laba atau rugi bruto periode tertentu

Untuk mengetahui apakah kegiatan produksi dan pemasaran dalam periode tertentu mampu menghasilkan laba bruto atau mengakibatkan rugi bruto, manajemen memerlukan informasi biaya produksi yang telah dikeluarkan untuk memproduksi dalam periode tertentu. Metode harga pokok proses digunakan manajemen untuk mengumpulkan informasi biaya produksi yang sesungguhnya untuk periode tertentu guna menghasilkan informasi laba atau rugi bruto tiap periode.

d. Menentukan persediaan harga pokok produk jadi dan produk dalam proses yang disajikan dalam neraca

Dalam neraca, manajemen harus menyajikan harga pokok persediaan produk jadi dan harga pokok produk yang pada tanggal neraca masih dalam proses. Untuk tujuan tersebut, manajemen perlu menyelenggarakan catatan biaya produk jadi dan produk dalam proses.

2. Sistem Penentuan Harga Pokok Produk

Di dalam membebankan harga pokok produk dapat digunakan sistem harga pokok sesungguhnya, sistem harga pokok taksiran, dan sistem harga pokok standar.

a. Sistem harga pokok sesungguhnya

Sistem harga pokok sesungguhnya adalah penentuan harga pokok pembuatan produk atau penyerahan jasa berdasarkan pada biaya bahan yang sesungguhnya, biaya tenaga kerja sesungguhnya, dan biaya overhead pabrik yang sesungguhnya. Biaya sesungguhnya atau biaya historis tersebut digunakan khususnya berlaku untuk pembebanan BOP, dimana biaya historis penting pada saat perolehan barang atau jasa karena masih merupakan biaya berlaku. Biaya historis tersebut didasarkan pada keadaan yang nyata bukan yang diperkirakan. Penggunaan biaya historis menghindari terjadinya manipulasi internal. Informasi yang bersifat historis yaitu informasi yang di dapat langsung dari transaksi pertukaran yang benar terjadi, memenuhi syarat obyektif, dan dapat diuji keabsahannya.

b. Sistem harga pokok taksiran

Sistem harga pokok taksiran adalah salah satu sistem harga pokok yang ditentukan dimuka untuk mengolah produk atau jasa tertentu dengan cara menentukan besarnya taksiran biaya bahan baku, taksiran BTKL, dan taksiran BOP yang diperlukan untuk mengolah produk atau jasa tersebut diwaktu yang akan datang (Supriyono, 1989: 47).

1) Taksiran bahan baku

Taksiran biaya bahan baku meliputi taksiran kuantitas setiap bahan baku yang diperlukan untuk mengolah setiap satuan produk tertentu dan taksiran harga setiap bahan baku yang diperlukan. Apabila dalam pengolahan timbul sisa bahan yang mempunyai nilai, maka sisa bahan tersebut diperlakukan sebagai pengurang taksiran biaya bahan baku. Penaksiran kuantitas bahan baku yang akan dikonsumsi dalam setiap satuan produk didasarkan pada spesifikasi teknis dari produk yang akan diolah, catatan prestasi masa lalu atau rata-rata pemakaian bahan baku dari produk yang telah selesai. Sedangkan penaksiran harga bahan baku dapat didasarkan pada kontrak pembelian bahan jangka panjang, daftar harga pemasok, *trend* dan prediksi pasar.

2) Taksiran biaya tenaga kerja langsung

Besarnya taksiran biaya tenaga kerja langsung dipengaruhi oleh sistem pengupahan yang berlaku diperusahaan. Apabila sistem yang digunakan perusahaan merupakan sistem upah per potong (buah produk) yang dihasilkan, besarnya taksiran biaya tenaga kerja langsung dapat diperoleh dari penentuan taksiran upah per potong yang akan digunakan untuk waktu yang akan datang. Apabila sistem yang digunakan perusahaan merupakan sistem upah per jam kerja langsung, besarnya taksiran biaya tenaga kerja langsung dapat ditentukan dengan menaksir waktu (jam kerja) yang diperlukan untuk

mengolah satu satuan produk dan menaksir besarnya tarif biaya tenaga kerja langsung (per jam) yang akan berlaku untuk waktu yang akan datang. Untuk perusahaan yang menggunakan sistem upah tenaga kerja langsung atas dasar upah tetap per bulan, maka besarnya taksiran biaya tenaga kerja langsung ditentukan dengan menjumlahkan total biaya tenaga kerja langsung di dalam satu periode dibagi dengan volume produksi yang ditaksir yang akan dihasilkan di dalam periode tersebut.

3) Taksiran biaya overhead pabrik

Dalam menentukan besarnya taksiran biaya overhead pabrik di mulai dengan menaksir besarnya setiap elemen biaya overhead pabrik dalam periode tertentu yang dikelompokkan atas dasar variabilitas biaya, yaitu ke dalam unsur biaya tetap dan biaya variabel untuk menentukan biaya taksiran setiap buah produk yang dihasilkan maka jumlah taksiran biaya overhead pabrik tersebut dibagi dengan taksiran kapasitas yang akan dipakai sebagai dasar pembebanan biaya overhead pabrik. Misalnya volume produksi, jam kerja langsung/jam mesin.

c. Sistem harga pokok standar

Sistem harga pokok standar adalah salah satu sistem harga pokok yang ditentukan di muka untuk mengolah produk dan jasa tertentu dengan cara menentukan besarnya biaya standar dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik untuk mengolah satu satuan produk atau jasa tertentu (Supriyono, 1989: 49).

1) Standar biaya bahan baku

Standar biaya bahan baku adalah biaya bahan baku yang seharusnya terjadi dalam pengolahan satu satuan produk. Dalam menentukan standar biaya bahan baku untuk mengolah produk, ditentukan oleh dua faktor yaitu standar kuantitas bahan baku dan standar harga bahan baku.

a) Standar kuantitas bahan baku

Standar kuantitas bahan baku adalah jumlah kuantitas bahan baku yang seharusnya dipakai di dalam pengolahan satu satuan produk tertentu. Di dalam menentukan standar kualitas bahan baku harus diperhitungkan kemungkinan produk rusak, produk cacat maupun sisa bahan di dalam pengolahan yang bersifat normal.

b) Standar harga bahan baku

Standar harga bahan baku per satuan yang seharusnya terjadi di dalam pembelian bahan baku. Di dalam menentukan standar harga bahan baku, harga faktur bahan baku dikurangi dengan potongan pembelian bahan baku apabila ada, ditambah dengan biaya-biaya lainnya dalam rangka pengadaan bahan baku sampai siap dipakai.

2) Standar biaya tenaga kerja langsung

Standar biaya tenaga kerja langsung adalah biaya tenaga kerja langsung yang seharusnya terjadi di dalam pengolahan satu satuan produk. Dalam menetapkan standar biaya tenaga kerja langsung ditentukan oleh dua faktor yaitu standar tarif upah langsung dan standar waktu (jam) kerja langsung.

a) Standar tarif upah langsung

Standar tarif upah langsung adalah tarif upah langsung yang seharusnya terjadi untuk setiap satuan pengupahan (misalnya: upah per jam, upah per potong) di dalam pengolahan produk tertentu.

b) Standar waktu/jam kerja langsung

Standar waktu/jam kerja langsung adalah waktu/jam kerja yang seharusnya dipakai di dalam satu satuan produk. Di dalam penentuan waktu/jam kerja standar harus menuju kepada tingkat efisiensi maksimum, tetapi masih memungkinkan atau secara wajar dapat dicapai oleh karyawan langsung.

3) Standar biaya overhead pabrik

Standar biaya overhead pabrik adalah biaya overhead pabrik yang seharusnya terjadi di dalam pengolahan satu satuan produk. Di dalam pabrik yang menggunakan tarif tunggal, standar biaya overhead pabrik ditentukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a) Penentuan anggaran biaya overhead pabrik

Pada awal periode disusun anggaran untuk setiap elemen biaya overhead pabrik yang digolongkan ke dalam biaya tetap dan biaya variabel atau dalam bentuk anggaran fleksibel.

b) Penentuan dasar pembebanan dan tingkat kapasitas

Setelah anggaran biaya overhead pabrik disusun, untuk menghitung tarif standar perlu ditentukan dasar kapasitasnya (misalnya jam kerja langsung, jam mesin) dan tingkatan kapasitas yang dipakai.

c) Perhitungan tarif standar biaya overhead pabrik

Tarif standar biaya overhead pabrik dihitung sebesar anggaran biaya overhead pabrik dibagi tingkat kapasitas yang dipakai. Untuk tujuan analisis selisih biaya overhead pabrik maka tarif standar biaya overhead pabrik dihitung untuk tarif total, tarif tetap, dan tarif variabel.

3. Metode Pengumpulan Harga Pokok Produk

Metode pengumpulan harga pokok Produk tergantung dari sifat pengolahan produk. Pada dasarnya sifat pengolahan produk dapat dibedakan ke dalam dua golongan yaitu pengolahan produk berdasarkan atas pesanan dan pengolahan produk yang merupakan produk massa. Oleh karena itu, metode pengumpulan biaya produksi pada dasarnya dapat dibagi menjadi dua yaitu metode harga pokok pesanan dan metode harga pokok proses.

a. Metode harga pokok pesanan

Metode harga pokok pesanan adalah cara penentuan harga pokok produk dimana biaya-biaya produksi dikumpulkan untuk sejumlah produk tertentu, atau suatu jasa yang dapat dipisahkan identitasnya, dan perlu ditentukan harga pokoknya secara individual (Mulyadi, 2001: 15). Pada metode ini, harga pokok dikumpulkan untuk setiap pesanan, jumlah biaya produksi setiap pesanan akan dihitung pada saat pesanan selesai. Untuk menghitung biaya per satuan produk, jumlah biaya produksi pesanan tertentu dibagi dengan jumlah produksi pesanan yang bersangkutan.

Ada beberapa karakteristik metode harga pokok pesanan, yaitu:

- 1) Proses penyerahan produk terjadi secara terputus-putus. Jika pesanan yang satu selesai dikerjakan, proses produksi dihentikan dan muai dengan pesanan berikutnya.
- 2) Produk yang dihasilkan sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan oleh pemesan. Dengan demikian pesanan yang satu dapat dibedakan dengan pesanan yang lain.
- 3) Produksi ditujukan untuk memenuhi pesanan, bukan untuk memenuhi persediaan digudang.

b. Metode harga pokok proses

Metode harga pokok proses adalah metode pengumpulan harga pokok produk yang membebankan biaya produksi selama periode tertentu kepada proses atau kegiatan produksi dan membagikannya sama rata pada produk yang dihasilkan tersebut (Mulyadi, 2001: 16). Kegiatan produksi

perusahaan ditentukan oleh budget produksi atau jadwal produksi untuk satuan waktu tertentu sekaligus dipakai dasar oleh bagian produksi untuk melaksanakan produksinya. Kegiatan produksinya bersifat terus menerus atau kontinyu dan bertujuan untuk mengisi persediaan yang selanjutnya akan dijual kepada konsumen. Jumlah total biaya pada harga pokok proses dihitung setiap akhir periode dengan menjumlah setiap elemen biaya yang dinikmati produk dalam satuan waktu yang bersangkutan. Untuk menghitung biaya per satuan, jumlah total biaya produksi untuk satuan waktu tertentu dibagi dengan jumlah produk yang dihasilkan pada waktu yang sama. Sedangkan prosedur untuk menentukan harga pokok produk pada metode harga pokok proses sebagai berikut:

- 1) Mengumpulkan data produksi dalam suatu periode tertentu untuk menyusun laporan produksi dan menghitung produk ekuivalen untuk menghitung harga pokok per satuan. Produk ekuivalen adalah tingkatan/jumlah produksi dimana pengolahan produk dinyatakan dalam ukuran produk selesai.
- 2) Mengumpulkan biaya bahan, biaya tenaga kerja, dan biaya overhead pabrik pada periode tertentu. Apabila produk diproses melalui beberapa departemen elemen biaya tersebut dikumpulkan untuk setiap departemen.
- 3) Menghitung harga pokok satuan setiap elemen biaya, yaitu elemen biaya tertentu dibagi dengan produk ekuivalen dari elemen biaya yang bersangkutan.

- 4) Menghitung harga pokok produk selesai yang dipindahkan ke gudang atau ke departemen berikutnya dan menghitung harga pokok produk dalam proses akhir.

4. Metode Penentuan Harga Pokok Produk

Metode penentuan harga pokok produk adalah cara menghitung unsur-unsur biaya ke dalam harga pokok produksi. Dalam memperhitungkan unsur-unsur biaya ke dalam harga pokok produksi terdapat dua pendekatan yaitu pendekatan *full costing* dan *variable costing*.

a. *Full costing*

Full costing merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang mempertimbangkan semua unsur produksi ke dalam harga pokok produksi, yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik baik yang berperilaku variabel maupun tetap.. Harga pokok produksi menurut metode *full costing* terdiri dari unsur biaya berikut ini (Mulyadi, 2001:18-19):

Biaya bahan baku	xxx
Biaya tenaga kerja langsung	xxx
Biaya overhead pabrik (tetap + variable)	<u>xxx +</u>
Harga pokok produk	xxx

b. *Variable costing*

Variable costing merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang hanya memperhitungkan biaya produksi yang berperilaku variabel ke dalam harga pokok produksi, yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya

tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik variabel. Harga pokok produksi menurut metode *variable costing* terdiri dari unsur biaya berikut ini (Mulyadi, 2001:20-21):

Biaya bahan baku	xxx
Biaya tenaga kerja langsung	xxx
Biaya overhead pabrik (variabel)	<u>xxx +</u>
Harga pokok produk	xxx

5. Perbedaan *full costing* dan *variable costing*

Perbedaan tujuan utama dan manfaat antara penentuan harga pokok penuh dan harga pokok variabel mengakibatkan berbagai perbedaan antara kedua metode penentuan harga pokok tersebut. Tujuan utama dan manfaat penentuan harga pokok penuh adalah untuk pelaporan kepada pihak eksternal, sedangkan tujuan utama dan manfaat penentuan harga pokok variabel adalah untuk pelaporan kepada pihak internal. Perbedaan kedua metode penentuan harga pokok ini dapat dikelompokkan dari sudut pandang (Supriyono, 1987):

a. Definisi

Metode *full costing* adalah salah satu konsep penentuan harga pokok produk yang memasukkan semua elemen biaya produksi, baik biaya produksi variabel maupun tetap ke dalam harga pokok produk. Di pihak lain, metode *variable costing* adalah salah satu konsep penentuan harga pokok produk yang hanya memasukkan semua elemen biaya produksi variabel ke dalam harga pokok produk.

b. Pendekatan Penentuan Laba

Di dalam mempertemukan pendapatan dan biaya untuk menentukan besarnya laba, metode *full costing* menggunakan pendekatan fungsional. Pada pendekatan ini biaya dikelompokkan menjadi biaya produksi dan nonproduksi. Biaya produksi meliputi biaya dalam rangka pengolahan bahan baku sampai menjadi produk selesai yang siap dijual. Biaya produksi meliputi elemen biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik. Sedangkan biaya nonproduksi meliputi semua biaya bukan dalam rangka pengolahan produk. Biaya ini meliputi biaya pemasaran, biaya administrasi dan umum serta biaya keuangan.

Metode *variable costing* di dalam mempertemukan pendapatan dan biaya, menggunakan metode *variabilitas*. Dalam pendekatan ini biaya digolongkan ke dalam biaya variabel dan biaya tetap. Biaya variabel meliputi biaya yang jumlah totalnya berubah secara proporsional dengan perubahan volume produksi atau penjualan. Biaya ini digolongkan ke dalam biaya produksi variabel dan biaya nonproduksi variabel. Sedangkan biaya tetap meliputi semua biaya yang jumlah totalnya tetap konstan tidak dipengaruhi perubahan volume produksi maupun penjualan. Biaya ini digolongkan ke dalam biaya produksi tetap (tidak boleh masuk dalam harga pokok produk) dan biaya nonproduksi tetap.

c. Pengertian Biaya Periode

Pada metode *full costing*, biaya periode adalah semua biaya yang tidak dapat dihubungkan dengan produk atau tidak dapat dimasukkan sebagai harga pokok produk sehingga biaya dibebankan pada rugi laba saat terjadinya. Biaya periode meliputi biaya variabel dan biaya tetap yang dikelompokkan ke dalam biaya pemasaran, biaya administrasi dan umum serta biaya finansial.

