

EVALUASI HARGA JUAL *PROPERTY*

Studi Kasus Pada PT. Winata Citra Kharisma Magelang

Skripsi

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



Oleh :

Widyo Purwoko

NIM : 972114112

NIRM : 970051121303120105

PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA
2005

SKRIPSI

EVALUASI HARGA JUAL *PROPERTY*

Studi Kasus Pada PT. Winata Citra Kharisma Magelang

Oleh :

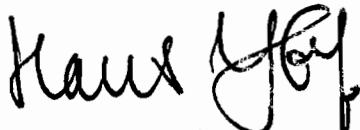
Widyo Purwoko

NIM : 972114112

NIRM : 970051121303120105

Telah disetujui oleh:

Pembimbing I



Ir. Drs. Hansiadi Yuli H., M.Si., Akt.

Tanggal: 20 Agustus 2005

Pembimbing II



Drs. YP. Supardiyono, M.Si., Akt.

Tanggal : 15 September 2005

SKRIPSI

EVALUASI HARGA JUAL *PROPERTY*

Studi Kasus Pada PT. Winata Citra Kharisma Magelang

Dipersiapkan dan ditulis oleh

Widyo Purwoko

NIM : 972114112

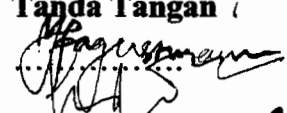
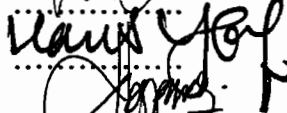
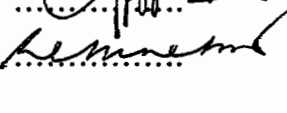
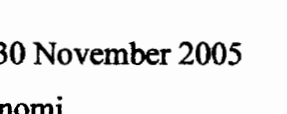
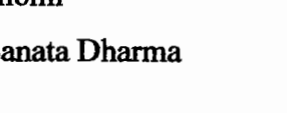
NIRM : 970051121303120105

Telah dipertahankan di depan panitia penguji

Pada tanggal 21 November 2005

Dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan Panitia Penguji

	Nama Lengkap	Tanda Tangan
Ketua	Dra. YF. Gien Agustinawansari, M.M., Akt	
Sekretaris	Lisia Apriani, S.E., M.Si., Akt.	
Anggota	Ir. Drs. Hansiadi Y.H., M.Si., Akt.	
	Drs. YP. Supardiyono, M.Si., Akt.	
	Fr. Reni Retno A., S.E., M.Si., Akt.	

Yogyakarta, 30 November 2005

Fakultas Ekonomi

Universitas Sanata Dharma




Drs. Alex Kahu Lantum, M.S.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Berbahagialah orang yang bertahan dalam percobaan, sebab apabila ia sudah tahan uji, ia akan menerima mahkota kehidupan yang dijanjikan Allah kepada barang siapun yang mengasihi Dia (Yakobus 1:12)

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

Ayah Ibuku tercinta yang telah banyak memberikan dukungan, pendampingan dan doa

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini tidak memuat karya atau bagian karya orang lain, kecuali yang telah disebutkan dalam kutipan dan daftar pustaka sebagaimana layaknya karya ilmiah.

Yogyakarta, November 2005

Penulis



Widy Purwoko

ABSTRAK

EVALUASI HARGA JUAL *PROPERTY*

Studi kasus pada PT. Winata Citra Kharisma Magelang

Widyo Purwoko

972114112

Universitas Sanata Dharma

Yogyakarta

2005

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui langkah-langkah penetapan harga jual *property* yang dilakukan perusahaan, serta untuk mengetahui apakah ada perbedaan harga jual *property* antara perusahaan dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing*.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tehnik wawancara dan dokumentasi dalam mengumpulkan data yang digunakan untuk menjawab masalah: 1) Tehnik analisis deskriptif, dimana penulis memberikan gambaran kongkrit perhitungan harga jual *property* yang dilakukan oleh perusahaan, kemudian dibandingkan dengan metode penentuan harga jual *cost plus-pricing* dengan pendekatan *full costing* 2) Analisis dengan uji beda dua mean dan uji t (*t test*).

Analisis data dan pembahasan menunjukkan 1) Langkah-langkah penetapan harga jual *property* yang dilakukan oleh perusahaan adalah a) Mengumpulkan dan menghitung biaya proyek dan biaya lain-lain yang digunakan perusahaan dalam penentuan harga jual b) Menghitung harga jual masing-masing tipe unit c) Menentukan laba yang diharapkan untuk semua tipe rumah dari harga pokok rumah per unit d) Menghitung harga jual masing-masing tipe per unit. 2) Tidak ada perbedaan yang signifikan secara statistik antara harga jual *property* yang ditetapkan perusahaan dengan yang ditetapkan dengan metode *cost-plus pricing* dengan pendekatan *full costing*.

ABSTRACTS

THE EVALUATION ON PROPERTY SELLING PRICE

The case study at Winata Citra Kharisma Magelang Company

Widyo Purwoko

972114112

Sanata Dharma University

Yogyakarta

2005

The purpose of this research were to know the steps of property selling price determination conducted by the company, and also to know whether there was a difference between the company's price and the one according to cost-plus pricing method using full costing approach.

The researcher used interview namely and documentation to collect the data used to answer the problems; 1) The descriptive analysis technique, the researcher provided real picture of selling price conducted by the company, then compare it to the one calculated by the method of cost-plus pricing using full costing approach 2) The analysis using two means difference test and t test.

The data analysis and the discussion showed that: 1) The steps of selling price determination conducted by the company were a) Collecting dan calculating project cost and other cost used by the company to determine the selling price regulation b) Calculating the selling price of each house type c) Determining the expected profit for all house types d) Calculating the selling price of each type per unit 2) There was no significant difference statistically between the property selling price determined by the company and the one determined by the cost-plus pricing method using full costing approach.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelas Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta. Skripsi ini berjudul *EVALUASI HARGA JUAL PROPERTY* dengan studi kasus pada PT Winata Citra Kharisma Magelang Jawa Tengah.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. Alex Kahu Lantum, M.S, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma.
2. Bapak Ir. Drs. Hansiadi Yuli Hartanto, M.si. Akt., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Drs. YP. Supardiyono, M.Si., Akt., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Herybertus I. Kumala AS, S.E., selaku Kepala Bagian Administrasi dan Keuangan (a/n Direksi) PT. Winata Citra Kharisma Magelang yang

telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan membantu dalam memberikan data-data yang diperlukan penulis.

5. Bapak dan Ibu Dosen serta keluarga besar Program Studi Akuntansi, yang telah banyak memberikan bekal pengetahuan dan bimbingannya selama proses perkuliahan berlangsung.
6. Bapak dan Ibuku yang dengan susah payah telah membiayai pendidikan, mengarahkan dan mendoakan dengan penuh kasih hingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
7. Yustina Trihartatik, S.Pd., yang selalu memberikan cinta, kasih sayang, bantuan, perhatian, waktu dan doa, sehingga skripsi ini dapat tersusun dan terselesaikan dengan baik.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna oleh karena itu penulis sangat terbuka dengan segala saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan bagi Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.

Yogyakarta, November 2005

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACTS.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian	2
D. Manfaat Penelitian	3
E. Sistematika Penulisan	3
BAB II LANDASAN TEORI	5
A. Harga Jual	5

1. Pengertian harga jual	5
2. Tujuan penentuan harga jual	6
3. Arti penting harga jual	7
4. Faktor yang mempengaruhi tingkat harga	8
5. Metode penentuan harga jual yang berorientasi pada biaya	10
6. Manfaat informasi biaya dalam keputusan penentuan harga jual	11
7. Rumus penentuan <i>mark-up</i>	13
8. Langkah penghitungan harga jual dengan <i>cost-plus pricing</i> berdasarkan pendekatan <i>full costing</i>	14
9. Langkah perhitungan harga jual dengan <i>cost-plus pricing</i> berdasarkan pendekatan <i>variable costing</i>	14
B. Biaya	15
1. Pengertian biaya	15
2. Penggolongan biaya	16
C. Laba	18
BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Jenis Penelitian	19
B. Tempat dan waktu Penelitian	19
C. Subyek dan Obyek Penelitian	19
D. Data yang diperlukan	20
E. Teknik Pengumpulan Data	20

F. Teknik Analisis Data	21
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	28
A. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan	28
B. Lokasi Perusahaan	28
C. Struktur Organisasi Perusahaan	29
D. Proses produksi	32
E. Pemasaran	35
BAB V ANALIS DATA DAN PEMBAHASAN	37
A. Deskripsi Data	37
1. Biaya Proyek	37
a. Biaya Bahan Bangunan	37
b. Biaya Tenaga Kerja Langsung	40
c. Biaya Overhead Pabrik	41
d. Biaya Pembelian Tanah	44
2. Biaya Lain-lain.....	45
a. Biaya Sarana dan Prasarana	45
b. Biaya Administrasi dan Umum	45
c. Biaya Pemasaran	46
d. Biaya Keuangan	46
3. Biaya Kantor	46
B. Analisis Data	47

C. Pembahasan	62
---------------------	----

BAB VI PENUTUP	65
-----------------------------	-----------

A. Kesimpulan	65
---------------------	----

B. Keterbatasan Penelitian	66
----------------------------------	----

C. Saran	66
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel V.1. Biaya Bahan Bangunan PT.Winata Citra Kharisma tahun 2002.....	38
Tabel V.2. Biaya Pembelian Tanah.....	45
Tabel V.3. Biaya Bunga Bank per Unit Tipe Rumah	46
Tabel V.4. Biaya Kantor.....	47
Tabel V.5. Harga Pokok Rumah pada Proyek Griya Kharisma Indah I.....	48
Tabel V.6. Harga Pokok Rumah pada Proyek Griya Kharisma Indah II.....	48
Tabel V.7. Harga Pokok Rumah pada Proyek Griya Kharisma Indah III.....	49
Tabel V.8. Harga Pokok Rumah per Unit pada Proyek Griya Kharisma Indah I...	50
Tabel V.9. Harga Pokok Rumah per Unit pada Proyek Griya Kharisma Indah II..	50
Tabel V.10. Harga Pokok Rumah per Unit pada Proyek Griya Kharisma Indah III	51
Tabel V.11. Perhitungan harga jual per unit rumah	51
Tabel V.12. Total Investasi yang ditanamkan	52
Tabel V.13. Total Harga Pokok Rumah per Tipe Rumah.....	62
Tabel V.14. Perbandingan Harga Jual Perusahaan dengan Kajian Teori.....	63
Tabel V.15. Perbandingan Harga Jual Perusahaan dengan Kajian Teori dengan uji beda dua mean	64
Tabel V.16. Perbandingan Harga Jual Perusahaan dengan Kajian Teori dengan uji t.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi, persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat. Masing-masing perusahaan berusaha menguasai pasar dengan berbagai cara dan strategi. Jika perusahaan menginginkan untuk tetap bertahan dan maju, perusahaan membutuhkan manajemen yang dapat bekerja dengan baik dalam rangka mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan. Tujuan ini dapat dicapai apabila perusahaan dapat melaksanakan penjualan seperti yang direncanakan. Salah satu tujuan dari penjualan adalah meningkatkan volume penjualan sampai ke tingkat penjualan tertentu. Untuk mencapai kenaikan volume penjualan sampai tingkat tertentu dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain: Faktor pendapatan masyarakat, faktor pertumbuhan penduduk, faktor persaingan dan faktor pemasaran yang dilakukan oleh perusahaan.

Di era kompetisi yang semakin tajam perusahaan-perusahaan penyedia jasa seperti PT. Winata Citra Kharisma Magelang menjalankan strategi pemasaran dengan meletakkan kepuasan konsumen sebagai prioritas utama dalam mengarahkan kegiatan bisnis. Dalam pengambilan keputusan penentuan harga jual, manajer penentu harga jual menghadapi berbagai faktor yang mengandung banyak ketidakpastian. Satu-satunya informasi yang memberikan kepastian yang relatif tinggi di tangan manajer penentu harga

jual adalah biaya. Bagi manajer penentu harga jual, biaya adalah sebagai titik awal untuk mengurangi ketidakpastian dalam menentukan harga jual yang akan dibebankan kepada konsumen dimasa yang akan datang.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dapat diajukan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana langkah-langkah penetapan harga jual *property* yang dilakukan oleh PT. Winata Citra Kharisma Magelang.
2. Apakah ada perbedaan harga jual *property* antara PT. Winata Citra Kharisma Magelang dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing*.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui langkah-langkah penetapan harga jual *property* yang dilakukan oleh PT. Winata Citra Kharisma Magelang.
2. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan harga jual *property* antara PT. Winata Citra Kharisma Magelang dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing*.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi perusahaan

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat berguna bagi perusahaan dalam

menentukan kebijakan penetapan harga terutama dalam penentuan harga jual *property*.

2. Bagi penulis

Dapat mengaplikasikan ilmu yang selama ini sudah diperoleh pada situasi yang sesungguhnya terutama dalam bidang akuntansi.

3. Bagi universitas

Hasil penelitian ini akan menambah referensi kepustakaan dan berguna bagi pembaca untuk menambah pengetahuan tentang penentuan harga jual.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini berisi tentang teori-teori atau konsep-konsep yang dapat dijadikan sebagai dasar pembahasan permasalahan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang jenis penelitian, subyek penelitian, obyek penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Dalam bab ini berisi tentang gambaran secara umum dari perusahaan yang akan diteliti.

BAB V : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang deskripsi data analisis data berdasarkan teori-teori yang relevan dalam landasan teori serta pembahasannya.