Pada *variable costing*, biaya periode meliputi semua biaya tetap yaitu biaya dalam rangka penyediaan kapasitas tertentu yang diperlukan untuk kegiatan produksi dan pemasaran produk dan dalam jangka pendek jumlah totalnya tidak dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan. Biaya periode meliputi elemen biaya overhead pabrik tetap, biaya pemasaran tetap, biaya administrasi dan umum serta biaya finansial tetap.

d. Elemen Biaya Produksi

Metode *full costing* memasukkan semua elemen biaya produksi ke dalam harga pokok produk. Elemen biaya produksi ini meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik variabel dan biaya overhead pabrik tetap.

Pada metode *variable costing* hanya memasukkan elemen biaya produksi variabel ke dalam harga pokok produk. Elemen biaya produksi variabel dimasukkan ke dalam harga pokok produk sedangkan elemen biaya tetap lainnya diperlakukan sebagai biaya periode. Elemen biaya produksi pada *variable costing* meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik variabel.

e. Penentuan Harga Pokok Persediaan

Pada *full costing*, biaya overhead pabrik tetap dibebankan ke dalam harga pokok produk. Apabila sebagian produk masih ada dalam persediaan maka sebagian biaya overhead pabrik tetap masih melekat pada harga pokok persediaan.

Sedangkan *variable costing* tidak membebankan biaya overhead pabrik tetap ke dalam harga pokok produk. Biaya overhead pabrik tetap langsung dibebankan ke dalam rugi laba sebagai biaya periode, oleh sebab itu produk yang ada dalam persediaan hanya dibebani biaya produksi variabel.

f. Struktur atau Susunan Penyajian Laporan Rugi-Laba

Pada *full costing*, biaya disajikan sesuai dengan penggolongan fungsi-fungsi pokok di dalam perusahaan. Sedangkan dalam *variable costing*, pertama-tama menggolongkan biaya ke dalam biaya variabel dan biaya tetap, selanjutnya menggolongkan biaya variabel dan biaya tetap ke dalam biaya produksi dan nonproduksi.

g. Besarnya Laba

Perlakuan laba bersih dianggarkan berdasarkan standar antara *variabel costing* dan *full costing*, tergantung pada besarnya perlakuan biaya produksi tetap (biaya overhead pabrik tetap) yang ditunda pembebanannya ke dalam rugi laba.

C. Harga Jual

1. Pengertian Harga Jual

Menurut Supriyono (1994: 332), “Harga jual adalah jumlah moneter yang dibebankan oleh unit usaha kepada pembeli atau pelanggan atas barang atau jasa yang dijual atau diserahkan”, sedangkan menurut Sugiri (1994:171), “Harga jual merupakan hasil akhir dari dua kekuatan, yakni permintaan dan penawaran produk tersebut”. Harga jual menurut Supriyono lebih menekankan pada aspek biaya produksi yang dinyatakan dalam jumlah moneter yang dibebankan pada konsumen. Sedangkan harga jual menurut Slamet Sugiri, lebih menekankan aspek pasar sebagai pembentuk harga jual produk. Walaupun demikian, harga jual pada umumnya berfungsi sebagai penutup semua biaya produksi, biaya non-produksi, dan target laba yang diharapkan perusahaan.

2. Tujuan Penentuan Harga Jual

Besarnya harga jual yang ditetapkan pada suatu produk pada umumnya dilandasi oleh suatu tujuan yang ingin dicapai oleh suatu perusahaan. Pada umumnya penjual mempunyai beberapa tujuan dalam penetapan harga jual produknya. Menurut Swastha (1997:148) tujuan penentuan harga jual produk yaitu:

a. Mendapatkan Laba Maksimum

Dalam praktik, terjadinya harga memang ditentukan oleh penjual dan pembeli. Makin besar daya beli konsumen, semakin besar pula kemungkinan bagi penjual untuk menetapkan tingkat harga yang lebih

tinggi. Dengan demikian penjual mempunyai harapan untuk mendapatkan keuntungan maksimum sesuai dengan kondisi yang ada.

- b. Mendapat pengembalian investasi yang ditargetkan atau pengembalian pada penjualan bersih

Harga yang dicapai dalam penjualan dimaksudkan pula untuk menutup investasi secara berangsur-angsur. Dana yang dipakai untuk mengembalikan investasi hanya dapat diambilkan dari laba perusahaan, dan laba hanya bisa diperoleh bilamana harga jual diperoleh lebih besar dari jumlah biaya seluruhnya.

- c. Mencegah atau mengurangi persaingan

Tujuan mencegah atau mengurangi persaingan dapat dilakukan melalui kebijakan harga. Hal ini dapat diketahui bilamana para penjual menawarkan barang dengan harga yang sama. Oleh karena itu, persaingan hanya mungkin dilakukan tanpa melalui kebijakan harga, tetapi dengan servis lain. Persaingan seperti ini disebut persaingan bukan harga.

- d. Mempertahankan atau memperbaiki *market share*

Memperbaiki *market share* hanya mungkin dilaksanakan bilamana kemampuan dan kapasitas produksi perusahaan masih cukup longgar, di samping juga kemampuan di bidang lain seperti pemasaran, keuangan, dan sebagainya. Bagi perusahaan kecil yang mempunyai kemampuan yang sangat terbatas, biasanya kemampuan penentuan harga ditujukan untuk sekedar mempertahankan *market share*. Perbaikan *market share* kurang diutamakan, terutama apabila persaingan sangat ketat.

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual

Keputusan yang di ambil oleh perusahaan mengenai harga jual dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Oleh sebab itu, manajemen dituntut untuk dapat mengambil suatu kebijakan atau sikap dalam penentuan harga jual.

Menurut Swastha dan Irawan (1997: 242) ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga jual, yaitu:

a. Keadaan perekonomian

Keadaan perekonomian sangat mempengaruhi tingkat harga yang berlaku. Apabila perekonomian sedang lesu atau lemah, maka harga-harga yang ada di pasar sangat tinggi. Demikian pula sebaliknya, apabila perekonomian sedang baik maka harga-harga cenderung akan stabil.

b. Permintaan dan penawaran

1) Permintaan adalah sejumlah barang yang diminta oleh pembeli pada tingkat harga tertentu. Pada umumnya pada jika tingkat harga rendah akan mengakibatkan jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen akan lebih banyak. Sebaliknya, apabila pada tingkat harga yang lebih tinggi maka mengakibatkan barang atau jasa yang diminta akan berkurang.

2) Penawaran adalah sejumlah barang yang ditawarkan oleh penjual pada tingkat harga tertentu. Pada umumnya jika pada tingkat harga yang tinggi akan mengakibatkan jumlah barang atau jasa yang ditawarkan penjual lebih banyak atau sebaliknya, jika pada tingkat harga rendah

maka barang atau jasa yang ditawarkan oleh penjual akan semakin berkurang.

c. Elastisitas permintaan

Faktor lain yang dapat mempengaruhi penentuan harga adalah elastisitas permintaan. Elastisitas permintaan adalah teori yang mengemukakan kepekaan permintaan terhadap perubahan harga. Sebenarnya sifat permintaan pasar ini tidak hanya mempengaruhi penentuan harga tetapi juga mempengaruhi volume yang dapat dijual. Permintaan bersifat *elastis*, maka perubahan harga yang sedikit saja akan berpengaruh pada volume permintaan. Apabila permintaan bersifat *inelastis*, maka perubahan harga yang cukup besar tidak terlalu banyak berpengaruh terhadap volume permintaan. Dan apabila permintaan bersifat *unitary elasticity*, maka perubahan harga akan menyebabkan perubahan jumlah yang dijual dalam proporsi yang sama atau dengan kata lain, jika penurunan harga sebesar 10% akan mengakibatkan kenaikan volume penjualan sebesar 10% pula.

d. Persaingan

Harga jual beberapa macam barang sering dipengaruhi oleh keadaan persaingan yang ada. Dalam persaingan murni dimana penjual yang berjumlah banyak menghadapi pembeli yang banyak pula. Banyaknya penjual dan pembeli akan mempersulit penjual perseorangan untuk menjual dengan harga yang lebih tinggi dari penjual lain kepada konsumen. Kebebasan penjual untuk menentukan harga tergantung pada

tipe pasar. Ada empat tipe pasar yang menyajikan tantangan penentuan harga yang berbeda-beda, yaitu:

1) Persaingan murni (*pure competition*)

Dalam situasi persaingan murni, pasar yang ada terdiri dari banyak pembeli dan penjual, produknya homogeny, dan tidak satu pun pembeli tunggal atau penjual tunggal mempunyai pengaruh yang berarti atas harga.

2) Persaingan monopolistik (*monopolistic competition*)

Dalam kondisi ini, pasar terdiri dari banyak pembeli dan penjual, para pembeli melihat adanya perbedaan dalam produk-produk para penjual dan mereka bersedia membayar dengan harga yang berbeda untuk produk tersebut.

3) Persaingan oligopolistik (*oligopolistic competition*)

Dalam keadaan persaingan oligopolistik, pasar terdiri dari beberapa penjual yang peka terhadap penentuan harga dan strategi pemasaran masing-masing penjual, produk yang ditawarkan bersifat homogeny, jumlah penjual sedikit, para calon penawar baru sulit untuk menembus pasar yang ada.

4) Monopoli murni (*pure monopoly*)

Dalam keadaan monopoli murni hanya terdapat seorang penjual tunggal, dimana ia berkuasa untuk menetapkan harga produknya.

e. Biaya

Biaya merupakan dasar dalam menentukan harga, sebab suatu tingkat harga yang tidak dapat menutup biaya yang dikeluarkan akan menyebabkan kerugian bagi perusahaan. Sebaliknya, apabila suatu tingkat harga melebihi semua biaya, baik biaya produksi maupun biaya nonproduksi akan menghasilkan keuntungan.

f. Tujuan perusahaan

Penetapan harga suatu barang sering dikaitkan dengan tujuan-tujuan yang ingin dicapai. Setiap perusahaan tidak selalu mempunyai tujuan yang sama dengan perusahaan lain. Tujuan yang ingin dicapai perusahaan antara lain: mendapatkan laba maksimum, mencapai volume penjualan tertentu, penguasaan pasar, dan kembalinya modal yang tertanam.

g. Pengawasan pemerintah

Pengawasan pemerintah merupakan salah satu factor penting dalam menentukan harga. Pengawasan pemerintah dapat diwujudkan dalam bentuk penentuan laba maksimum dan harga jual minimum, diskriminasi harga, serta praktik-praktik lainnya yang mendorong atau mencegah usaha-usaha ke arah monopoli.

4. Orientasi Penetapan Harga Jual

Dalam menetapkan harga jualnya, perusahaan harus melihat pada suatu pangkal tolak ukurnya yang disebut dengan orientasi. Menurut Sigit (1994: 38-39), orientasi ada empat macam, yaitu:

a. Orientasi pada harga pokok (*cost*)

Pada penetapan harga dengan orientasi harga pokok, perusahaan selalu menanyakan terlebih dahulu berapa harga pokok (biaya produksi atau harga beli), kemudian baru menetapkan harga jualnya.

b. Orientasi pada permintaan pasar

Pada orientasi ini langkah awalnya adalah melihat harga-harga di pasar dan kekuatan permintaan pasar. Jika ditafsir permintaan kuat, maka harga ditetapkan relatif tinggi. Jika ditafsir permintaan lemah, maka harga ditetapkan relatif rendah.

c. Orientasi pada persaingan

Pada orientasi ini, perusahaan terlebih dahulu melihat berapakah harga yang ditetapkan oleh pesaing, kemudian baru menetapkan harga jual perusahaan.

d. Kombinasi

Pada kombinasi ini maksudnya adalah dengan melihat pada tiga orientasi diatas, baik biaya pembuatan, permintaan pasar, dan persaingan yang ada, kemudian menetapkan harga jual.

5. Kebijakan Dalam Penetapan Harga Jual

Kebijakan penetapan harga jual merupakan kerangka dasar yang diperlukan oleh perusahaan untuk mengambil keputusan tentang penetapan harga jual yang masuk akal dan praktis. Setiap perusahaan hendaknya menetapkan harga yang paling tepat dalam arti dapat memberikan keuntungan yang paling baik bagi perusahaan dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Salah satu keputusan dalam penetapan harga jual yang harus diambil oleh perusahaan adalah dalam kaitannya dengan pesaing. Menurut Winardi (1992: 128) ada tiga alternatif untuk mengambil keputusan tersebut, yaitu:

a. Harga di atas saingan

Produk yang bersangkutan berada di atas produk saingan maka produk harus berkualitas tinggi sehingga konsumen yakin bahwa nilai yang dikandung oleh produk tersebut sesuai dengan harganya.

b. Harga sama dengan saingan

Menetapkan harga sama dengan saingan berarti harga yang ditetapkan harus serupa. Harga yang serupa menyebabkan pembeli harus melaksanakan pilihan berdasarkan faktor-faktor lain, faktor-faktor tersebut terus diubah oleh perencanaan guna membedakan penawaran mereka dipasar.

c. Harga di bawah saingan

Perusahaan menggunakan siasat ini sewaktu mereka memasuki pasaran baru atau apabila mereka berupaya untuk mendapatkan persaingan pasar

yang lebih besar. Permintaan akan produk harus cukup elastis guna mengkompensasi harga yang lebih rendah per satuan produk dengan volume yang bertambah, karena apabila tidak demikian tingkat laba akan merosot. Jika hal ini terjadi maka harga-harga yang rendah akan menyebabkan volume penjualan yang rendah dan laba yang akan diperoleh perusahaan pun akan rendah pula.

6. Metode Penentuan Harga Jual

Ada beberapa metode yang digunakan dalam penentuan harga jual Mulyadi (2001: 350), antara lain:

a. Penentuan harga jual dalam keadaan normal (*Normal Pricing*)

Metode penentuan harga jual normal sering disebut dengan istilah *cost plus pricing*, karena harga jual ditentukan dengan menambah biaya masa yang akan datang dengan suatu presentase *mark up* yang dihitung dengan rumus tertentu. *Cost plus pricing* adalah penentuan harga jual dengan cara menambah laba yang diharapkan di atas biaya penuh masa yang akan datang untuk memproduksi dan memasarkan produk. Rumus perhitungan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing* dapat juga dinyatakan dengan persamaan berikut :

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga pokok produk} + \text{mark up}$$

Penentuan harga jual berdasarkan *cost plus pricing* memperhitungkan dua unsur yaitu harga pokok produk dan *mark up*. Harga pokok produk dapat dihitung dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan *full costing* dan pendekatan *variable costing*.

Mark up adalah penetapan harga jual dengan memperhitungkan taksiran total biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan dengan melihat biaya yang terjadi pada periode sebelumnya baik itu biaya produksi maupun biaya usaha (biaya penjualan dan biaya administrasi & umum) dengan menambah persentase laba wajar dari investasi atau total aktiva yang dimiliki perusahaan. Pendapat ini sejalan dengan apa yang dikemukakan Kotler (2004: 155) bahwa “pendekatan yang standar untuk menetapkan harga adalah dengan menentukan biaya pokok ditambah dengan *mark up*”.