BAB VI : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari penelitian, saran-saran untuk perusahaan dan keterbatasan dalam melakukan penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORI

Penetapan harga jual merupakan hal yang penting dan tidak boleh diabaikan oleh manajemen. Hal-hal yang berkaitan dalam proses penetapan harga baik itu harga barang ataupun jasa yang perlu diketahui dan dipahami antara lain adalah harga jual, biaya dan laba. Maka dari itu di dalam tinjauan ini akan dijabarkan mengenai hal-hal berikut :

A. Harga jual:

1. Pengertian harga jual :

Sebelum membicarakan harga jual, pengertian dari harga itu sendiri perlu kita ketahui :

- a. Harga adalah satuan moneter atau ukuran lainnya yang ditukarkan agar memperoleh hak pemilikan atau penggunaan suatu barang dan jasa (Tjiptono, 1995 :118).
- b. Harga adalah jumlah uang yang diminta untuk barang atau jasa tertentu atau secara lebih luas harga merupakan jumlah nilai yang dipertukarkan pada konsumen untuk mencapai manfaat penggunaan barang –barang atau jasa-jasa (Winardi, 1991:2).
- c. Harga adalah jumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari produk dan pelayanannya (Swastha dan Irawan, 1985 :241).

- d. Harga adalah jumlah uang yang ditagihkan untuk suatu produk atau jasa, jumlah nilai yang dipertukarkan konsumen untuk manfaat memiliki atau menggunakan produk dan jasa (Kotler dan Amstrong, 1997 :340).
- e. Harga jual, yaitu jumlah moneter yang dibebankan oleh suatu unit usaha kepada pembeli atau pelanggan atas barang dan jasa yang dijual atau diserahkan (Supriyono, 1989 :332).

2. Tujuan penentuan harga jual

Pada umumnya perusahaan atau penjual mempunyai beberapa tujuan dalam menetapkan harga jual produknya. Menurut (Swastha, 1989:148) ada empat tujuan penetapan harga jual produknya. Tujuan tersebut antara lain:

a. Meningkatkan penjualan

Selain berorientasi pada laba, pada situasi tertentu perusahaan juga berorientasi pada volume tertentu.

b. Stabilisasi harga

Dalam pasar yang konsumennya sensitif terhadap harga, bila suatu perusahaan menurunkan tingkat harganya, maka para pesaingnya akan berusaha pula menurunkan tingkat harga mereka. Atau juga dengan *service* lain (*non price competition*).

c. Mencapai target pengembalian investasi

Harga yang dicapai dalam penjualan dimaksudkan untuk menutup investasi secara berangsur atau bertahap. Dana yang dipakai untuk mengembalikan

investasi dapat diambil dari laba perusahaan yang diperoleh melalui penjualan.

d. Mencapai laba maksimum

Dalam prakteknya, harga jual ditentukan oleh penjual dan pembeli. Semakin besar daya beli dari pihak konsumen, maka semakin besar pula kemungkinan bagi penjual untuk menetapkan harga jual yang lebih tinggi kepada konsumen. Dengan demikian penjual mempunyai harapan harga untuk mendapatkan keuntungan maksimal

3. Arti pentingnya harga jual

Kebijakan harga merupakan salah satu faktor utama dalam strategi pemasaran, karena harga jual merupakan elemen pokok dalam ramuan pemasaran, keputusan untuk menetapkan harga jual sering menyangkut kepentingan pimpinan (manajer) terutama untuk produk baru. Kesalahan dalam menetapkan harga jual dapat menimbulkan pemborosan, yang akhirnya dapat mengakibatkan kerugian yang cukup berarti. (Boediono, 1982:7) harga dalam mekanisme pasar dapat memecahkan tiga permasalahan pokok ekonomi.

- a. Apa yang harus diproduksi dan jumlah berapa (*what*).
- b. Bagaimana sumber sumber ekonomi (faktor-faktor produksi) yang tersedia harus digunakan untuk memproduksi barang-barang (*how*).
- c. Untuk siapa barang-barang tersebut diproduksi, atau bagaimana barang barang tersebut dibagikan diantara masyarakat (*to whom*).

Basu Swasta (1979:13) pentingnya harga, lewat seberapa pengaruh harga dalam perekonomian dan di dalam perusahaan:

- a. Dalam perekonomian harga suatu produk dapat mempengaruhi tingkat upah, sewa, bunga dan laba atas pembayaran faktor-faktor produksi, dalam hal ini harga menjadi suatu pengatur dasar pada sistem perekonomian secara keseluruhan, karena mempengaruhi alokasi sumber-sumber yang ada.
- b. Dalam perusahaan, harga jual merupakan penentu permintaan pasar untuk produk tersebut. Harga jual dapat mempengaruhi posisi persaingan perusahaan dan juga mempengaruhi *market share*-nya.

Dari rumusan – rumusan di atas nampak jelas betapa pentingnya peranan harga dalam kehidupan perekonomian, baik secara menyeluruh maupun secara khusus di dunia usaha.

4. Faktor yang mempengaruhi tingkat harga

Swastha dan Irawan (1985:242-246) dalam menentukan harga jual, ada baiknya diperhatikan mengenai faktor-faktor yang menentukan tingkat harga yaitu:

a. Keadaan perekonomian

Keadaan perekonomian sangat mempengaruhi tingkat harga yang berlaku perubahan perekonomian (naik atau turun) mengakibatkan harga menjadi tinggi atau rendah.

b. Penawaran dan permintaan

Permintaan adalah sejumlah barang yang dibeli oleh pembeli pada tingkat harga tertentu. Pada umumnya tingkat harga menjadi lebih rendah akan mengakibatkan jumlah yang diminta lebih besar pula.

Penawaran merupakan kebalikan dari permintaan, yaitu suatu jumlah yang ditawarkan oleh penjual pada suatu tingkat harga tertentu. Pada umumnya harga yang tinggi mendorong jumlah yang ditawarkan lebih besar.

c. Elastisitas permintaan

Faktor lain yang dapat mempengaruhi penentuan harga adalah sifat permintaan pasar. Untuk beberapa jenis barang, harga dan volume penjualan ini berbanding terbalik, artinya jika terjadi kenaikan harga maka penjualan akan menurun dan juga terjadi sebaliknya.

d. Persaingan

Harga jual beberapa macam barang sering dipengaruhi oleh keadaan persaingan yang ada. Barang-barang hasil pertanian misalnya, dijual dalam keadaan persaingan murni, dimana penjual yang berjumlah banyak aktif menghadapi pembeli yang banyak pula.

e. Biaya

Biaya merupakan dasar dalam penentuan harga, sebab suatu tingkat harga yang tidak dapat menutup biaya akan mengakibatkan kerugian, sebaliknya

apabila tingkat harga melebihi semua biaya, baik biaya operasi, biaya produksi, maupun biaya non operasi akan menghasilkan keuntungan.

f. Tujuan perusahaan

Penetapan harga sering juga dikaitkan dengan tujuan – tujuan yang akan dicapai oleh suatu perusahaan yang tidak selalu sama. Tujuan yang hendak dicapai tersebut antara lain : laba maksimum, penguasaan pasar, volume penjualan tertentu dan kembalinya modal yang tertanam dalam jangka waktu tertentu.

g. Pengawasan pemerintah

Pengawasan pemerintah juga merupakan faktor penting dalam menentukan harga. Pengawasan tersebut dapat ditunjukkan dalam bentuk penentuan harga maksimum dan minimum, dikriminasi harga serta praktek - praktek lain yang mencegah usaha ke arah monopoli.

5. Metode penentuan harga jual yang berorientasi pada biaya (*Cost-plus pricing*)

pada metode ini ada dua pendekatan yang dapat digunakan yaitu :

a. Pendekatan harga pokok produk penuh

Pada pendekatan ini pengertian biaya adalah biaya untuk memproduksi satu unit produk, tetapi biaya non produksi tidak termasuk. Sehingga target harga jual ditentukan sebesar biaya produksi ditambah dengan *mark-up* yang diinginkan dan *mark-up* ini akan digunakan untuk menutup biaya non produksi serta untuk menghasilkan laba yang diinginkan.

b. Pendekatan biaya variabel

Pada pendekatan ini penentuan harga jual produk atau jasa sebesar biaya variabel ditambah *mark-up* yang harus tersedia untuk menutup semua biaya tetap dan untuk menghasilkan laba yang diinginkan (Supriyono, 1989 :355)

6. Manfaat Informasi biaya dalam keputusan penentuan harga jual.

Pada dasarnya, dalam keadaan normal, harga jual produk atau jasa harus dapat menutup biaya penuh yang bersangkutan dengan produk atau jasa dan menghasilkan laba yang dikehendaki.

Biaya penuh merupakan total pengorbanan sumber daya untuk menghasilkan produk atau jasa, sehingga semua pengorbanan ini harus dapat ditutup oleh pendapatan yang diperoleh dari penjualan produk atau jasa.

Disamping itu, harga jual harus dapat pula menghasilkan laba yang memadai, sepadan dengan investasi yang ditanamkan untuk menghasilkan produk atau jasa. Informasi biaya penuh memberikan manfaat berikut ini bagi manajer penentu harga jual dalam penentuan harga jual dan dalam pengambilan keputusan penentuan harga jual (Mulyadi, 1993:348).

- a. Biaya penuh merupakan titik awal untuk mengurangi ketidakpastian yang dihadapi oleh pengambil keputusan. Penentuan harga jual umumnya merupakan pengambilan keputusan yang menyangkut masa yang akan datang. Dalam pengambilan keputusan penentuan harga jual, manajer penentu harga jual menghadapi berbagai faktor yang mengandung banyak ketidakpastian. Biasanya bagi manajer penentu harga jual, meskipun harga

jual produk terbentuk di pasar. Informasi biaya penuh dibutuhkan oleh manajer tersebut sebagai titik awal untuk mengurangi ketidakpastian dalam menentukan harga jual produk atau jasa yang akan dibebankan kepada konsumen dimasa yang akan datang. Dengan informasi biaya penuh produk atau jasa yang cermat ditanggannya, manajer penentu harga jual memiliki dasar untuk menetapkan kebijakan penentuan harga jual yang aman.

- b. Biaya penuh merupakan dasar yang memberikan perlindungan bagi perusahaan dari kemungkinan kerugian.

Kerugian merupakan keadaan suatu usaha yang total pendapatan yang diperoleh usaha tersebut tidak cukup untuk menutup total biayanya. Untuk menghindari kerugian, salah satu cara adalah berusaha memperoleh pendapatan yang paling tidak dapat menutup biaya penuh. Dengan demikian, adalah merupakan tanggungjawab manajer penentu harga jual, untuk menetapkan harga jual produk atau jasa yang dapat memberikan perlindungan bagi perusahaan dari kemungkinan kerugian.

- c. Biaya penuh memberikan informasi yang memungkinkan manajer penentu harga jual melihat struktur biaya perusahaan pesaing.

Jika perusahaan ingin memenangkan persaingan di pasar, salah satu nasihat yang harus dipertimbangkan adalah “fahami pesaingmu”. Jika pesaing menurunkan harga jual produksinya, tanpa memiliki informasi biaya penuh produknya, manajer penentu harga jual akan kaget dan bingung dengan

tindakan perusahaan pesaing tersebut. Dengan informasi biaya perusahaan yang ada ditangan, manajer akan memahami atau paling tidak menduga tindakan yang dilakukan oleh perusahaan pesaing, manakala perusahaan pesaing melakukan perubahan harga jual produk atau jasanya.

- d. Biaya penuh merupakan dasar untuk pengambilan keputusan perusahaan memasuki pasar

Umumnya harga jual sudah terbentuk di pasar karena pertimbangan permintaan dan penawaran di pasar tersebut. Oleh karena itu, untuk memasuki pasar tertentu, faktor yang harus dipertimbangkan adalah apakah biaya penuh produk atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan memungkinkan perusahaan memasuki pasar tersebut dengan harga jual yang telah terbentuk.

7. Rumus penentuan *Mark-up*

Rumus perhitungan *mark-up* dalam pendekatan harga pokok produk ditambah *mark-up* (Supriyono, 1989 :357)

Persentase *Mark-up* :

$$\frac{\text{Return yang diinginkan atas investasi yang ditanamkan} + \text{biaya non produksi}}{\text{biaya produksi}}$$

Rumus perhitungan *mark-up* dalam pendekatan biaya variabel ditambah *mark-up*.

Persentase *mark-up*:

$$\frac{\text{Return yang diinginkan atas investasi yang ditanamkan} + \text{biaya tetap per unit}}{\text{Volume penjualan dalam unit} \times \text{biaya variabel per unit}}$$

8. Langkah perhitungan harga jual dengan *Cost-plus pricing* berdasarkan pendekatan *full costing*:

Biaya Bahan	xx
BTKL	xx
BOP Variabel	xx
BOP Tetap	<u>xx</u> +
Biaya produksi	xx

(Mulyadi, 1993 :353-355) langkah perhitungan harga jual dengan cara ini dapat diuraikan sebagai berikut:

Biaya produksi	xx
<i>Mark-up</i> (% x biaya produksi)	<u>xx</u> +
Jumlah harga jual	xx
Volume produk	<u>xx</u> :
Harga jual per unit	xx

9. Langkah perhitungan harga jual dengan *cost-plus pricing* berdasarkan pendekatan *variable costing*: (Mulyadi, 1993 :356-358)

Biaya Bahan	xx
BTKL	xx
BOP Variabel	<u>xx</u> +
Tot.Bi. Produksi variabel	xx
Bi. Administrasi variabel	xx
Bi. Pemasaran varariabel	<u>xx</u> +
Tot. biaya variabel	xx

Langkah perhitungan harga jual dengan cara ini dapat diuraikan sebagai berikut:

Biaya variabel	xx
<i>Mark-up</i> (% x biaya variabel)	<u>xx</u> +
Jumlah harga jual	xx
Volume produk	<u>xx</u> :
Harga jual per unit	xx

B. Biaya

1. Pengertian biaya

Dalam arti luas biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi, atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu sedang dalam arti sempit biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi untuk memperoleh aktiva (Mulyadi,1993:9). Biaya dapat diartikan

sebagai harga perolehan yang dikorbankan atau digunakan dalam rangka memperoleh penghasilan (*revenue*) dan akan dipakai sebagai pengurang penghasilan (Supriyono, 1995 :16).