Besarnya *mark up* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\% \text{ Mark up} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{Biaya nonproduksi}}{\text{Biaya produksi}} \times 100\%$$

$$\text{Mark up} = \% \text{ mark up} \times \text{harga pokok produk}$$

Unsur lain yang perlu diperhatikan dalam penentuan harga jual adalah laba yang diharapkan, yang dihitung berdasarkan investasi yang ditanamkan untuk menghasilkan produk dan jasa. Hal yang perlu diperhatikan dalam memperkirakan besarnya laba wajar yang diharapkan yaitu: *cost of capital*, resiko bisnis, dan besarnya *capital employment*.

a. *Cost of capital* (Biaya Investasi)

Merupakan biaya yang dikeluarkan untuk investasi yang dilakukan dalam perusahaan, yang besarnya dipengaruhi oleh sumber aktiva yang ditanamkan dalam perusahaan.

b. Resiko Bisnis

Semakin besar resiko yang dihadapi oleh perusahaan, maka semakin besar pula persentase yang ditambahkan pada *cost of capital* dalam perhitungan laba yang diharapkan dan demikian pula sebaliknya.

c. Besarnya *Capital Employment* (Jumlah Investasi)

Semakin besar investasi yang ditanamkan dalam memproduksi dan memasarkan produk atau jasa, akan mengakibatkan semakin besar pula laba yang diharapkan dalam perhitungan harga jual. Besarnya capital employment secara kasar dapat dilihat dari jumlah aktiva yang ada di dalam neraca awal tahun anggaran atau taksiran rata-rata total aktiva selama tahun anggaran.

Besarnya laba yang diharapkan, dapat dihitung dengan rumus:

Laba yang diharapkan = Tingkat pengembalian investasi x aktiva penuh

b. Penentuan harga jual waktu dan bahan (*time and material pricing*)

Harga jual ditentukan sebesar biaya penuh ditambah dengan laba yang diharapkan. Volume jasa dihitung berdasarkan waktu yang diperlukan untuk melayani konsumen, sehingga perlu dihitung harga jual per satuan waktu yang dinikmati oleh konsumen. Volume bahan dan suku cadang yang diperlukan sebagai pelengkap penyerahan jasa dihitung berdasarkan kuantitas bahan dan suku cadang yang diserahkan kepada konsumen, sehingga perlu dihitung harga jual per satuan bahan dan suku cadang yang dijual kepada konsumen.

- c. Penetapan harga jual dengan *cost-type contract* (*cost-type contract pricing*)

Cost-type contract adalah kontrak pembuatan produk dan jasa dimana pihak pembeli setuju untuk membeli produk atau jasa pada harga yang didasarkan pada total biaya sesungguhnya yang dikeluarkan oleh produsen ditambah dengan laba yang dihitung sebesar persentase tertentu dari total biaya sesungguhnya tersebut. Jika dalam metode *cost-plus pricing* penentuan harga jualnya berdasarkan taksiran biaya penuh masa yang akan datang, maka dalam metode *cost-type contract* harga jual yang dibebankan kepada konsumen dihitung berdasarkan biaya penuh sesungguhnya yang telah dikeluarkan untuk memproduksi dan memasarkan produk.

Rumus penentuan harga jual dengan metode *cost-type contract*

Biaya langsung proyek	xxx
Biaya tidak langsung proyek	<u>xxx +</u>
Total biaya penuh	xxx
Laba yang diharapkan	<u>xxx +</u>
Harga jual	xxx

- d. Penentuan harga jual pesanan khusus (*Special Order Pricing*)

Pesanan khusus merupakan pesanan yang diterima perusahaan di luar pesanan regular perusahaan. Biasanya konsumen yang melakukan pesanan khusus meminta harga di bawah harga jual normal, bahkan sering kali harga yang diminta oleh konsumen berada di bawah biaya penuh, karena biasanya pesanan khusus mencakup jumlah yang besar. Dalam

mempertimbangkan penerimaan pesanan khusus, informasi akuntansi diferensial merupakan dasar yang dipakai sebagai landasan dalam penentuan harga jual. Jika harga jual lebih besar dari biaya diferensial yang berupa biaya variabel untuk memproduksi dan memasarkan pesanan khusus tersebut, maka pesanan khusus dapat dipertimbangkan untuk diterima. Biaya diferensial yang dipakai sebagai landasan penentuan harga jual pesanan khusus dapat pula terdiri dari biaya variabel dan biaya tetap, manakala pesanan khusus diperkirakan menyebabkan perubahan volume kegiatan melampaui kisar perubahan yang menjadikan biaya tetap bertambah.

- e. Penentuan harga jual produk atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan yang diatur oleh peraturan pemerintah.

Dalam penentuan harga jual, biaya penuh masa yang akan datang yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual adalah pendekatan *full costing* saja, karena pendekatan *variable costing* tidak sesuai dengan prinsip akuntansi. Untuk memungkinkan wakil rakyat menilai kewajaran biaya penuh yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual diperlukan pedoman rinci unsur-unsur biaya produksi dan biaya nonproduksi yang diperhitungkan dalam biaya penuh dan pedoman cara pengukurannya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus, yaitu penelitian yang memusatkan pada objek penelitian tertentu dengan mempelajarinya sebagai studi kasus. Data yang terkumpul disusun dan dipelajari menurut urutannya dan dihubungkan satu dengan yang lainnya secara menyeluruh sehingga kesimpulan yang dapat diambil hanya akan berlaku untuk objek yang akan diteliti.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian akan dilakukan pada PT. Kedamaian yang beralamatkan di Jalan Veteran no. 36/78 C-D Palembang.

2. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan pada bulan Desember 2011 – Januari 2012

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

- a. Bagian Akuntansi
- b. Bagian Keuangan
- c. Bagian Produksi
- d. Bagian Pemasaran
- e. Bagian Personalia

2. Objek Penelitian

- a. Biaya produksi yang meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik.
- b. Biaya non produksi yang meliputi biaya administrasi dan umum, serta biaya pemasaran.
- c. Penentuan harga pokok dan harga jual produk perusahaan.

D. Data yang Diperlukan

1. Gambaran umum perusahaan PT. KEDAMAIAN
2. Laporan biaya produksi yang dikeluarkan untuk memproduksi 130 unit rumah tipe 36/90 pada tahun 2011
3. Laporan biaya non produksi yang dikeluarkan untuk memproduksi 130 unit rumah tipe 36/90 pada tahun 2011.
4. Penentuan harga pokok dan harga jual produk per unit pada PT. KEDAMAIAN untuk 130 unit rumah tipe 36/90.
5. Jumlah aktiva penuh untuk tahun 2011

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Teknik ini dilakukan untuk mendapatkan data yang berhubungan dengan permasalahan yang ada dan untuk mendapatkan gambaran tentang perusahaan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak yang terkait untuk menjawab pertanyaan yang diajukan oleh penulis.

2. Dokumentasi

Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data perusahaan dengan cara mencatat data dari dokumen-dokumen perusahaan yang berhubungan dengan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Untuk menjawab rumusan masalah yang pertama dapat dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan penentuan harga pokok produk per unit menurut PT.KEDAMAIAN.
2. Mendeskripsikan penentuan harga pokok produk per unit menurut kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*) dengan langkah sebagai berikut:

Biaya produksi:

Taksiran biaya bahan baku	xxx
Taksiran biaya tenaga kerja langsung	xxx
Taksiran biaya overhead pabrik (tetap + variable)	<u>xxx +</u>
Harga pokok produk	xxx

3. Mendeskripsikan penentuan harga jual per unit menurut PT. KEDAMAIAN
4. Mendeskripsikan penentuan harga jual per unit menurut kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*), dengan langkah sebagai berikut:

a. Menghitung biaya produksi dan biaya non produksi:

Taksiran biaya bahan baku	xxx
Taksiran biaya tenaga kerja langsung	xxx
Taksiran biaya overhead pabrik (tetap + variable)	<u>xxx +</u>
Total biaya produksi	xxx
Taksiran biaya administrasi dan umum	xxx
Taksiran biaya pemasaran	<u>xxx +</u>
Total biaya non produksi	xxx

b. Menghitung besarnya laba yang diharapkan dengan rumus:

Laba yang diharapkan = Tingkat pengembalian investasi x Aktiva penuh

c. Menentukan besarnya *Mark Up* dengan rumus:

$$\% \text{ Mark up} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{total biaya non produksi}}{\text{Total biaya produksi}}$$

d. Menghitung besarnya harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing*

dengan pendekatan *full costing*, dengan rumus sebagai berikut:

Harga pokok produk per unit	xxx
<i>Mark up</i> (% <i>mark up</i> x Harga pokok produk per unit)	<u>xxx +</u>
Harga Jual per unit	xxx

5. Membandingkan antara hasil penentuan harga pokok produk dan harga jual yang dilakukan perusahaan dengan hasil penentuan harga pokok produk dan harga jual berdasarkan kajian teori (metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing*).

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Perusahaan

PT. KEDAMAIAN yang beralamatkan di Jalan Veteran no. 36/78 C-D Palembang, didirikan pada tanggal 8 Mei 1982 yang diprakarsai oleh Bapak Iwa Yudha berdasarkan Surat Notaris No. 15. PT. KEDAMAIAN merupakan suatu Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang *Developer* perumahan.

Berdirinya PT. KEDAMAIAN di latar belakang oleh pemikiran Bapak Iwa Yudha yang beranggapan bahwa kebutuhan akan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan pokok yang selalu meningkat seiring peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan jaman, sementara ketersediaannya masih kurang. Berdasarkan pemikiran tersebut Bapak Iwa Yudha mendirikan sebuah perusahaan perseroan terbatas yang bergerak dibidang *developer* perumahan dan diberi nama PT. KEDAMAIAN. Pada awalnya Bapak Iwa Yudha menggunakan modal sendiri yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang digunakan oleh PT. KEDAMAIAN untuk modal kerja bagi perusahaan untuk melaksanakan aktivitasnya dalam memproduksi rumah. Pada tahun pertama, perusahaan membuat Perumahan Kedamaian Permai. Karena tingginya minat konsumen akan rumah tiap tahunnya, maka perusahaan memutuskan untuk membuat Perumahan Kedamaian Permai 2 pada tahun 1987 dan Perumahan Kedamaian Permai 3 pada tahun 1990. Dari tahun ke tahun ternyata minat konsumen akan rumah semakin tinggi, sehingga perusahaan memutuskan terus membuat

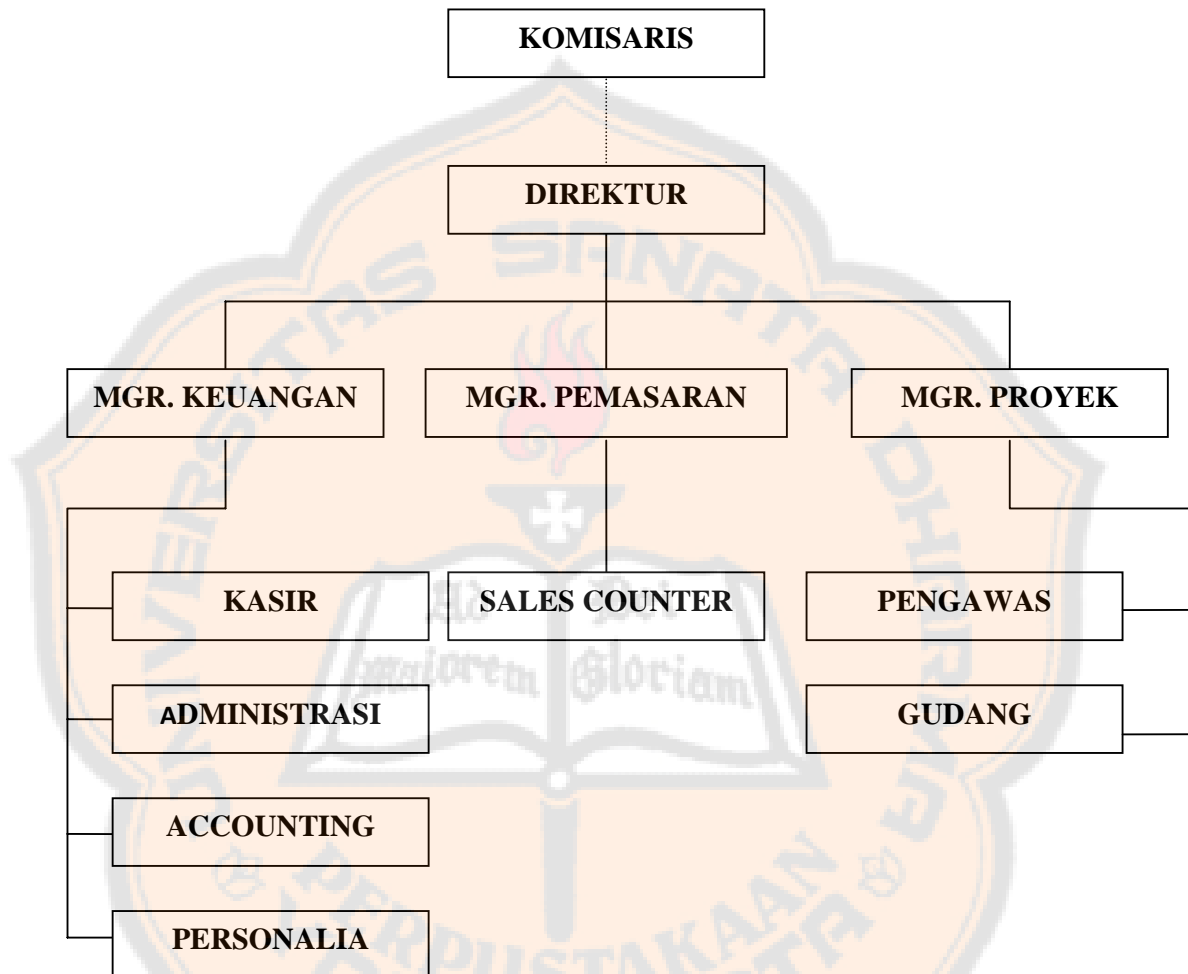
perumahan guna memenuhi kebutuhan para konsumen. Total perumahan yang sudah diproduksi oleh PT. KEDAMAIAN dari tahun 1982 sampai dengan tahun 2012 sebanyak 8 perumahan. Perumahan yang telah dibangun oleh PT. Kedamaian, antara lain :

- Perumahan Kedamaian Permai 1
- Perumahan Kedamaian Permai 2
- Perumahan Kedamaian Permai 3
- Perumahan Vila Damai
- Perumahan Citra Damai 1
- Perumahan Citra Damai 2
- Perumahan Kencana Damai
- Perumahan Villa Kencana Damai

B. Struktur Organisasi

Agar perusahaan dapat beroperasi dengan baik, maka diperlukan struktur organisasi yang jelas. Sehingga setiap bagian dalam perusahaan dapat bekerja dan melaksanakan fungsinya dengan baik. Struktur organisasi pada PT. KEDAMAIAN dapat dilihat pada Gambar 2.

STRUKTUR ORGANISASI PT. KEDAMAIAN



Gambar 2. STRUKTUR ORGANISASI

Sumber. PT. KEDAMAIAN

Struktur organisasi dibentuk untuk menentukan posisi, wewenang, kewajiban dan tanggung jawab dalam perusahaan. Deskripsi tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian dalam struktur organisasi adalah sebagai berikut :

1. Dewan Komisaris

Komisaris ini diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham. Komisaris mempunyai kewajiban mengawasi Pekerjaan Direksi. Komisaris juga berhak memeriksa buku perseroan. Dalam memeriksa buku perseroan, komisaris dapat memeriksa sendiri atau meminta bantuan dalam perusahaannya. Selain itu komisaris dapat memberi petunjuk, nasehat ataupun teguran kepada direksi, tetapi tidak dapat meminta tanggung jawab direksi, karena direksi hanya bertanggung jawab kepada rapat umum pemegang saham.

2. Direktur Utama

Direktur Utama bertanggung jawab terhadap Rapat Umum Pemegang Saham, atas perkembangan dan kemajuan perseroan. Direktur memiliki Wewenang dalam menandatangani semua kepentingan atas nama Perseroan, termasuk menandatangani perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga.

3. Manager Keuangan

Manager Keuangan bertugas untuk mengatur *cash flow* Perusahaan dan Memastikan dan menganalisa Laporan Keuangan yang di buat oleh *Accounting* sesuai dengan Peraturan dan kondisi yang sesungguhnya. Manager Keuangan Bertanggung Jawab langsung kepada Direktur.

4. Manager Pemasaran

Manager Pemasaran bertugas untuk membuat strategi pemasaran, pembuatan materi iklan untuk promosi, dan mengkoordinasikan *Team Marketing* dan mencari solusi untuk setiap permasalahan pemasaran yang timbul. Manager Pemasaran bertanggung jawab langsung kepada Direktur.

5. Manager Proyek

Manager Proyek bertugas dalam pengawasan Pembangunan Rumah yang telah terjual dan membuat Model atau Tipe rumah baru sesuai dengan selera Konsumen saat ini. Manager Proyek juga bertanggung jawab atas ketersediaan barang material bangunan yang ada di Gudang, sehingga tidak menghambat pembangunan rumah. Bertanggung Jawab Langsung Kepada Direktur.

6. Personalia

Bertugas untuk rekrutment karyawan, penilaian kedisiplinan karyawan, pembuatan perhitungan upah harian dan uang makan serta lembur karyawan, perhitungan pph pasal 21 karyawan. Personalia bertanggung jawab kepada Manager Keuangan.

7. Kasir

Kasir bertanggung jawab kepada Manager Keuangan atas jumlah uang yang ada di brankas dan bank, serta pengeluaran uang harus sudah di otorisasi oleh pejabat yang berwenang.

8. *Accounting*

Accounting bertanggung Jawab kepada Manager Keuangan atas Ketepatan dan kesesuaian Laporan Keuangan yang dibuat, serta analisa terhadap laporan keuangan, umur piutang dan ratio pemakaian material.

9. *Administrasi*

Administrasi bertanggung jawab kepada Manager Keuangan atas kelengkapan dokumen Penjualan, seperti berkas konsumen, PO, Perintah Order Bangun, IMB dll. Selain itu administrasi juga mengurus dokumen ke Bank dan Notaris untuk proses penjualan melalui KPR.

10. *Sales Counter*

Sales Counter bertanggung Jawab Kepada manager Pemasaran atas Penjualan unit Rumah, pencapaian Target Penjualan dan menjalin Hubungan dengan Konsumen maupun calon Konsumen. Mengikuti Program promosi yang telah di Buat oleh Manager Pemasaran.

11. *Pengawas Proyek.*

Pengawas Proyek bertanggung Jawab kepada Manager Proyek atas penyelesaian unit-unit rumah yang sedang dibangun. Pengawas juga bertugas untuk mengontrol penggunaan material per rumah yang di awasi nya, dan memberikan informasi kepada gudang akan kebutuhan material untuk pembangunan rumah tersebut.

12. *Gudang*

Bagian Gudang bertanggung jawab kepada manager proyek, dimana petugas gudang harus memberitahukan tentang kondisi stok material digudang, agar

tidak terputus / habis, sehingga tidak mengganggu jalannya pembangunan rumah.

C. Personalia

1. Karyawan

PT KEDAMAIAN mempunyai 2 kelompok karyawan yaitu karyawan tetap dan karyawan tidak tetap. Karyawan tetap adalah karyawan yang mempunyai kedudukan tetap dalam struktur organisasi dan keberadaannya tidak dipengaruhi oleh besar kecilnya proyek yang sedang dilaksanakan perusahaan. Sedangkan karyawan tidak tetap adalah karyawan yang keberadaannya dalam struktur organisasi tidak tetap dan tergantung pada besar kecilnya proyek.

2. Sistem penggajian

Dalam sistem penggajian, PT KEDAMAIAN menentukan besarnya gaji karyawan tetap berdasarkan prestasi kerja dan keahliannya. Tetapi disamping prestasi kerja dan keahlian, pengalaman juga merupakan faktor yang ikut diperhitungkan dalam penentuan besarnya gaji karyawan. Penerimaan gaji oleh karyawan tetap diterima setiap sebulan sekali dan setiap setahun sekali karyawan mendapatkan kenaikan gaji.

3. Sistem pengupahan

Dalam sistem pengupahan, PT KEDAMAIAN menentukan besarnya upah berdasarkan besar kecilnya proyek yang dilaksanakan oleh perusahaan. Biasanya perusahaan memberikan upah secara borongan, jadi jika proyek

yang dikerjakan semakin besar maka upah yang diterima juga akan semakin besar.

4. Jam kerja karyawan

PT KEDAMAIAN menetapkan jam kerja karyawan sebagai berikut:

a. Karyawan tetap

- Jam kerja pagi : 08.30 – 12.00
- Istirahat : 12.00 – 13.00
- Jam kerja siang : 13.00 – 16.30

b. Karyawan tidak tetap

- Jam kerja pagi : 08.00 – 11.00
- Istirahat : 11.00 – 12.00
- Jam kerja siang : 12.00 – 15.00

5. Tunjangan karyawan

PT KEDAMAIAN memberikan tunjangan bagi karyawannya untuk meningkatkan kesejahteraan dan juga kinerja karyawan tersebut. Adapun tunjangan yang diberikan perusahaan kepada karyawan adalah sebagai berikut:

- a. Tunjangan JAMSOSTEK
- b. Tunjangan Hari Raya (Hari Raya Natal dan Idul Fitri)
- c. Biaya pengobatan
- d. Uang makan dan transport
- e. Komisi penjualan

D. Produksi

Proses produksi (pembuatan rumah) perusahaan terbagi dalam beberapa proses, yaitu:

1. Persiapan

Pada proses ini mula-mula yang dilakukan perusahaan adalah pemagaran atas tanah lokasi proyek. Kemudian dilakukan pengukuran yang digunakan untuk memasang patok dari papan yang tujuannya untuk menandai lokasi pekerjaan selanjutnya.

2. Pembuatan Pondasi

Pondasi merupakan landasan berpijak bangunan diatas tanah. Pondasi ini diperlukan karena pada umumnya daya dukung tanah tidak cukup kuat untuk menahan beban bangunan. Pondasi terletak dibawah permukaan tanah pada kedalaman tertentu, sebab pada tanah yang lebih keras dan padat memiliki daya dukung yang lebih besar. Pembuatan pondasi ini dimulai dari proses penggalian tanah sesuai dengan kedalaman yang sudah ditentukan. Setelah penggalian tanah telah selesai dilakukan, kemudian dasar galian ditimbun dengan pasir, baru diatasnya dipasang pondasi.

3. Pembuatan Dinding

Untuk dinding bagian luar harus dibuat dari bahan yang mampu menyekat panas dan tahan terhadap air hujan mengingat kondisi iklim yang ada. Konstruksi dinding minimal mampu menahan beban sendiri, secara teknis perlu diperhatikan bahwa antara dinding dengan pondasi harus dipasang kedap air (trasram), yaitu pasang bata dengan campuran semen dan pasir di

bawah permukaan tanah dan di atas permukaan lantai. Hal ini dimaksudkan agar air tidak meresap ke dinding yang dapat menyebabkan dinding berjamur. Setelah dinding dipasang di atas pondasi, kemudian dinding diplester dan diaci agar lebih kuat lagi dan halus.

4. Pembuatan Atap

Konstruksi atap harus kuat menahan beban air hujan dan pengaruh panas. Pembuatan atap dimulai dengan membuat rangka atap yaitu suatu bentuk konstruksi yang berfungsi sebagai penopang, penyangga, dan dasar landasan penutup atap. Setelah pembuatan rangka atap selesai, selanjutnya dimulai pemasangan usuk, reng, dan risplank kemudian dilanjutkan dengan pemasangan genteng.

5. Pembuatan Plafon

Plafon merupakan pembatas ruangan penutup rangka atap bagian bawah dan yang terpenting adalah merupakan penyekat panas. Dengan adanya plafon di bawah rangka atap, maka terbentuk ruangan tertutup di atas plafon. Ruangan ini merupakan isolator yang baik jika bahan plafon dibuat dari bahan yang tidak meneruskan panas. Proses pembuatan plafon ini di dahului dengan pemasangan rangka atau gantungan plafon, setelah itu dilanjutkan dengan pemasangan eternitnya.

6. Pembuatan Lantai

Lantai harus dibuat dengan konstruksi yang kedap air sehingga air tanah tidak merambat naik ke permukaan lantai dan juga lantai dibuat cukup kuat untuk menaham beban di atasnya. Lantai di dalam rumah harus lebih tinggi dari

permukaan tanah, hal ini dimaksudkan agar air hujan tidak masuk kedalam ruangan rumah. Proses selanjutnya adalah pemasangan tegel, sebelum tegel dipasang lantai dipadatkan terlebih dahulu dengan tanah. Hal ini dimaksudkan agar lantai memiliki pondasi yang kuat, tidak mudah retak atau turun, serta mencegah naiknya air tanah ke permukaan lantai.

7. Sanitasi

Proses pembuatan sanitasi ini terdiri dari pembuatan saluran yang meliputi saluran air bersih dan air kotor yang terdiri dari pembuatan septiktank, bak mandi, closet, dan peresapan.

8. Instalasi listrik

Proses instalasi listrik yaitu pemasangan jaringan listrik di dalam rumah sampai dengan penyambungan jaringan. Pemasangan instalasi listrik harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan PLN setempat.

9. Finishing

Proses finishing ini terdiri dari pekerjaan pengecatan dinding dan pembersihan lokasi disekitar rumah terhadap sisa-sisa bahan yang sudah tidak terpakai. Halaman rumah diratakan dan dimiringkan sehingga air hujan mudah mengalir ke saluran pembuangan air.

E. Pemasaran

Kegiatan pemasaran merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan disamping kegiatan lainnya. Hal ini disebabkan karena dengan melakukan pemasaran yang baik maka akan menunjang tercapainya tujuan perusahaan.

Untuk itu PT KEDAMAIAN berusaha melakukan pemasaran sebaik mungkin, antara lain dengan cara:

1. Daerah pemasaran

Menentukan daerah pemasaran merupakan hal terpenting dalam melakukan pemasaran produk. Dalam menentukan daerah pemasaran, perusahaan memilih daerah yang strategis serta ramai penduduk yaitu di pusat kota Palembang.

2. Kantor pemasaran

Perusahaan menyediakan kantor pemasaran dipusat kota Palembang guna memudahkan perusahaan dalam memasarkan produknya kepada konsumen.

3. Promosi pemasaran

a. Periklanan

Mempromosikan produk lewat media masa, surat kabar, brosur, serta spanduk.

b. Penjualan

Memberikan potongan harga kepada konsumen untuk beberapa tipe unit rumah tertentu.

c. Karyawan

Mempekerjakan *sales counter* yang bertugas untuk mempromosikan produk secara langsung kepada konsumen.

BAB V

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

1. Mendeskripsikan Penentuan Harga Pokok Produk PT. KEDAMAIAN

Pada tahun 2011, PT KEDAMAIAN membuat proyek untuk membangun 130 unit rumah tipe 36/90. Dalam menentukan harga jual rumah tipe 36/90 yang telah dibangun ini, ada langkah-langkah yang dilakukan menurut perusahaan perusahaan sebagai berikut:

a. Menghitung biaya produksi

Langkah pertama adalah mengumpulkan dan menghitung biaya yang terkait dengan perhitungan biaya produksi yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk memproduksi unit rumah. Biaya-biaya tersebut meliputi biaya bangunan dan biaya tanah. Berikut adalah langkah-langkah perhitungan harga pokok produk yang digunakan oleh PT KEDAMAIAN:

1) Biaya Bangunan

Biaya bangunan adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membangun rumah sampai rumah siap untuk dihuni. Biaya bangunan ini terdiri dari 3 (tiga) biaya, yaitu: biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik.

a) Biaya Bahan Baku

Biaya bahan baku yang digunakan oleh perusahaan adalah semua biaya bangunan yang langsung berhubungan dengan pembuatan produk. Berikut ini adalah laporan taksiran biaya bahan baku periode 2011, untuk 130 unit rumah tipe 36:

Tabel 1. Laporan Pemakaian Biaya Bahan Baku

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
I	Pekerjaan Persiapan	Rp. 77.922.000,00
II	Pekerjaan Pondasi & Pasangan	1.471.070.250,00
III	Pekerjaan Beton	373.757.410,00
IV	Pekerjaan Kayu	1.261.000.000,00
V	Pekerjaan Atap, Talang & Plafond	1.212.468.400,00
VI	Pekerjaan Instalasi Listrik	75.985.000,00
VII	Pekerjaan <i>Plumbing</i> & Sanitasi	318.565.000,00
VIII	Pekerjaan Penggantung	105.300.000,00
IX	Pekerjaan <i>Finishing</i>	874.575.000,00
	Jumlah Total	Rp 5.770.643.060,00
	Dibulatkan	5.770.644.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

b) Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya tenaga kerja langsung merupakan biaya tenaga kerja yang langsung berhubungan dengan pengolahan bahan baku menjadi produk jadi atau biaya tenaga kerja langsung yang digunakan

untuk mengerjakan produk. Berikut ini adalah laporan biaya tenaga kerja langsung yang digunakan perusahaan pada periode 2011, untuk 130 unit rumah tipe 36:

Tabel 2. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 95.850.300,00
II	Pekerjaan Pondasi & Pasangan	402.045.150,00
III	Pekerjaan Beton	17.118.660,00
IV	Pekerjaan Atap Dan <i>Plafond</i>	397.280.000,00
V	Pekerjaan Instalasi Listrik	57.356.000,00
VI	Pekerjaan <i>Plumbing</i> & Sanitasi	34.554.000,00
VII	Pekerjaan <i>Finishing</i>	106.892.500,00
	Jumlah Total	Rp 1.111.096.610,00
	Dibulatkan	1.111.097.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

c) Taksiran Biaya Overhead Pabrik

Biaya overhead pabrik adalah biaya produksi selain biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Taksiran biaya overhead pabrik yang digunakan oleh PT. KEDAMAIAN berupa Biaya pembuatan sarana umum, IMB dan perijinan lainnya, dan Pemasangan Listrik dan PDAM sebesar Rp 1.625.000.000,00.

2) Biaya Tanah

Biaya tanah adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli dan menggarap tanah sehingga tanah siap untuk digunakan. Berikut adalah perhitungan biaya tanah yang dikeluarkan oleh perusahaan:

Tabel 3. Perhitungan Harga Pokok Tanah

NO	KETERANGAN	JUMLAH
1	Harga beli tanah (19,765 m ² x Rp.260,000)	Rp 5.138.900.000,00
2	Biaya pengurukan/penimbunan tanah	494.125.000,00
3	Biaya pembuatan saluran	125.000.000,00
4	Biaya pembuatan/pengerasan jalan	150.000.000,00
5	Biaya pembuatan kavling	75.000.000,00
	Total	Rp. 5.983.025.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

Alokasi harga tanah per m² dihitung dengan cara membagi total biaya tanah yang dikeluarkan dengan total luas tanah yang digunakan untuk membangun rumah. Berdasarkan data diatas, diketahui total biaya tanah sebesar Rp 5.983.025.000,00 dan jumlah luas tanah yang digunakan untuk membangun rumah sebesar 90 m² x 130 unit = 11.700 m².