2. Penggolongan biaya (Mulyadi, 1993 :14)

a. Menurut obyek pengeluaran

Dalam cara penggolongan ini, nama obyek pengeluaran merupakan dasar penggolongan biaya.

b. Menurut fungsi pokok

Penggolongan biaya menurut fungsi pokok dibagi menjadi tiga kelompok :

1) Biaya produksi

Merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual. Menurut obyek pengeluarannya, secara garis besar biaya produksi ini dibagi menjadi: biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik. Biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung disebut dengan istilah biaya utama, sedangkan biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik sering pula disebut dengan istilah biaya konversi, yang merupakan biaya untuk mengkonversi (mengubah) bahan baku menjadi produk jadi.

2) Biaya pemasaran

Merupakan biaya – biaya yang terjadi untuk melaksanakan kegiatan pemasaran produk.

3) Biaya administrasi dan umum

Merupakan biaya-biaya untuk mengkoordinasi kegiatan produksi dan pemasaran produk.

c. Menurut hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayai

Dalam hubungannya dengan sesuatu yang dibiayai, biaya dapat dikelompokkan menjadi dua golongan:

1) Biaya langsung

Biaya yang terjadi, yang penyebab satu-satunya adalah karena adanya sesuatu yang dibiayai. Jika sesuatu yang dibiayai tersebut tidak ada, maka biaya langsung ini tidak akan terjadi. Biaya langsung terdiri dari biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung.

2) Biaya tidak langsung

Biaya yang terjadi tidak hanya disebabkan oleh sesuatu yang dibiayai. Biaya tidak langsung dalam hubungannya dengan produk tersebut dengan istilah biaya produksi tidak langsung atau biaya overhead pabrik. Biaya ini tidak mudah diidentifikasi dengan produk tertentu.

d. Perilaku biaya dalam hubungannya dengan perubahan volume kegiatan , biaya dapat digolongkan menjadi:

1) Biaya tetap

Biaya yang jumlah totalnya tetap dalam kisar volume kegiatan tertentu.

2) Biaya variabel

Biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan.

3) Biaya semivariabel

Biaya yang berubah tidak sebanding dengan perubahan volume kegiatan. Mengandung unsur biaya tetap dan biaya variabel.

C. Laba

Laba adalah selisih jumlah pendapatan dikurangi dengan jumlah biaya dalam suatu periode yang sama (Supriyono, 1987:188). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa laba terjadi bila dalam suatu usaha khususnya usaha *Property*, antara jumlah semua biaya yang terjadi lebih kecil dibanding dengan penerimaan (Supriyono, 1987:522).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus. Penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi-informasi yang berhubungan dengan data-data yang diperlukan untuk penentuan harga jual. Kesimpulan diambil berdasarkan hasil analisis data dan hanya berlaku pada objek serta perubahan yang diteliti.

B. Tempat dan Waktu penelitian

1. Tempat penelitian

Penelitian dilaksanakan pada PT. Winata Citra Kharisma Magelang.

2. Waktu penelitian

Penelitian dilaksanakan pada bulan Februari – April 2003.

C. Subyek dan Obyek penelitian

1. Subyek penelitian

- a. Pimpinan perusahaan
- b. Bagian Akuntansi
- c. Bagian Produksi (proyek)
- d. Bagian pemasaran

[Handwritten signature]

2. Obyek penelitian

Laporan anggaran bangunan dan anggaran proyek serta biaya-biaya operasional proyek selama proyek berjalan tahun 2002.

D. Data yang diperlukan

1. Gambaran umum perusahaan
2. Biaya produksi dan biaya non produksi
3. Jumlah produksi
4. Data harga jual
5. Data atau informasi lain yang menunjang penelitian

E. Tehnik pengumpulan data

1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada pimpinan perusahaan, bagian produksi, keuangan dan pemasaran.

2. Dokumentasi

Dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data yang ada dalam perusahaan yang berhubungan dengan penentuan harga jual dan volume produk. Serta bagian akuntansi tentang gambaran umum perusahaan, biaya produksi dan non produksi, jumlah produk, data harga jual.

F. Teknik analisis data

Teknik analisa data yang dilakukan untuk menjawab permasalahan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan penentuan harga jual yang dilakukan di PT. Winata Citra Kharisma Magelang :
 - a. Mengumpulkan dan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik, biaya administrasi dan umum, biaya pemasaran serta biaya keuangan.
 - b. Menghitung harga pokok rumah per unit
 - c. Menghitung *mark-up*
 - d. Menghitung harga jual rumah per unit
2. Mendeskripsikan penentuan harga jual berdasarkan kajian teori dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing* adapun langkah-langkahnya sebagai berikut:.
 - a. Menghitung total biaya perusahaan dengan unsur-unsur sebagai berikut:

Biaya Bahan	xxx
Biaya Tenaga Kerja Langsung	xxx
Biaya Overhead Pabrik	<u>xxx +</u>
Jumlah total biaya produksi	xxx
Biaya administrasi & umum	xxx
Biaya pemasaran	<u>xxx +</u>
Jumlah biaya komersial	<u>xxx +</u>
Jumlah total biaya penuh	xxx

- b. Menghitung besarnya laba yang diharapkan dengan rumus sebagai berikut:

Laba yang diharapkan =

Jumlah total biaya penuh x tarif kembalian dalam presentase

- c. Menghitung besarnya persentase *mark-up* dengan rumus sebagai berikut:

Persentase *mark-up* =

$$\frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{bi. non produksi}}{\text{Bi. produksi}} \times 100\%$$

- d. Menghitung biaya produksi per unit
- e. Menghitung besarnya harga jual berdasarkan metode harga pokok produksi penuh ditambah *mark-up* dengan perhitungan sebagai berikut:

Jumlah total biaya produksi	xxx
<i>Mark-up</i>	<u>xxx</u> +
Jumlah harga jual	xxx
Volume produksi (unit)	<u>xxx</u> +
Harga jual per unit	xxx

3. Membandingkan tarif *property* yang ditentukan perusahaan dengan hasil kajian metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing*, dengan menggunakan *level of significance* 5%. Selain dengan perbandingan analisis data tarif tersebut, juga di uji dengan statistik metode uji beda dua mean dan uji t (*t test*).

a. Uji beda dua mean

Uji statistik ini untuk mengetahui apakah ada perbedaan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

Hipotesis :

Ho = Tidak ada perbedaan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

Ha = ada perbedaan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

Untuk membuktikan hipotesis yang telah dikemukakan, digunakan analisis statistik berupa uji beda dua mean. Rumus uji beda dua mean adalah sebagai berikut:

$$t = \frac{\bar{D}}{\sqrt{S_D} / \sqrt{n}}$$

Dimana:

$$\bar{D} = \frac{\sum D}{n}$$

$$S_D = \sqrt{\frac{\sum (D - \bar{D})^2}{n - 1}}$$

Keterangan :