Alokasi harga tanah per m² dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Harga Tanah per m}^2 &= \frac{\text{Total biaya tanah}}{\text{Luas tanah yang digunakan}} \\ &= \frac{\text{Rp 5.983.025.000,00}}{11.700 \text{ m}^2} \\ &= \text{Rp 511.370.00/m}^2. \end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas, diketahui bahwa alokasi harga per m² tanah sebesar Rp 511.370,00/m², tetapi perusahaan membulatkan menjadi Rp 512.00,00/ m². Sedangkan luas tanah yang digunakan untuk membangun 130 unit rumah adalah seluas 11.700 m², sehingga jumlah biaya tanah yang terjadi untuk rumah tipe 36/90 dihitung dengan mengalikan harga per m² tanah dengan total luas tanah yang digunakan untuk membangun rumah atau secara matematis dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Biaya tanah untuk 130 unit rumah} &= \text{Rp 512.000,00/ m}^2 \times 11.700 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp 5.990.400.000,00} \end{aligned}$$

b. Menghitung biaya produksi per unit rumah PT. KEDAMAIAN

Setelah menghitung biaya produksi yang dikeluarkan perusahaan untuk membangun 130 unit rumah, maka langkah selanjutnya adalah menghitung biaya produksi untuk tiap unit rumah. Berikut ini perhitungan biaya produksi per unit rumah:

1) Menghitung biaya bangunan per unit

Untuk menghitung biaya bangunan per unit, perusahaan terlebih dahulu menghitung jumlah dari masing-masing biaya yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik. Setelah itu perusahaan menjumlahkan lagi dari jumlah masing-masing biaya, kemudian jumlah dari ketiga biaya tersebut dibagi dengan total unit rumah yang diproduksi. Berikut ini cara menghitung biaya bangunan per unit:

$$\begin{aligned}
 & \text{Biaya Bangunan per unit} = \frac{BBB + BTKL + \text{Taksiran BOP}}{\text{Total Unit Rumah}} \\
 & \text{Rp } 5.770.644.000,00 + \text{Rp } 1.111.097.000,00 + \text{Rp } 1.625.000.000,00 \\
 & = \frac{\hspace{15em}}{130 \text{ unit}} \\
 & = \text{Rp } 65.436.469,23/\text{Unit}.
 \end{aligned}$$

2) Menghitung biaya tanah per unit rumah

Biaya tanah adalah biaya yang dikeluarkan untuk menggarap tanah sehingga tanah siap untuk digunakan. Untuk menghitung biaya tanah

per unit rumah, perusahaan terlebih dahulu menghitung jumlah biaya tanah yang dikeluarkan, setelah itu jumlah biaya tanah tersebut dibagi dengan total unit rumah yang diproduksi. Berikut cara menghitung biaya tanah per unit rumah:

$$\begin{aligned}
 & \text{Total biaya tanah} \\
 \text{Biaya tanah per unit rumah} &= \frac{\text{Total unit rumah}}{\text{Rp 5.990.400.000,00}} \\
 &= \frac{130 \text{ unit}}{\text{Rp 46.080.000,00}}
 \end{aligned}$$

c. Perhitung harga pokok produk per unit rumah PT. KEDAMAIAN pada tahun 2011

Untuk menghitung harga pokok per unit rumah, perusahaan menghitung biaya produksi yang dikeluarkan perusahaan untuk tiap unit rumah. Setelah diketahui biaya produksi per unitnya, kemudian perusahaan dapat menentukan harga pokok produk per unit rumah. Berikut ini adalah cara perhitungan harga pokok produk per unit rumah tahun 2011 pada PT. KEDAMAIAN:

Tabel 4. Perhitungan Harga Pokok Produk Per Unit Rumah Tipe 36/90

KETERANGAN	JUMLAH
Biaya Produksi Per Unit:	
Biaya Bangunan	Rp 65.436.469,23
Biaya Tanah	<u>46.080.000,00 +</u>
Harga Pokok Produk Per Unit	Rp 111.516.469,23
Dibulatkan	111.517.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

2. Mendeskripsikan Penentuan Harga Pokok Produk Metode *Cost Plus Pricing*

Pendekatan *Full Costing*

Dalam menentukan harga pokok produk menurut kajian teori, perlu diketahui terlebih dahulu total biaya-biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi. Berikut ini pembahasan tentang penentuan harga pokok produk menurut kajian teori.

a. Menghitung total biaya produksi

Biaya produksi adalah semua biaya yang berhubungan dengan fungsi produksi atau kegiatan pengolahan bahan baku menjadi produk selesai.

Biaya produksi ini meliputi : biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik. Berikut ini biaya produksi yang dikeluarkan untuk rumah tipe 36:

1) Biaya bahan baku

Bahan baku adalah bahan baku yang langsung digunakan dalam proses produksi untuk mengubah bentuk bahan baku menjadi produk jadi. Biaya bahan baku merupakan biaya yang diperoleh dari berbagai macam biaya bahan baku yang dipakai dalam proses produksi. Biaya bahan baku yang dikeluarkan perusahaan menurut kajian teori adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Laporan Pemakaian Biaya Bahan Baku

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 77.922.000,00
II	Pekerjaan Pondasi & Pasangan	1.471.070.250,00
III	Pekerjaan Beton	373.757.410,00
IV	Pekerjaan Kayu	1.261.000.000,00
V	Pekerjaan Atap, Talang & Plafond	1.212.468.400,00
VI	Pekerjaan Instalasi Listrik	75.985.000,00
VII	Pekerjaan <i>Plumbing</i> & Sanitasi	318.565.000,00
VIII	Pekerjaan Penggantung	105.300.000,00
IX	Pekerjaan <i>Finishing</i>	874.575.000,00
X	Total Biaya Tanah	5.990.400.000,00
	Jumlah Total	Rp 11.761.043.060,00
	Dibulatkan	11.761.044.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

2) Biaya tenaga kerja langsung

Tenaga kerja langsung adalah tenaga kerja yang digunakan untuk mengubah bahan baku menjadi produk jadi. Biaya tenaga kerja langsung merupakan balas jasa yang diberikan kepada tenaga kerja yang terlibat langsung dalam pembuatan produk. Biaya tenaga kerja yang dikeluarkan perusahaan menurut kajian teori adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 95.850.300,00
II	Pekerjaan Pondasi & Pasangan	402.045.150,00
III	Pekerjaan Beton	17.118.660,00
IV	Pekerjaan Atap Dan <i>Plafond</i>	397.280.000,00
V	Pekerjaan Instalasi Listrik	57.356.000,00
VI	Pekerjaan <i>Plumbing</i> & Sanitasi	34.554.000,00
VII	Pekerjaan <i>Finishing</i>	106.892.500,00
	Jumlah Total	Rp 1.111.096.610,00
	Dibulatkan	1.111.097.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

3) Taksiran biaya overhead pabrik

Biaya overhead pabrik adalah biaya produksi selain biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Taksiran biaya overhead pabrik yang dikeluarkan perusahaan menurut kajian teori sebesar Rp1.625.000.000,00 yang terdiri dari biaya pembuatan sarana umum, biaya IMB dan perijinan lainnya, dan biaya pemasangan listrik dan PDAM.

b. Menghitung biaya produksi per unit

Setelah menghitung total biaya produksinya, langkah selanjutnya adalah menghitung biaya produksi per unit. Dalam menghitung biaya produksi per unit, diperlukan biaya-biaya yang berkaitan dengan biaya produksi seperti biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik, kemudian biaya-biaya tersebut dibagi dengan total unit rumah yang diproduksi. Berikut ini perhitungan biaya produksi per unit:

1) Biaya bahan baku per unit

$$\begin{array}{r}
 \text{Total Biaya Bahan Baku} \\
 = \text{-----} \\
 \text{Total Unit Rumah} \\
 \text{Rp 11.761.044.000,00} \\
 = \text{-----} \\
 130 \text{ Unit} \\
 = \text{Rp 90.469.569,23}
 \end{array}$$

2) Tiaya tenaga kerja langsung per unit

$$\begin{aligned} & \text{Total Biaya Tenaga Kerja Langsung} \\ & = \text{-----} \\ & \text{Total Unit Rumah} \\ & \text{Rp 1.111.097.000,00} \\ & = \text{-----} \\ & \text{130 Unit} \\ & = \text{Rp 8.546.900,00} \end{aligned}$$

3) Taksiran biaya overhead pabrik per unit

$$\begin{aligned} & \text{Total Biaya Overhead Pabrik} \\ & = \text{-----} \\ & \text{Total Unit Rumah} \\ & \text{Rp 1.625.000.000,00} \\ & = \text{-----} \\ & \text{130 Unit} \\ & = \text{Rp 12.500.000,00} \end{aligned}$$

c. Perhitungan harga pokok produk per unit rumah berdasarkan kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*).

Perhitungan harga pokok produk per unit rumah berdasarkan kajian teori dilakukan dengan cara menjumlahkan seluruh biaya produksi per unitnya. Berikut ini perhitungan harga pokok produk menurut kajian teori:

Tabel 7. Harga Pokok Produk Per Unit Rumah Tipe 36/90

KETERANGAN	JUMLAH
Biaya Produksi Per Unit:	
Biaya Bahan Baku	Rp 90,469,569.23
Biaya Tenaga Kerja Langsung	8,546,900.00
Taksiran Biaya Overhead Pabrik	12,500.000,00 +
Harga Pokok Produk Per Unit	Rp 111.516.469,23
Dibulatkan	111.517.000,00

3. Mendeskripsikan Penentuan Harga jual pada PT. KEDAMAIAN

a. Penentuan laba yang diharapkan

Laba yang diharapkan merupakan imbalan atau balas jasa atas proyek yang telah dikerjakan sebesar persentase tertentu dari total biaya yang dikeluarkan untuk mengerjakan proyek tersebut. Besarnya persentase laba yang diharapkan pada PT. KEDAMAIAN ditentukan oleh kebijakan manajemen dan harga pasar di daerah tersebut. Laba yang diharapkan oleh PT. KEDAMAIAN adalah sebesar 30%.

b. Perhitung harga jual per unit rumah PT. KEDAMAIAN pada tahun 2011.

Untuk menghitung harga jual per unit rumah, perusahaan menghitung harga pokok produk per unit rumah terlebih dahulu. Setelah diketahui harga pokok produk per unitnya, kemudian perusahaan dapat menentukan harga jual per unit rumah.

Berikut ini adalah cara perhitungan harga jual per unit rumah tahun 2011 pada PT. KEDAMAIAN:

Tabel 8. Harga Jual Per Unit Rumah Tipe 36/90

KETERANGAN	JUMLAH
Harga Pokok Produk Per Unit	Rp 111.517.000,00
30% Laba yg diharapkan	<u>33.455.100,00 +</u>
Harga Jual Per Unit	Rp 144.972.100,00
Dibulatkan	145.000.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

4. Mendeskripsikan Penentuan Harga Jual Berdasarkan Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*.

a. Menghitung biaya produksi dan non produksi

Dalam penentuan harga jual menurut kajian teori, dibutuhkan data biaya produksi dan biaya non produksi untuk menentukan besarnya persentase *mark up*. Berikut ini biaya produksi dan non produksi selama tahun 2011:

Biaya produksi

$$\text{Biaya produksi} = \text{BBB} + \text{BTKL} + \text{Taksiran BOP}$$

$$= \text{Rp } 11.761.044.000,00 + \text{Rp } 1.111.097.000,00 +$$

$$\text{Rp } 1.625.000.000,00$$

$$= \text{Rp } 14.497.141.000,00$$

Biaya non produksi

$$\begin{aligned} \text{Biaya non produksi} &= \text{Biaya Administrasi dan Umum} + \text{Biaya Pemasaran} \\ &= \text{Rp } 754.421.000,00 + \text{Rp } 831.379.200,00 \\ &= \text{Rp } 1.585.800.200,00 \end{aligned}$$

Jumlah tersebut di dapat dari data berikut:

1) Biaya Administrasi dan Umum

Biaya Administrasi dan Umum yaitu biaya yang berhubungan dengan fungsi administrasi dan umum. Biaya administrasi dan umum yang dikeluarkan perusahaan selama proses produksi adalah sebagai berikut:

Tabel 9. Laporan Pemakaian Biaya Administrasi dan Umum

NO	KETERANGAN	JUMLAH
1	Biaya Gaji	Rp. 540.000.000,00
2	Uang Makan & Transport	27.000.000,00
3	Biaya Pengobatan	8.400.000,00
4	Biaya Jamsostek	22.896.000,00
5	Biaya BBM	9.000.000,00
6	Biaya Pos dan materai	9.000.000,00
7	Biaya listrik, Air dan Telekomunikasi	36.000.000,00
8	Biaya ATK	12.000.000,00
9	Biaya Pemeliharaan Kantor	6.000.000,00
10	Biaya Retribusi dan Perizinan	3.000.000,00

Tabel 9. Laporan Pemakaian Biaya Administrasi dan Umum (Lanjutan)

11	PBB dan Pajak Lainnya	4.000.000,00
12	Biaya perjamuan dan sumbangan	6.000.000,00
13	Biaya Administrasi Bank	18.000.000,00
14	Biaya Penyusutan kantor	25.000.000,00
15	Biaya Penyusutan Kendaraan	21.875.000,00
16	Biaya Penyusutan Peralatan Kantor	6.250.000,00
	Total Biaya Administrasi dan Umum	Rp 754.421.000,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

2) Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran yaitu biaya dalam rangka penjualan produk selesai sampai dengan pengumpulan perhitungan menjadi kas. Biaya pemasaran yang dikeluarkan perusahaan selama proses produksi adalah sebagai berikut:

Tabel 10. Laporan Pemakaian Biaya Pemasaran

NO	KETERANGAN	JUMLAH
1	Biaya Gaji	Rp 108.000.000,00
2	Uang Makan & Transport	13.500.000,00
3	Biaya Pengobatan	3.600.000,00
4	Biaya Jamsostek	4.579.200,00
5	Biaya Insentif	130.000.000,00
6	Biaya Komisi Penjualan	162.500.000,00
7	Biaya listrik, Air dan Telekomunikasi	28.200.000,00
8	Biaya Iklan dan Promosi	180.000.000,00

Tabel 10. Laporan Pemakaian Biaya Pemasaran (Lanjutan)

9	Biaya Rumah Tangga	6.000.000,00
10	Biaya AJB dan Notaris	195.000.000,00
	Total Biaya Pemasaran	Rp 831.379.200,00

Sumber: PT. KEDAMAIAN

b. Menghitung laba yang diharapkan

Besarnya laba yang diharapkan dihitung dengan cara mengalikan aktiva dengan tingkat pengembalian investasi. Jumlah aktiva yang dimiliki PT. KEDAMAIAN adalah sebesar Rp 10.377.222.879,15, sedangkan tingkat pengembalian investasinya sebesar 30%. Sehingga perhitungan laba yang diharapkan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Laba yang diharapkan} &= 30\% \times \text{Rp } 10.377.222.879,15 \\ &= \text{Rp } 3.113.166.861,00 \end{aligned}$$

c. Menentukan *mark up*

Dalam menentukan *mark up* dibutuhkan data biaya produksi, non produksi, dan laba yang diharapkan. Berikut ini cara perhitungan *mark up*:

$$\begin{aligned} \% \text{ Mark up} &= \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{Biaya non produksi}}{\text{Biaya produksi}} \times 100\% \\ &= \frac{\text{Rp } 3.113.166.861,00 + \text{Rp } 1.585.800.200,00}{\text{Rp } 14.497.141.000,00} \times 100\% \\ &= 32,41\%. \end{aligned}$$

- d. Menghitung harga jual per unit rumah berdasarkan kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*).

Untuk menghitung harga jual per unit rumah berdasarkan kajian teori, langkah pertama yang dilakukan adalah menghitung total biaya produksi per unit dengan cara menjumlah biaya-biaya yang berkaitan dengan biaya produksi, yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik. Setelah diketahui total biaya produksi per unit, langkah selanjutnya menghitung jumlah *mark up* dengan cara mengalikan % *mark up* dengan total biaya produksi per unit. Kemudian langkah terakhir adalah dalam penentuan harga jual per unit menurut kajian teori adalah menjumlahkan total biaya produksi per unit dengan *mark up*. Berikut ini adalah cara perhitungan harga jual per unit rumah tahun 2011 pada PT.

KEDAMAIAN:

Tabel 11. Harga Jual Per Unit Rumah Tipe 36/90

KETERANGAN	JUMLAH
Harga Pokok Produksi Per Unit	Rp 111.517.000,00
<i>Mark up</i> 32,41%	<u>36.142.660,00 +</u>
Harga Jual Per Unit	Rp 147.659.660,00
Dibulatkan	147.660.000,00

5. Membandingkan Hasil Penentuan Harga Jual Menurut Perusahaan dengan Penentuan Harga Jual Menurut Kajian Teori (Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*).

Analisis ini dilakukan agar dapat ditarik kesimpulan apakah prosedur penentuan harga jual yang dilakukan perusahaan sudah tepat atau belum tepat menurut kajian teori. Adapun perbandingan prosedur penentuan harga jual antara yang dilakukan perusahaan dan kajian teori adalah sebagai berikut:



PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Tabel 12. Perbandingan Prosedur Penentuan Harga Jual

No	keterangan	Menurut Kajian Teori	Menurut Perusahaan	Analisis
1	Penggolongan Biaya	<p>Elemen biaya yang dipakai dalam perhitungan harga jual adalah biaya produksi dan biaya non produksi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biaya produksi meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik. • Biaya non produksi meliputi biaya administrasi dan umum, dan biaya pemasaran. 	<p>Elemen biaya yang dipakai dalam perhitungan harga jual adalah biaya produksi dan biaya non produksi yang terdiri dari:</p> <p>Biaya produksi terdiri dari biaya bangunan dan biaya tanah:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biaya bangunan meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik. • Biaya tanah <p>Biaya non produksi meliputi biaya administrasi dan umum, dan biaya pemasaran.</p>	Sudah tepat
2	Penentuan Harga Pokok Produk	<p>Penentuan harga pokok produk dihitung dengan cara menjumlahkan biaya produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik.</p>	<p>Penentuan harga pokok produk dihitung dengan cara menjumlahkan biaya produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya taksiran overhead pabrik.</p>	Sudah tepat

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

3	Perhitungan <i>Mark Up</i>	<p><i>Mark up</i> ditentukan dengan rumus sebagai berikut:</p> $\% \text{ Mark up} = \frac{\text{Laba yang Diharapkan} + \text{Biaya non produksi}}{\text{Biaya produksi}}$ <p><i>Mark up</i> = % <i>Mark up</i> x harga pokok produk per unit</p>	<p><i>Mark up</i> atau laba yang diharapkan menurut perusahaan ditentukan sesuai dengan kebijakan manajemen. Dalam kebijakan tersebut, perusahaan juga membebaskan biaya non produksi kedalam penentuan laba yang diharapkan.</p>	Sudah Tepat												
4	Penentuan harga jual	<p>Penentuan harga jual dilakukan dengan menambahkan <i>mark up</i> dengan harga pokok produk per unit yang dirumuskan sebagai berikut:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Harga pokok produk per unit</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td><i>Mark up</i></td> <td style="text-align: right;"><u>xxx +</u></td> </tr> <tr> <td>Harga Jual per unit</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> </table>	Harga pokok produk per unit	xxx	<i>Mark up</i>	<u>xxx +</u>	Harga Jual per unit	xxx	<p>Penentuan harga jual dilakukan dengan cara menambahkan harga pokok produk per unit dengan laba yang diinginkan perusahaan. Dirumuskan sebagai berikut:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Harga pokok produk per unit</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td>Laba yang diharapkan</td> <td style="text-align: right;"><u>xxx +</u></td> </tr> <tr> <td>Harga Jual per unit</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> </table>	Harga pokok produk per unit	xxx	Laba yang diharapkan	<u>xxx +</u>	Harga Jual per unit	xxx	Sudah Tepat
Harga pokok produk per unit	xxx															
<i>Mark up</i>	<u>xxx +</u>															
Harga Jual per unit	xxx															
Harga pokok produk per unit	xxx															
Laba yang diharapkan	<u>xxx +</u>															
Harga Jual per unit	xxx															

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Tabel 13. Perbandingan Penentuan Harga Jual PT. Kedamaian dengan Penentuan Harga Jual Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*

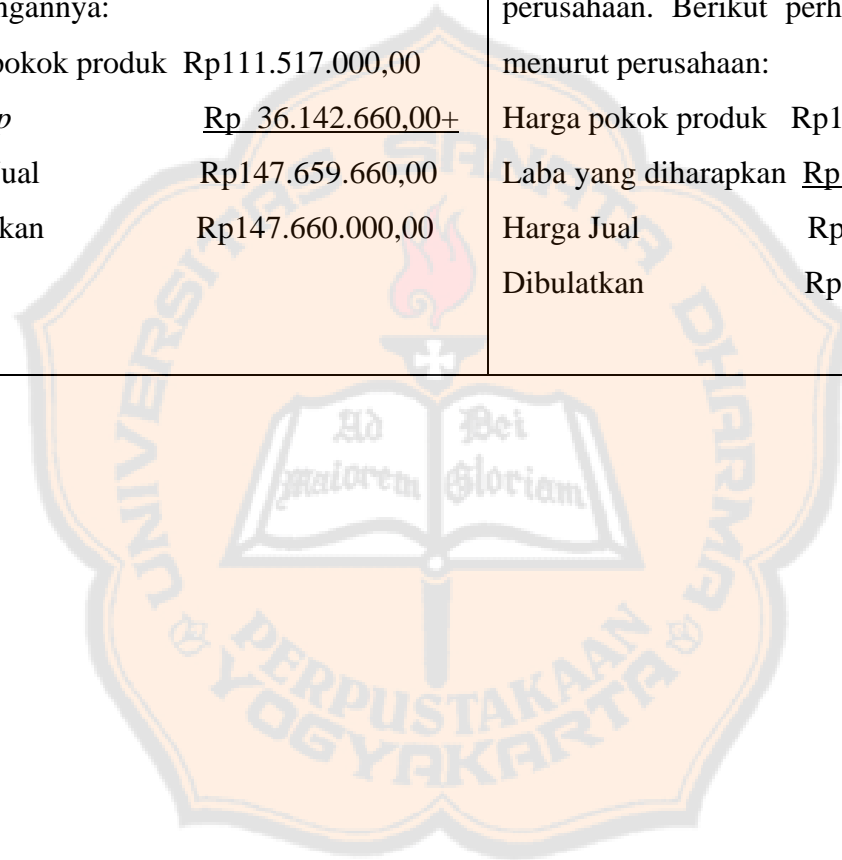
No	Keterangan	Metode <i>Cost Plus Pricing</i> Pendekatan <i>Full Costing</i>	PT. KEDAMAIAN	Analisis
1	Penggolongan biaya	Biaya produksi: BBB Rp 11.761.044.000,00 BTKL 1.111.097.000,00 Taksiran BOP <u>1.625.000.000,00 +</u> Rp 14.497.141.000,00 Biaya non produksi: Bi.adm&umum Rp 754.421.000,00 Bi.pemasaran <u>831.379.200,00 +</u> Rp1.585.800.200,00	Biaya bangunan: BBB Rp 5.770.644.000,00 BTKL 1.111.097.000,00 Taksiran BOP <u>1.625.000.000,00 +</u> Rp 8.506.741.000,00 Biaya tanah <u>Rp 5.990.400.000,00 +</u> Bi.produksi Rp 14.272.141.000,00 Biaya non produksi: Bi.adm&umum Rp 754.421.000,00 Bi.pemasaran <u>831.379.200,00 +</u> Rp 1.585.800.200,00	Sudah Tepat

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

2	Penentuan Harga Pokok produk	Harga pokok produk: BBB Rp 11.761.044.000,00 BTKL 1.111.097.000,00 Taksiran BOP <u>1.625.000.000,00</u> + Rp 14.497.141.000,00	Harga Pokok produk: Biaya bangunan: BBB Rp 5.770.644.000,00 BTKL 1.111.097.000,00 Taksiran BOP <u>1.625.000.000,00</u> + Rp 8.506.741.000,00 Biaya tanah <u>Rp 5.990.400.000,00</u> + Rp 14.497.141.000,00	Sudah Tepat
3	Perhitungan Mark Up	% <i>Mark up</i> $\frac{\text{Rp}3.113.166.861,00 + \text{Rp} 1.585.800.200,00}{\text{Rp} 14.497.141.000,00}$ $= 0.3241 \times 100\%$ $= 32.41\%$ <i>Mark up</i> $= \text{Rp}111.517.000,00 \times 32.92\%$ $= \text{Rp} 36.142.660,00$	Persentase laba yang diharapkan yaitu sebesar 30% Laba yang diharapkan $= \text{Rp}111.517.000,00 \times 30\%$ $= \text{Rp} 33.455.100,00$	Sudah Tepat

PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

4	<p>Penentuan Harga Jual</p>	<p>Penentuan harga jual menurut kajian teori dihitung dengan cara menambahkan total biaya produksi dengan <i>mark up</i>. Berikut ini perhitungannya:</p> <p>Harga pokok produk Rp111.517.000,00</p> <p><i>Mark up</i> <u>Rp 36.142.660,00+</u></p> <p>Harga Jual Rp147.659.660,00</p> <p>Dibulatkan Rp147.660.000,00</p>	<p>Penentuan harga jual perusahaan dihitung dengan menambahkan total biaya produksi dengan laba yang diinginkan oleh perusahaan. Berikut perhitungan harga jual menurut perusahaan:</p> <p>Harga pokok produk Rp111.517.000,00</p> <p>Laba yang diharapkan <u>Rp 33.455.100,00 +</u></p> <p>Harga Jual Rp 144.972.100,00</p> <p>Dibulatkan Rp 145.000.000,00</p>	<p>Sudah Tepat</p>
---	-----------------------------	--	--	--------------------



B. Analisis Data

Dari hasil penentuan harga jual per unit rumah menurut perusahaan dan penentuan harga jual per unit rumah menurut kajian teori terdapat perbedaan, dimana hasil penentuan harga jual menurut kajian teori lebih besar jika dibandingkan dengan hasil penentuan harga jual menurut perusahaan. Perbedaan ini disebabkan adanya perbedaan prosedur dalam penentuan harga jual perusahaan dengan kajian teori. Berikut ini perbandingan prosedur penentuan harga jual menurut kajian teori dengan perusahaan

1. Penggolongan biaya

Menurut kajian teori, biaya digolongkan menjadi biaya produksi dan biaya non produksi. Biaya produksi meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik (BOP). Sedangkan biaya non produksi meliputi biaya administrasi dan umum serta biaya pemasaran.

Menurut perusahaan, biaya digolongkan menjadi biaya produksi dan biaya non produksi. Biaya produksi ini meliputi biaya bangunan dan biaya tanah, dimana biaya bangunan terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik dan biaya tanah meliputi harga beli tanah, biaya pengurukan/penimbunan, biaya pembuatan saluran, biaya pembuatan/pengerasan jalan, dan biaya pembuatan kavling. Sedangkan biaya non produksi meliputi biaya administrasi dan umum serta biaya pemasaran.

Di lihat dari prosedur penggolongan biaya tersebut menunjukkan bahwa adanya perbedaan dalam penggolongan biaya produksi antara perusahaan dan

kajian teori. Perbedaan ini terjadi karena perusahaan membagi biaya produksi kedalam biaya bangunan dan biaya tanah, sedangkan menurut kajian teori biaya tanah termasuk kedalam biaya bahan baku, tetapi perbedaan ini tidak menyebabkan adanya selisih jumlah biaya, baik biaya produksi maupun biaya non produksi antara perusahaan dengan kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*). Sehingga prosedur yang diterapkan oleh PT. KEDAMAIAN sudah tepat menurut kajian teori.

2. Penentuan Harga Pokok Produk

Menurut kajian teori, harga pokok produk dapat dihitung dengan cara menjumlahkan semua biaya produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik. Sedangkan menurut perusahaan, harga pokok produk dihitung dengan cara menjumlahkan biaya produksi yang terdiri dari biaya bangunan dan biaya tanah. Biaya bangunan terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan taksiran biaya overhead pabrik.

Prosedur yang diterapkan PT. KEDAMAIAN sudah tepat menurut kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*), hanya saja yang membedakan dalam prosedur ini adalah pengelompokan biayanya. Dalam teori, biaya tanah dimasukkan ke dalam biaya bahan baku.

3. Perhitungan *Mark Up*

Menurut kajian teori, *mark up* dapat dihitung dengan cara mengalikan persentase *mark up* dengan total biaya produksi, untuk menentukan persentase *mark up* dapat dilakukan dengan pendekatan *full costing* yaitu dengan cara menambahkan laba yang diharapkan dengan biaya non produksi kemudian dibagi dengan biaya produksi. Sedangkan pada perusahaan tidak melakukan prosedur perhitungan persentase *mark up*, tetapi langsung menentukan besarnya persentase *mark up* atau laba yang diharapkan menurut perusahaan. Besarnya persentase ditentukan oleh kebijakan manajemen perusahaan. Dalam menentukan besarnya persentase laba yang diharapkan, perusahaan menggunakan pendekatan *full costing*.

Prosedur yang diterapkan PT. KEDAMAIAN sudah tepat menurut kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*), karena perusahaan juga menggunakan pendekatan *full costing* dalam penentuan laba yang diharapkan, tetapi terdapat perbedaan pada besarnya persentase *mark up* antara perusahaan dengan kajian teori. Perbedaan ini disebabkan karena adanya perbedaan dalam prosedur perhitungan *mark up* antara perusahaan dengan kajian teori.

4. Penentuan Harga Jual

Penentuan harga jual menurut kajian teori dihitung dengan cara menambahkan harga pokok produksi dengan *mark up*, sedangkan penentuan harga jual pada PT. KEDAMAIAN ditentukan dengan cara menambahkan harga pokok produksi dengan *mark up* atau laba yang diharapkan perusahaan.

Dengan demikian, maka prosedur penentuan harga jual perusahaan sudah tepat menurut kajian teori (metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*), tetapi terdapat perbedaan pada besarnya harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan kajian teori. Dalam perhitungan harga jual yang telah dilakukan, diketahui harga jual per unit rumah menurut kajian teori sebesar Rp147.660.000,00 dan harga jual per unit rumah pada PT. KEDAMAIAN sebesar Rp 145.000.000,00. Terdapat selisih dari kedua harga jual tersebut sebesar Rp. 2,660,000.00, dimana harga jual perusahaan lebih rendah jika dibandingkan dengan harga jual menurut kajian teori. Perbedaan besarnya harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan kajian teori disebabkan karena adanya selisih antara *mark up* menurut kajian teori dengan laba yang diharapkan perusahaan, dimana *mark up* menurut kajian teori lebih besar bila dibandingkan dengan laba yang diharapkan oleh perusahaan. Hal ini terjadi karena perusahaan tidak melakukan prosedur perhitungan *mark up* menurut teori tetapi langsung menentukan besarnya *mark up* dengan kebijakan manajemen perusahaan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, penulis membuat kesimpulan bahwa penentuan harga pokok produk per unit dan penentuan harga jual produk per unit yang dilakukan PT. KEDAMAIAN yang dilakukan sudah tepat menurut kajian teori, tetapi terdapat selisih besarnya harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan kajian teori. Hal ini disebabkan oleh adanya beberapa perbedaan prosedur berikut ini:

1. Penentuan *Mark up*

Mark up pada PT. KEDAMAIAN merupakan laba yang diinginkan perusahaan, yang besarnya ditentukan langsung oleh kebijakan manajemen perusahaan. Sedangkan *mark up* pada kajian teori, besarnya dihitung dengan cara menjumlahkan laba yang diharapkan dengan total biaya non produksi. Hasil dari penjumlahan dua komponen di atas kemudian dibagi dengan total biaya produksi.