$\bar{D}$ = Mean dari harga-harga D

D = Selisih dari harga-harga berpasangan

S_D = Deviasi standar dari harga-harga D

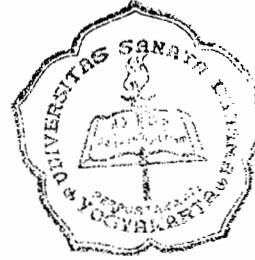
n = Banyaknya pasangan sampel yang diamati

Dengan menggunakan *level of significance* 5% maka pengujian dilakukan sebagai berikut :

Ho diterima apabila :

- $t_{\text{hitung}} > t(\alpha/2 ; n - 1)$ atau
- $t_{\text{hitung}} < t(-\alpha/2 ; n - 1)$

Ho ditolak apabila :



$$-t(\alpha/2; n-1) \leq t \leq t(\alpha/2; n-1)$$

Keputusan :

Nilai t hitung dari analisis statistik berupa uji beda dua mean, kemudian digunakan untuk menentukan apakah akan menerima atau menolak suatu hipotesis. Yaitu dengan cara membandingkan antara nilai t dengan parameter yang dihipotesakan.

Apabila t hitung $> t(\alpha/2; n-1)$ atau t hitung $< t(\alpha/2; n-1)$ maka H_0 diterima artinya tidak ada perbedaan antara antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing* , tetapi H_0 ditolak apabila $-t(\alpha/2; n-1) \leq t \text{ hitung} \leq t(\alpha/2; n-1)$ artinya ada perbedaan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing* (H_a).

b. Uji t

Hipotesa awal pada penelitian ini terdapat perbedaan yang signifikan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing*.

H_0 = tidak ada perbedaan yang signifikan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

H_a = ada perbedaan yang signifikan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

Untuk membuktikan hipotesis yang telah dikemukakan, digunakan analisis statistik berupa uji t. Rumus uji t adalah sebagai berikut:

$$t = \frac{\bar{X}_1 - \bar{X}_2}{\sqrt{\frac{(n_1 - 1)S_1^2 + (n_2 - 1)S_2^2}{n_1 + n_2 - 2} + \frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2}}}$$

dimana :

$$S_1^2 = \frac{\sum (X_1 - \bar{X}_1)^2}{n_1 - 1}$$

$$S_2^2 = \frac{\sum (X_2 - \bar{X}_2)^2}{n_2 - 1}$$

$$d.f = n_1 + n_2 - 2$$

Keterangan :

X_1 = Hasil perhitungan harga jual menurut perusahaan.

X_2 = Hasil perhitungan harga jual menurut metode *cost plus pricing*.

n = Jumlah sampel yang diamati

$\bar{X}$ = Rata – rata

S = Varians

d.f = Derajat kebebasan

Dengan menggunakan *level of significance* 5% maka pengujian dilakukan sebagai berikut :

H_0 diterima apabila :

- $t_{hitung} > t(\alpha/2 ; n_1 + n_2 - 2)$ atau
- $t_{hitung} < t(\alpha/2 ; n_1 + n_2 - 2)$

Ho ditolak apabila :

$$- t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2) \leq t_{\text{hitung}} \leq t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2)$$

Keputusan :

Nilai t_{hitung} dari analisis statistik berupa uji t , kemudian digunakan untuk menentukan apakah akan menerima atau menolak suatu hipotesis. Yaitu dengan cara membandingkan antara nilai t dengan parameter yang di hipotesakan.

Apabila $t_{\text{hitung}} > t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2)$ atau $t_{\text{hitung}} < t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2)$ maka H_0 diterima artinya tidak ada perbedaan yang signifikan, tetapi H_0 ditolak apabila $t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2) \leq t_{\text{hitung}} \leq t(\alpha/2; n_1 + n_2 - 2)$ artinya ada perbedaan yang signifikan (H_a).

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan

PT Winata Citra Kharisma didirikan pada tanggal 3 September 1996 dengan akta pendirian no. 18 yang dibuat dihadapan Nyonya Asmawahti notaris di Yogyakarta dan kemudian mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 1 Januari 1997 dengan surat Keputusan No. C2-3829.HT.01.01.TH.97.

Pada mulanya perusahaan tersebut berkantor pusat di Yogyakarta, akan tetapi, sesuai dengan tuntutan operasional dari perusahaan dimana proyeknya berada di kota Magelang maka PT Winata Citra Kharisma membuka kantor cabang di Magelang pada tanggal 10 Maret 2001.

Sejak awal pendiriannya PT Winata Citra Kharisma sudah dipersiapkan sebagai perusahaan pengembang (Developer) khusus untuk membangun rumah sederhana dan menengah, hal ini dapat dilihat dari izin lokasi dan tipe-tipe rumah yang dibangun yaitu mulai dari tipe 36 sampai dengan tipe 45.

B. Lokasi Perusahaan

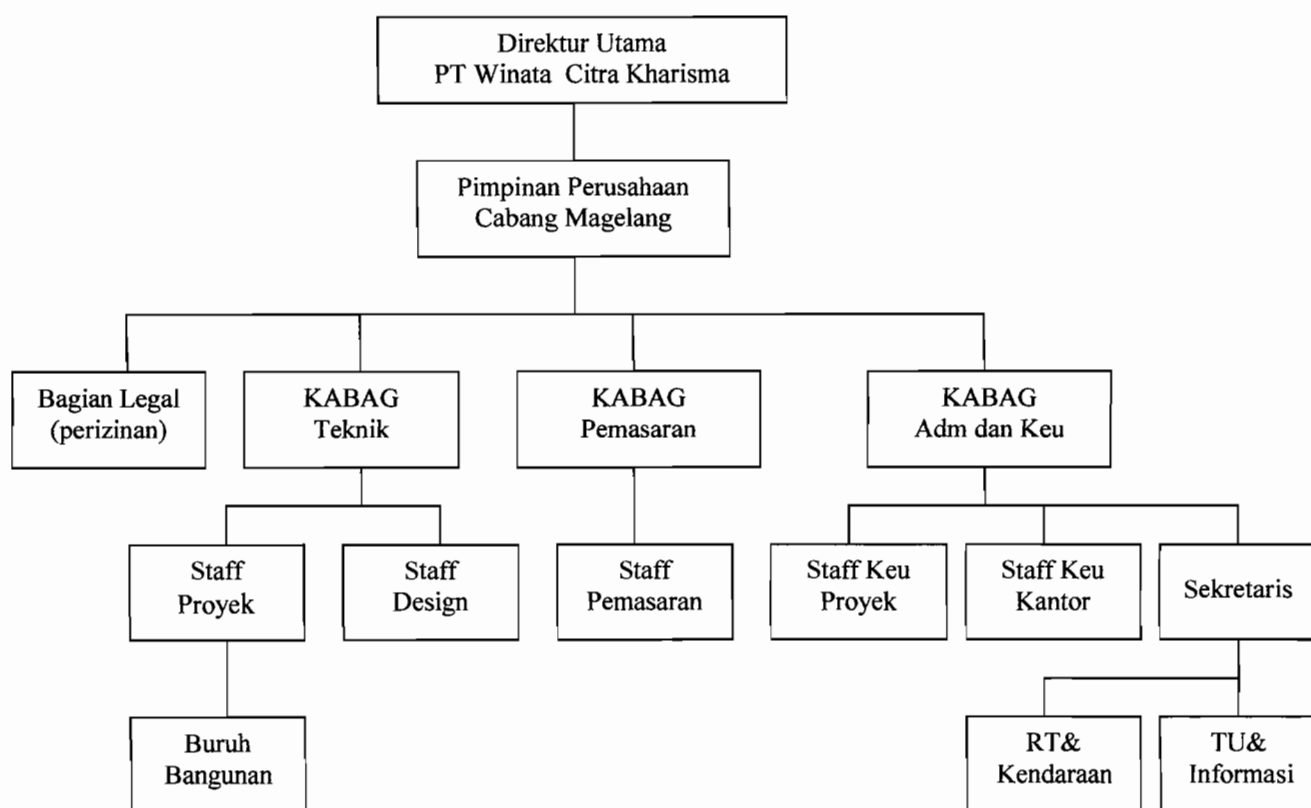
PT Winata Citra Kharisma berlokasi di Jalan Ahmad Yani No. 133 Magelang. Letak perusahaan merupakan permasalahan yang sangat penting, sehingga hal ini harus dipertimbangkan dengan cermat. Letak perusahaan akan