2. Penentuan harga jual

Penentuan harga jual yang dilakukan PT. KEDAMAIAN, dilakukan dengan cara menjumlahkan harga pokok produk dengan laba yang diharapkan. Sedangkan dalam kajian teori, penentuan harga jual dilakukan dengan cara menjumlahkan harga pokok produk dengan *mark up*. Perbedaan ini yang menyebabkan terdapat selisih antara harga jual yang ditetapkan oleh perusahaan dengan harga jual yang ditetapkan menurut kajian teori.

B. Keterbatasan Penelitian

Beberapa keterbatasan dalam penelitian yang tidak dapat dihindari dalam melakukan penelitian ini:

1. Data yang diteliti penulis tidak dapat diteliti kebenarannya karena merupakan rahasia penting bagi perusahaan, tetapi data ini diperoleh langsung dari PT. KEDAMAIAN.
2. Data yang diberikan perusahaan hanya terbatas untuk tahun 2011, sehingga kesimpulan hanya berlaku untuk tahun tersebut.
3. Data aktiva tidak dapat disajikan secara rinci oleh perusahaan karena adanya alasan tertentu.
4. Laba yang diharapkan perusahaan dalam penentuan harga jual, tidak dapat dihitung menggunakan metode, karena besarnya laba yang diharapkan oleh perusahaan ditentukan dengan kebijakan manajemen.

C. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, penulis memberikan saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi perusahaan untuk menggunakan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing* dalam penentuan harga jual perusahaan. Dalam metode ini, perusahaan dapat melakukan perhitungan *mark up* menurut kajian teori, karena yang menyebabkan perbedaan besarnya harga jual yang ditetapkan perusahaan dengan kajian teori adalah perusahaan tidak melakukan perhitungan *mark up* menurut kajian teori.

DAFTAR PUSTAKA

- Alam, Hedy Vanni. 2008. "Perbandingan Metode Cost Plus Pricing dan Mark Up dalam Penetapan Harga Jual Barang Dagangan". *Teknologi & Manajemen Infomatika*. Vol 6. (Agustus). Nomor 3: 413-414.
- Gunawan, R Sudarmanto. 2003. "Pengaruh Penetapan Harga Pokok Terhadap Laba Perusahaan". *JMK*. Vol 1. (Maret). No.1: 1-14.
- Hansen, Don R dan Maryanne M. Mowen.2004. *Akuntansi Manajemen*. Edisi keempat. Jilid 1. Erlangga, Jakarta.
- Harnanto. 1992. *Akuntansi Biaya: Penentuan Harga Pokok dan Pengendalian Biaya*. Edisi 1. BPFE UGM, Yogyakarta.
- Kotler, Philip. 2004. *Perencanaan Manajemen Pemasaran dan Pemasaran*. Edisi kesembilan. Erlangga, Jakarta.
- Mulyadi. 2010. *Akuntansi Biaya*; Edisi kelima. Cetakan kelima. STIE YKPN, Yogyakarta.
- _____. 2001. *Akuntansi Manajemen; Konsep, Manfaat, dan Rekayasa*. Edisi kedua. STIE YKPN, Yogyakarta.
- Nyoman, I Normal. 2009. "Aplikasi Metode Cost Plus Transfer Pricing Dalam Menghitung Harga Transfer Glasir Kuning Berbahan Baku Utama Feldspar RTT dan Pengaruhnya Terhadap Pengakuan Laba Pada UPT-PSTKP Bali. *Forum Manajemen*. Vol. 1. Nomor 1:4.
- Sigit, Soehardi. 1992. *Pemasaran Praktis*. BPFE UGM, Yogyakarta.
- Sugiri, Slamet. 1994. *Akuntansi Manajemen*. Edisi 1. UUP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Supriyono, R.A. 1994. *Akuntansi Biaya; Pengumpulan Biaya Dan Penentuan Harga Pokok*; Edisi kedua. BPFE UGM, Yogyakarta.

_____, R.A. 1989. *Akuntansi Biaya; Perencanaan dan Pengendalian Biaya Serta Pembuatan Keputusan*. Edisi kedua. BPFE UGM, Yogyakarta.

_____, R.A. 1987. *Akuntansi Manajemen: Konsep Dasar Akuntansi Manajemen dan Proses Perencanaan*. Edisi 1. BPFE UGM, Yogyakarta.

Swastha, Basu dan Irawan. 1997. *Manajemen Pemasaran Modern*. Edisi kedua. Liberty, Yogyakarta.

Winardi. 1992. *Harga dan Penetapan Harga Dalam Bidang Pemasaran*. Edisi revisi. PT. Citra Aditya Bakti.



PLAGIAT MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI



Lampiran 1. Pemakaian Biaya Bahan Baku Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90

Proyek : Perumahan KENCANA DAMAI
 Lokasi : KENTEN SUKAMAJU, PALEMBANG
 Pengembang : PT. KEDAMAIAN

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA		TOTAL HARGA
			SATUAN	JUMLAH	
I	PEKERJAAN PERSIAPAN				
1	Pengukuran & Pemasangan Bouwplang	405,00 m	5.500,00	2.227.500,00	2.227.500,00
II	PEKERJAAN PONDASI & PASANGAN				
1	Pasangan pondasi batu belah 1:4	84,00 m ³	110.000,00	9.240.000,00	
2	Pasangan dinding bata	877,50 m ²	51.500,00	45.191.250,00	
3	Plesteran dinding	1.755,00 m ²	11.500,00	20.182.500,00	
4	Acian dinding	1.725,00 m ²	5.500,00	9.487.500,00	
5	Pemasangan keramik	390,00 m ²	52.500,00	20.475.000,00	104.576.250,00
III	PEKERJAAN BETON				
1	Sloof, ring, kolom	21,95 m ³	835.000,00	18.325.745,00	18.325.745,00
IV	PEKERJAAN KAYU				
1	Kusen pintu gendong (depan)	10,00 plong	1.250.000,00	12.500.000,00	
2	Kusen pintu gendong (belakang)	10,00 plong	950.000,00	9.500.000,00	
3	Kusen pintu (kamar)	20,00 plong	400.000,00	8.000.000,00	
4	Kusen jendela (kamar)	20,00 plong	250.000,00	5.000.000,00	
5	Kusen jendela (dapur)	10,00 plong	250.000,00	2.500.000,00	
6	Daun pintu (depan & belakang)	20,00 bh	550.000,00	11.000.000,00	
7	Daun pintu (kamar)	20,00 bh	300.000,00	6.000.000,00	
8	Daun jendela kaca (depan)	30,00 bh	400.000,00	12.000.000,00	
9	Daun jendela kaca (belakang)	30,00 bh	400.000,00	12.000.000,00	
10	Daun jendela kaca (kamar)	40,00 bh	325.000,00	13.000.000,00	
11	Daun jendela kaca (dapur)	20,00 bh	325.000,00	6.500.000,00	98.000.000,00
V	PEKERJAAN ATAP, TALANG & PLAFOND				
1	Atap genteng beton	540,00 m ²	62.500,00	33.750.000,00	
2	Atap genteng karpus	80,00 m	52.500,00	4.200.000,00	
3	Rangka baja (Tasso Gordeng & Reng)	540,00 m ²	75.000,00	40.500.000,00	
4	Seng talang	60,00 m	15.000,00	900.000,00	
5	Plafond Gypsum	396,00 m ²	62.000,00	24.552.000,00	103.902.000,00
VI	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK				
1	Instalasi listrik	380,00 m	25.000,00	9.500.000,00	
2	Titik mata lampu	80,00 bh	38.000,00	3.040.000,00	
3	Saklar & Stop Kontak	80,00 bh	24.000,00	1.920.000,00	14.460.000,00
VII	PEKERJAAN PLUMBING & SANITASI				
1	Pasang air bersih (PAM)	10,00 bh	1.500.000,00	15.000.000,00	
2	Instalasi air bersih	170,00 m	12.500,00	2.125.000,00	
3	Instalasi air kotor	220,00 m	17.500,00	3.850.000,00	
4	Closet jongkok	10,00 bh	75.000,00	750.000,00	
5	Kran air	30,00 bh	25.000,00	750.000,00	
6	Floor drain	10,00 bh	25.000,00	250.000,00	
7	Tempat sabun	10,00 bh	32.500,00	325.000,00	
8	Septik tank & sumur peresapan	10,00 unit	550.000,00	5.500.000,00	
9	Pintu PVC (KM)	10,00 bh	125.000,00	1.250.000,00	29.800.000,00

Lampiran 1. Pemakaian Biaya Bahan Baku Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

VIII PEKERJAAN PENGGANTUNG					
1	Engsel pintu 4"	40.00 ktk	25.000,00	1.000.000,00	
2	Engsel jendela 3"	120.00 ktk	20.000,00	2.400.000,00	
3	Slot tanam • Handle (pintu)	40.00 ktk	55.000,00	2.200.000,00	
4	Grendel jendela	120.00 bh	10.000,00	1.200.000,00	
5	Kait angin (jendela)	240.00 bh	15.000,00	3.600.000,00	10.400.000,00
IX PEKERJAAN FINISHING					
1	Pekerjaan cat kayu	230.00 plong	12.500,00	2.875.000,00	
2	Pekerjaan cat dinding	1.725.00 m ²	4.500,00	7.762.500,00	10.637.500,00
JUMLAH TOTAL					392.328.995,00



Lampiran 2. Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90

Proyek : Perumahan KENCANA DAMAI
 Lokasi : KENTEN SUKAMAJU, PALEMBANG
 Pengembang : PT. KEDAMAIAN

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA		TOTAL HARGA
			SATUAN	JUMLAH	
I PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pengukuran & Pemasangan Houwplang	405,00 m	1.250,00	506.250,00	
2	Galian tanah pondasi	158,93 m ³	27.500,00	4.376.575,00	4.876.825,00
II PEKERJAAN PONDASI & PASANGAN					
1	Pasangan pondasi batu belah 14	84,00 m ³	65.000,00	5.460.000,00	
2	Pasangan dinding bata	877,50 m ²	6.500,00	5.703.750,00	
3	Plesteran dinding	1.755,00 m ²	2.500,00	4.387.500,00	
4	Acian dinding	1.725,00 m ²	3.500,00	6.037.500,00	
5	Pemasangan keramik	390,00 m ²	11.500,00	4.485.000,00	26.073.750,00
III PEKERJAAN BETON					
1	Sloof, ring, kolom	21,95 m ³	55.000,00	1.207.085,00	1.207.085,00
IV PEKERJAAN KAYU					
1	Kusen pintu gendong (depan)	10,00 plong	10.000,00	100.000,00	
2	Kusen pintu gendong (belakang)	10,00 plong	10.000,00	100.000,00	
3	Kusen pintu (kamar)	20,00 plong	10.000,00	200.000,00	
4	Kusen jendela (kamar)	20,00 plong	10.000,00	200.000,00	
5	Kusen jendela (dapur)	10,00 plong	10.000,00	100.000,00	
6	Daun pintu (depan & belakang)	20,00 bh	5.000,00	100.000,00	
7	Daun pintu (kamar)	20,00 bh	5.000,00	100.000,00	
8	Daun jendela kaca (depan)	30,00 bh	5.000,00	150.000,00	
9	Daun jendela kaca (belakang)	30,00 bh	5.000,00	150.000,00	
10	Daun jendela kaca (kamar)	40,00 bh	5.000,00	200.000,00	
11	Daun jendela kaca (dapur)	20,00 bh	5.000,00	100.000,00	1.500.000,00
V PEKERJAAN ATAP, TALANG & PLAFOND					
1	Atap genteng beton	540,00 m ²	12.500,00	6.750.000,00	
2	Atap genteng karpus	80,00 m ²	17.500,00	1.400.000,00	
3	Rangka baja (Tasso Gordeng & Reng)	540,00 m ²	22.500,00	12.150.000,00	
4	Seng talang	60,00 m	3.500,00	210.000,00	
5	Plafond Gypsum	396,00 m ²	12.500,00	4.950.000,00	25.460.000,00
VI PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK					
1	Instalasi listrik	380,00 m	5.500,00	2.090.000,00	
2	Titik mata lampu	80,00 bh	2.500,00	200.000,00	
3	Saklar & Stop Kontak	80,00 bh	4.500,00	360.000,00	2.650.000,00
VII PEKERJAAN PLUMBING & SANITASI					
1	Pasang air bersih (PAM)	-	-	-	
2	Instalasi air bersih	170,00 m	1.250,00	212.500,00	
3	Instalasi air kotor	220,00 m	1.250,00	275.000,00	
4	Cinset jongkok	10,00 bh	15.000,00	150.000,00	
5	Kran air	30,00 bh	2.500,00	75.000,00	
6	Floor drain	10,00 bh	4.000,00	40.000,00	
7	Tempat sabun	10,00 bh	11.500,00	115.000,00	
8	Septik tank & sumur peresapan	10,00 unit	350.000,00	3.500.000,00	
9	Pintu PVC (KM)	10,00 bh	20.500,00	205.000,00	4.572.500,00

Lampiran 2 Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk 130 unit Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

VIII	PEKERJAAN PENGGANTUNG				
	1 Slot tanam (Handle (pintu)	40,00 ktk	7.500,00	300.000,00	
	2 Grendel jendela	120,00 bh	750,00	90.000,00	
	3 Kait angin (jendela)	240,00 bh	750,00	180.000,00	570.000,00
IX	PEKERJAAN FINISHING				
	1 Pekerjaan cat kayu	230,00 plong	9.500,00	2.185.000,00	
	2 Pekerjaan cat dinding	1.725,00 m ²	3.500,00	6.037.500,00	8.222.500,00
	JUMLAH TOTAL				75.132.660,00



Lampiran 3. Laporan Pemakaian Bahan Baku Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90

Proyek : Perumahan KENCANA DAMAI
 Lokasi : KENTEN SUKAMAJU, PALEMBANG
 Pengembang : PT. KEDAMALAN

I PEKERJAAN PERSIAPAN						
1 m ²	Pengukuran & Pemasangan Bouwplang					
	Kayu uk 2/20/200	0,550 lbr	a	Rp 25 000,00	= Rp	13 750,00
	Kayu uk 4/6	0,112 bt	a	Rp 8 000,00	= Rp	896,00
	Paku papan	0,012 kg	a	Rp 10 000,00	= Rp	120,00 +
	Jumlah				Rp	14 766,00
			Dibulatkan		Rp	14 800,00
II PEKERJAAN PONDASI & PASANGAN						
1 m ²	Pondasi batu helah 1 : 4					
	Semen / PC	1,525 zak	a	Rp 54 000,00	= Rp	82 350,00
	Pasir	0,492 m ³	a	Rp 75 000,00	= Rp	36 900,00
	Batu gunung	0,658 m ³	a	Rp 55 000,00	= Rp	36 190,00 +
	Jumlah				Rp	155 440,00
			Dibulatkan		Rp	155 500,00
1 m ²	Pasang Dinding bata merah 1 : 7					
	Semen / PC	0,050 zak	a	Rp 54 000,00	= Rp	2 700,00
	Pasir	0,296 m ³	a	Rp 75 000,00	= Rp	22 200,00
	Bata Merah	100,000 bh	a	Rp 300,00	= Rp	30 000,00 +
	Jumlah				Rp	54 900,00
			Dibulatkan		Rp	54 900,00
1 m ²	Plesteran dinding 1 : 7					
	Semen / PC	0,100 zak	a	Rp 54 000,00	= Rp	5 400,00
	Pasir	0,140 m ³	a	Rp 75 000,00	= Rp	10 500,00 +
	Jumlah				Rp	15 900,00
			Dibulatkan		Rp	15 900,00
1 m ²	Acian dinding					
	Semen / PC	0,100 zak	a	Rp 54 000,00	= Rp	5 400,00 +
	Jumlah				Rp	5 400,00
			Dibulatkan		Rp	5 400,00
1 m ²	Pemasangan keramik					
	Semen / PC	0,125 zak	a	Rp 54 000,00	= Rp	6 642,00
	Pasir	0,011 m ³	a	Rp 75 000,00	= Rp	825,00
	Keramik 30 / 30	1,050 dus	a	Rp 28 000,00	= Rp	29 400,00
	Semen putih	0,012 zak	a	Rp 70 000,00	= Rp	840,00 +
	Jumlah				Rp	37 707,00
			Dibulatkan		Rp	37 700,00

Lampiran 3. Laporan Pemakaian Bahan Baku Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

III PEKERJAAN BETON						
1 m ³	Beton Cor 1 : 2 : 3					
	Semen / PC	6,250 zak	ā	Rp	54.000,00 = Rp	337.500,00
	Pasir	0,540 m ³	ā	Rp	75.000,00 = Rp	40.500,00
	Split / Korral	0,820 m ³	ā	Rp	200.000,00 = Rp	164.000,00 +
	Jumlah					Rp 542.000,00
				Dibulatkan		Rp 542.000,00
100 kg	Penulangan					
	Besi Beton	98,000 kg	ā	Rp	7.500,00 = Rp	735.000,00
	Bendrat	2,000 kg	ā	Rp	11.000,00 = Rp	22.000,00 -
	Jumlah					Rp 757.000,00
				Dibulatkan		Rp 757.000,00
1 m ³	Bekisting					
	Kayu 2.20x4	0,400 kp	ā	Rp	25.000,00 = Rp	10.000,00
	Paku papan	0,100 kg	ā	Rp	10.000,00 = Rp	1.000,00 -
	Jumlah					Rp 11.000,00
				Dibulatkan		Rp 11.000,00
Biaya 1m ³ beton bertulang 1 : 2 : 3						
Rp 542.000,- + Rp 757.000,- + Rp 11.000 = Rp 1.310.000						
IV PEKERJAAN KAYU						
1 plong	Kusen kayu					
	Kusen pintu gendong (depan)	1,000 plong	ā	Rp	1.150.000,00 = Rp	1.150.000,00
	Kusen pintu gendong (belakang)	1,000 plong	ā	Rp	950.000,00 = Rp	950.000,00
	Kusen pintu (kamar)	1,000 plong	ā	Rp	400.000,00 = Rp	400.000,00
	Kusen jendela (kamar)	1,000 plong	ā	Rp	250.000,00 = Rp	250.000,00
	Kusen jendela (dapur)	1,000 plong	ā	Rp	250.000,00 = Rp	250.000,00 -
	Jumlah					Rp 3.000.000,00
				Dibulatkan		Rp 3.000.000,00
1 bh	Daun pintu & jendela					
	Daun pintu (depan & belakang)	1,000 bh	ā	Rp	550.000,00 = Rp	550.000,00
	Daun pintu (kamar)	1,000 bh	ā	Rp	300.000,00 = Rp	300.000,00
	Daun jendela kaca (depan)	1,000 bh	ā	Rp	400.000,00 = Rp	400.000,00
	Daun jendela kaca (belakang)	1,000 bh	ā	Rp	400.000,00 = Rp	400.000,00
	Daun jendela kaca (kamar)	1,000 bh	ā	Rp	325.000,00 = Rp	325.000,00
	Daun jendela kaca (dapur)	1,000 bh	ā	Rp	325.000,00 = Rp	325.000,00 +
	Jumlah					Rp 2.300.000,00
				Dibulatkan		Rp 2.300.000,00

Lampiran 3. Laporan Pemakaian Bahan Baku Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

V. PEKERJAAN ATAP, TALANG & PLAFON						
1 m ²	Pasang genteng beton					
	Atap genteng beton	9,000 bh	@	Rp 8.750,00	= Rp	78.750,00 +
	Jumlah					Rp 78.750,00
				Dibulatkan		Rp 78.800,00
1 m ²	Pasang genteng kerpus					
	Atap genteng karpus	3.000 bh	@	Rp 16.250,00	= Rp	48.750,00 +
	Jumlah					Rp 48.750,00
				Dibulatkan		Rp 48.800,00
1 m ¹	Pasang seng talang					
	Seng talang	1,000 m	@	Rp 15.000,00	= Rp	15.000,00 +
	Jumlah					Rp 15.000,00
				Dibulatkan		Rp 15.000,00
1 m ²	Pasang rangka baja ringan					
	Tasso C	2,000 m	@	Rp 15.500,00	= Rp	31.000,00
	Kaso (tasso)	2,000 m	@	Rp 6.750,00	= Rp	13.500,00
	Reng (tasso)	4,000 m	@	Rp 3.750,00	= Rp	15.000,00
	Baut drilling	12,000 bh	@	Rp 275,00	= Rp	3.300,00 -
	Jumlah					Rp 62.800,00
				Dibulatkan		Rp 62.800,00
1 m ²	Pasang plafond					
	Gypsum	0,336 lbr	@	Rp 49.000,00	= Rp	16.464,00
	Kaso penggantung	0,900 bt	@	Rp 15.000,00	= Rp	13.500,00
	Paku gypsum	0,010 kg	@	Rp 25.000,00	= Rp	250,00 +
	Jumlah					Rp 30.214,00
				Dibulatkan		Rp 30.300,00
VI PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK						
1 m ¹	Instalasi listrik	1,000 m	@	Rp 6.750,00	= Rp	6.750,00
1 bh	Titik mata lampu	1,000 bh	@	Rp 30.000,00	= Rp	30.000,00
1 bh	Saklar & Stop Kontak	1,000 bh	@	Rp 11.000,00	= Rp	11.000,00 +
	Jumlah					Rp 47.750,00
				Dibulatkan		Rp 47.800,00
VII PEKERJAAN PLUMBING & SANITASI						
1 m ¹	Instalasi air bersih	1,000 m ¹	@	Rp 3.500,00	= Rp	3.500,00
1 m ¹	Instalasi air kotor	1,000 m ¹	@	Rp 13.000,00	= Rp	13.000,00
1 bh	Closet jongkok	1,000 bh	@	Rp 75.000,00	= Rp	75.000,00
	Kran air	1,000 bh	@	Rp 12.500,00	= Rp	12.500,00
	Floor drain	1,000 bh	@	Rp 15.000,00	= Rp	15.000,00
	Tempat sabun	1,000 bh	@	Rp 22.500,00	= Rp	22.500,00
	Pintu PVC	1,000 bh	@	Rp 140.000,00	= Rp	140.000,00 +
	Jumlah					Rp 177.500,00
				Dibulatkan		Rp 177.500,00
1 m ²	Pembuatan Septik tank					
	Pasangan bata	100,000 bh	@	Rp 300,00	= Rp	30.000,00
	Semen / PC	0,005 zak	@	Rp 54.000,00	= Rp	270,00
	Pasir	0,296 m ³	@	Rp 75.000,00	= Rp	22.200,00 +
	Jumlah					Rp 52.470,00
				Dibulatkan		Rp 52.500,00

Lampiran 3. Laporan Pemakaian Bahan Baku Rumah Sederhana Untuk Tipe 36/90 (Lanjutan)

VIII PEKERJAAN PENGGANTUNG							
1	1 ktk	Engsel pintu 4"	1,000	ktk	@	Rp	17.500,00 = Rp 17.500,00
		Engsel jendela 3"	1,000	ktk	@	Rp	12.500,00 = Rp 12.500,00
		Slot tanam + Handle (pintu)	1,000	ktk	@	Rp	65.000,00 = Rp 65.000,00
1	1 bh	Grendel jendela	1,000	bh	@	Rp	7.500,00 = Rp 7.500,00
		Kait angin (jendela)	1,000	bh	@	Rp	10.000,00 = Rp 10.000,00 -
		Jumlah				Rp	112.500,00
					Dibulatkan	Rp	112.500,00
IX PEKERJAAN FINISHING							
1	1 plong	Pekerjaan cat kayu					
		Cat kayu	0,215	kg	@	Rp	40.000,00 = Rp 8.600,00
		Minyak cat	0,150	litr	@	Rp	10.000,00 = Rp 1.500,00
		Plamir kayu	0,125	kg	@	Rp	15.000,00 = Rp 1.875,00 +
		Jumlah				Rp	11.975,00
					Dibulatkan	Rp	12.000,00
10	10 m ²	Pekerjaan cat dinding					
		Cat tembok	2,000	kg	@	Rp	17.500,00 = Rp 35.000,00
		Plamir tembok	0,950	kg	@	Rp	2.500,00 = Rp 2.375,00 -
		Jumlah				Rp	37.375,00
					Dibulatkan	Rp	37.400,00

Lampiran 4. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

III PEKERJAAN BETON					
1 m ³	Beton Cor 1 : 2 : 3				
	Pekerja	4,000 @	Rp 30 000,00	= Rp	120 000,00
	Tukang	2,000 @	Rp 45 000,00	= Rp	90 000,00
	Kepala tukang	0,400 @	Rp 60 000,00	= Rp	24 000,00 +
	Jumlah				Rp 234 000,00
			Dibulatkan		Rp 234 000,00
100 kg	Penulangan				
	Pekerja	0,450 @	Rp 30 000,00	= Rp	13 500,00
	Tukang	0,700 @	Rp 45 000,00	= Rp	31 500,00
	Kepala tukang	0,250 @	Rp 60 000,00	= Rp	15 000,00 +
	Jumlah				Rp 60 000,00
			Dibulatkan		Rp 60 000,00
10 m ²	Bekisting				
	Pekerja	2,000 @	Rp 30 000,00	= Rp	60 000,00
	Tukang	3,000 @	Rp 45 000,00	= Rp	135 000,00
	Kepala tukang	1,200 @	Rp 60 000,00	= Rp	72 000,00 -
	Jumlah				Rp 267 000,00
			Dibulatkan		Rp 267 000,00
IV PEKERJAAN ATAP, TALANG & PLAFOND					
1 m ²	Rangka atap, & Gording (Tasso C)				
	Pekerja	0,175 @	Rp 30 000,00	= Rp	5 250,00
	Tukang	0,325 @	Rp 45 000,00	= Rp	14 625,00
	Kepala tukang	0,095 @	Rp 60 000,00	= Rp	5 700,00 +
	Jumlah				Rp 25 575,00
			Dibulatkan		Rp 25 600,00
1 m ²	Pasang Kaso & Reng (Tasso)				
	Pekerja	0,200 @	Rp 30 000,00	= Rp	6 000,00
	Tukang	0,100 @	Rp 45 000,00	= Rp	4 500,00
	Kepala tukang	0,013 @	Rp 60 000,00	= Rp	780,00 +
	Jumlah				Rp 11 280,00
			Dibulatkan		Rp 11 300,00
1 m ²	Pasang genteng atap				
	Pekerja	0,100 @	Rp 30 000,00	= Rp	3 000,00
	Tukang	0,060 @	Rp 45 000,00	= Rp	2 700,00
	Kepala tukang	0,012 @	Rp 60 000,00	= Rp	720,00 +
	Jumlah				Rp 6 420,00
			Dibulatkan		Rp 6 500,00
1 m ²	Pasang genteng kerpus				
	Pekerja	0,240 @	Rp 30 000,00	= Rp	7 200,00
	Tukang	0,120 @	Rp 45 000,00	= Rp	5 400,00
	Kepala tukang	0,036 @	Rp 60 000,00	= Rp	2 160,00 +
	Jumlah				Rp 14 760,00
			Dibulatkan		Rp 14 800,00
1 m ²	Pasang plafond				
	Pekerja	0,060 @	Rp 30 000,00	= Rp	1 800,00
	Tukang	0,185 @	Rp 45 000,00	= Rp	8 325,00
	Kepala tukang	0,080 @	Rp 60 000,00	= Rp	4 800,00 +
	Jumlah				Rp 14 925,00
			Dibulatkan		Rp 15 000,00

Lampiran 4. Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90
(Lanjutan)

V PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK					
1 m ¹	Pasang instalasi listrik (kabel)				
Pekerja	0,175 @	Rp	30.000,00	= Rp	5.250,00
Tukang	0,065 @	Rp	45.000,00	= Rp	2.925,00 +
	Jumlah			Rp	8.175,00
			Dibulatkan	Rp	8.200,00
1 bh	Titik mata lampu				
Pekerja	0,095 @	Rp	30.000,00	= Rp	2.850,00
Tukang	0,115 @	Rp	45.000,00	= Rp	5.175,00 +
	Jumlah			Rp	8.025,00
			Dibulatkan	Rp	8.100,00
1 bh	Saklar & Stop Kontak				
Pekerja	0,095 @	Rp	30.000,00	= Rp	2.850,00
Tukang	0,115 @	Rp	45.000,00	= Rp	5.175,00 +
	Jumlah			Rp	8.025,00
			Dibulatkan	Rp	8.100,00
VI PEKERJAAN SEPTIK TANK					
1 m ²	Pembuatan Septik tank				
Pekerja	0,150 @	Rp	30.000,00	= Rp	4.500,00
Tukang	0,650 @	Rp	45.000,00	= Rp	29.250,00
Kepala tukang	0,175 @	Rp	60.000,00	= Rp	10.500,00 +
	Jumlah			Rp	44.250,00
			Dibulatkan	Rp	44.300,00
VII PEKERJAAN FINISHING					
10 m ²	Pekerjaan cat kayu				
Pekerja	0,165 @	Rp	30.000,00	= Rp	4.950,00
Kepala tukang	0,075 @	Rp	60.000,00	= Rp	4.500,00 +
	Jumlah			Rp	9.450,00
			Dibulatkan	Rp	9.500,00
10 m ²	Pekerjaan cat dinding				
Pekerja	0,085 @	Rp	30.000,00	= Rp	2.550,00
Kepala tukang	0,015 @	Rp	60.000,00	= Rp	900,00 +
	Jumlah			Rp	3.450,00
			Dibulatkan	Rp	3.500,00

Lampiran 4 Laporan Pemakaian Biaya Tenaga Kerja Langsung Untuk Rumah Sederhana Tipe 36/90 (Lanjutan)

V PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK					
1 m ¹	Pasang instalasi listrik (kabel)				
	Pekerja	0,175 @	Rp 30.000,00	= Rp	5.250,00
	Tukang	0,065 @	Rp 45.000,00	= Rp	2.925,00 +
	Jumlah			Rp	8.175,00
			Dibulatkan	Rp	8.200,00
1 bh	Titik mata lampu				
	Pekerja	0,095 @	Rp 30.000,00	= Rp	2.850,00
	Tukang	0,115 @	Rp 45.000,00	= Rp	5.175,00 +
	Jumlah			Rp	8.025,00
			Dibulatkan	Rp	8.100,00
1 bh	Saklar & Stop Kontak				
	Pekerja	0,095 @	Rp 30.000,00	= Rp	2.850,00
	Tukang	0,115 @	Rp 45.000,00	= Rp	5.175,00 +
	Jumlah			Rp	8.025,00
			Dibulatkan	Rp	8.100,00
VI PEKERJAAN SEPTIK TANK					
1 m ²	Pembuatan Septik tank				
	Pekerja	0,150 @	Rp 30.000,00	= Rp	4.500,00
	Tukang	0,650 @	Rp 45.000,00	= Rp	29.250,00
	Kepala tukang	0,175 @	Rp 60.000,00	= Rp	10.500,00 +
	Jumlah			Rp	44.250,00
			Dibulatkan	Rp	44.300,00
VII PEKERJAAN FINISHING					
10 m ²	Pekerjaan cat kayu				
	Pekerja	0,165 @	Rp 30.000,00	= Rp	4.950,00
	Kepala tukang	0,075 @	Rp 60.000,00	= Rp	4.500,00 +
	Jumlah			Rp	9.450,00
			Dibulatkan	Rp	9.500,00
10 m ²	Pekerjaan cat dinding				
	Pekerja	0,085 @	Rp 30.000,00	= Rp	2.550,00
	Kepala tukang	0,015 @	Rp 60.000,00	= Rp	900,00 +
	Jumlah			Rp	3.450,00
			Dibulatkan	Rp	3.500,00