berpengaruh terhadap kelangsungan hidup perusahaan dan pengembangan (ekspansi) perusahaan di masa yang akan datang.

Adapun sebagai alasan pemilihan letak pendirian kantor cabang perusahaan itu karena sasaran konsumennya adalah TNI dan Polri, karena sebagian besar anggota TNI dan Polri berkedudukan di daerah Jawa Tengah, khususnya Kabupaten Magelang.

Proyek perumahan Griya Kharisma Indah berlokasi di Desa Ngadirojo Kecamatan Secang Kabupaten Magelang dengan luas area perumahan 30.600m².

C. Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 1: Struktur Organisasi Perusahaan

Keterangan :

a) Direktur PT Winata Citra Kharisma

Direktur sebagai eksekutif yang bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh kendali kebijaksanaan dan jalannya perusahaan, memiliki *top position* dalam struktur organisasi perusahaan. Dalam pelaksanaannya Direktur dibantu oleh pimpinan perusahaan.

b) Pimpinan Perusahaan

Bertanggung jawab atas jalannya perusahaan dan mengurus proyek-proyek yang ditangani oleh perusahaan ini.

c) Kepala Bagian Teknik

Mengkoordinasikan semua tugas-tugas yang berkaitan dengan fungsi teknik atau pembangunan dan kegiatan di lapangan atau proyek. Dalam pelaksanaannya kepala bagian teknik membawahi :

- Staf proyek (pembangunan)
 - Melaksanakan pembangunan fisik baik berupa produksi unit rumah, sarana jalan, saluran air dan fasilitas pendukung lainnya.
- Staf perencanaan (design)
 - Melakukan pekerjaan perencanaan lokasi, bentuk bangunan atau rumah maupun sarana-sarana yang dibutuhkan di lokasi proyek serta perencanaan pembiayaannya.

d) Kepala Bagian Pemasaran

Mengkoordinasikan semua fungsi/tugas yang berkaitan dengan pencapaian target penjualan hasil produksi. Dalam pelaksanaannya kepala bagian pemasaran dibantu oleh para staff pemasaran.

e) Kepala Bagian Administrasi dan Keuangan

Mengkoordinasikan semua fungsi/tugas yang berkaitan dengan pelaksanaan anggaran keuangan dan pemasukan keuangan serta menyajikan laporan keuangan dan laporan aliran kas.

Dalam pelaksanaannya kepala bagian administrasi dan keuangan membawahi :

- Staf keuangan proyek
 - Melaksanakan pengendalian dan pengaturan terhadap pemasukan dan pengeluaran uang dalam rangka operasional proyek.
- Staf keuangan kantor
 - Melaksanakan pengendalian dan pengaturan terhadap pemasukan dan pengeluaran uang dalam rangka operasional kantor
- Sekretaris
 - .Melaksanakan administrasi umum perusahaan

f) Bagian Legal (hukum)

Adapun tugas bagian legal (hukum) adalah :

- Melaksanakan fungsi pertanahan, yaitu mengikuti jalannya proses

pembebasan tanah, menyiapkan pendataan hasil pembebasan, dan melakukan pengurusan sertifikat atau permohonan hak lainnya yang berkaitan dengan hal tersebut.

- Melaksanakan fungsi perizinan, yaitu pengurusan IMB dan izin lokasi termasuk perizinan lainnya yang dibutuhkan perusahaan.
- Memberikan pelayanan kepada bagian lain dalam perusahaan yang berkaitan dengan informasi/konsultasi masalah hukum atau perizinan.

Dalam menjalankan aktivitas sehari-hari PT Winata Citra Kharisma mempekerjakan karyawan sebanyak 8 orang, dan buruh bangunan sebanyak 40 orang. Jumlah buruh bangunan dapat berubah-ubah sesuai dengan jumlah unit rumah yang diproduksi. Adapun gaji dan upah yang diterima karyawan dari kantor pusat, besarnya berbeda-beda menurut jabatan, masa kerja dan pendidikan.

Pada dasarnya perusahaan dalam memberikan gaji dan upah didasarkan atas pembagian karyawan dan buruh sebagai berikut :

- a. Karyawan pembayaran gajinya didasarkan atas gaji bulanan.
- b. Buruh bangunan pembayaran gajinya dilakukan dengan dihitung secara harian.

D. Proses Produksi

Tahap-tahap proses produksi sebagai berikut :

1. Pekerjaan persiapan

Sebelum memulai pelaksanaan konstruksi yang dalam hal ini adalah membuat unit rumah, pertama-tama perlu membuat persiapan seperti pengukuran dan memasang bouwplank, kemudian membuat brak kerja, pengadaan listrik dan air untuk kerja serta melakukan pembersihan lokasi.

2. Pekerjaan tanah

Melakukan galian tanah, yang akan dibangun kemudian mengurug tanah kembali, selanjutnya mengurug dengan pasir.

3. Pekerjaan pondasi

Setelah pekerjaan tanah selesai maka dimulailah pembuatan unit rumah yaitu membuat pondasi dengan batu kali.

4. Pekerjaan dinding

Membuat dinding dengan mengikuti bentuk rumah yang telah disepakati. Dinding ini terbuat dari batu bata, setelah dinding selesai kemudian diplester.

5. Pekerjaan kusen pintu/jendela

Membuat kerangka kusen pintu/jendela dengan ukuran yang telah ditetapkan kemudian dipasang pada dinding yang telah dibuat sebelumnya.

6. Pekerjaan atap

Membuat rangka atap memasang usuk dan reng kayu, memasang talang dan papan listplang kemudian memasang genteng beton dan kerpusan serta seng plat.

7. Pekerjaan plafond

Membuat rangka plafon dengan kayu Kalimantan kemudian diberi tutup rangka plafond tersebut dengan eternit. Kemudian memasang list/plepet.

8. Pekerjaan lantai

Pemasangan lantai keramik dengan rincian lantai induk : keramik 30/30, lantai teras : keramik 30/30 dan lantai kamar mandi : keramik 20/20.

9. Pekerjaan penutup/gantungan

Memasang daun pintu dan daun jendela kemudian memasang engsel, slot, dan kaca jendela.

10. Pekerjaan sanitasi dan instalasi listrik

- Pembuatan alat sanitasi seperti pemasangan kran air, bak mandi, closed, penutup saluran buangan air.
- Pengelolaan sistem jaringan terpisah untuk memenuhi kebutuhan air bersih, air limbah atau keperluan instalasi proses lainnya.

Rancangan pemasangan pipa-pipa harus diperhitungkan secara cermat, pekerjaan ini terdiri dari pembuatan instalasi air bersih, instalasi air buangan dan pembuatan sapitank dan perembesan.

- Membuat instalasi listrik seperti membuat instalasi titik lampu untuk penerangan, lampu taman, stop kontak, dan bok sekring.

11. Pekerjaan finishing

Melakukan pengecatan pada dinding, plafond, list plafond, kusen, daun pintu/jendela dan genteng.

12. Pekerjaan perapian tanah

Melakukan perapian tanah yaitu dengan pembuangan tanah-tanah yang tidak perlu, perapihan tanah dan pembersihan kapling.

Produk yang dihasilkan pada proyek Griya Kharisma Indah ini :

PT Winata Citra Kharisma memproduksi beberapa tipe rumah sebanyak 240 unit rumah dalam tahun 2002 dengan rincian sebagai berikut:

1. Griya Kahrisma Indah I:

Tipe 36/84 = 20 Unit

Tipe 36/90 = 40 Unit

Tipe 45/108 = 40 Unit

2. Griya Kharisma Indah II:

Tipe 36/84 = 30 Unit

Tipe 36/90 = 70 Unit

Tipe 45/108 = 15 Unit

3. Griya Kharisma Indah III:

Tipe 36/84 = 10 Unit

Tipe 36/90 = 30 Unit

Tipe 45/108 = 15 Unit

E. Pemasaran

Bagian pemasaran melaksanakan tugasnya untuk memasarkan hasil produksi melalui iklan di surat kabar, poster, pameran-pameran perumahan dan

lain-lain. Di perumahan Griya Kharisma Indah dibangun beberapa tipe rumah yaitu tipe 36/84, tipe 36/90 dan tipe 45/96.

Apabila ada masyarakat yang tertarik untuk memiliki rumah yang ditawarkan, PT Winata Citra Kharisma memberikan alternatif sistem pembayaran. Sistem pembayaran tunai dan angsuran aturan pembayaran dari masing-masing sistem tersebut adalah sebagai berikut :

1. Sistem pembayaran tunai : Sistem pembayaran yang dilakukan yang dilakukan konsumen dengan cara membayar langsung kekurangan dari harga jual rumah setelah dikurangi dengan uang tanda jadi yang telah diserahkan dan jumlahnya telah ditentukan oleh perusahaan.
2. Sistem pembayaran angsuran :
 - Sistem ini diawali dengan pembayaran uang tanda jadi yang telah ditentukan perusahaan disertai dengan konsumen menentukan pilihan kavling rumah yang diinginkan.
 - Setelah tanda jadi, kemudian konsumen diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga jual rumah setelah dikurangi dengan uang tanda jadi selama ± 4 bulan (proses pembangunan rumah sampai siap huni 100 %).
 - Sisanya dibayarkan melalui bank BTN angsuran dapat dibayarkan dalam jangka waktu 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun, sesuai dengan besarnya KPR.

BAB V

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

PT. Winata Citra Kharisma adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha jasa *property*, untuk memenuhi permintaan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat. Analisa data pada penelitian ini didasarkan pada data-data yang berkaitan dengan *property* yang diperoleh selama penelitian. Data yang diperoleh disajikan dalam deskripsi data, yang digunakan untuk menjawab permasalahan yaitu tentang langkah penetapan harga jual *property* dan untuk mengetahui apakah ada perbedaan harga jual *property* antara perusahaan dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *full costing* pada perusahaan untuk tahun 2002.

Tujuan perusahaan pada dasarnya adalah untuk memperoleh laba, namun juga dapat menutup biaya yang dikeluarkan melalui produk yang dihasilkan. Berikut deskripsi tentang penetapan harga jual *property* yang dibuat oleh PT. Winata Citra Kharima Magelang.

A. Deskripsi data

Dalam menentukan harga jual unit rumah PT. Winata Citra Kharisma Magelang menggunakan data biaya yang membentuk harga jual. Adapun komponen yang membentuk harga jual adalah sebagai berikut:

1. Biaya Proyek
 - a. Biaya Bahan Bangunan

Biaya bahan adalah bahan yang dipergunakan hingga menjadi produk jadi dan penggunaannya dapat ditelusuri. Biaya bahan yang dimaksud oleh PT. Winata Citra Kharisma adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli material. Biaya bahan baku yang digunakan PT. Winata Citra Kharisma pada tahun 2002 untuk masing-masing tipe dapat dilihat pada tabel V.1.

Tabel V.1

Biaya bahan bangunan PT. Winata Citra Kharisma tahun 2002

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp)		
		Tipe 36/84	Tipe 36/90	Tipe 45/96
1	Pekerjaan Persiapan			
	- Uitzet / bouwplank	105.000,00	105.000,00	125.000,00
	- Brak kerja	150.000,00	150.000,00	150.000,00
	Pembersihan lokasi	84.000,00	90.000,00	96.000,00
	Jumlah	339.000,00	345.000,00	371.000,00
2	Pekerjaan Tanah			
	- Galian tanah	94.480,00	94.480,00	103.000,00
	- Urugan tanah kembali	9.520,00	9.520,00	15.000,00
	- Urugan pasir	52.332,00	52.332,00	62.300,00
	Jumlah	156.332,00	156.332,00	180.300,00
3	Pekerjaan Pondasi			
	- Pondasi batu kali 1:3:10	822.204,00	822.204,00	1.042.650,00
	- Pondasi rollag 1:3	46.667,00	46.667,00	5.072,50
	- Sloof 1:2:3	619.450,00	619.450,00	659.100,00
	Jumlah	1.488.321,00	1.488.321,00	1.706.822,50
4	Pekerjaan Dinding			
	- Pasang bata 1:3:10	1.616.370,00	1.616.370,00	2.136.317,40
	- Pasang bata 1:3	329.712,50	329.712,50	399.713,00
	- Plesteran 1:3:10	792.750,00	792.750,00	1.403.700,00
	- Plesteran 1:3	135.850,00	135.850,00	191.900,00
	- Ringbaik 1:2:3	968.500,00	968.500,00	1.028.300,00
	- Kolom 1:2:3	591.500,00	591.500,00	652.470,00
	- Kusen kayu kalimantan	736.475,00	736.475,00	883.325,00
	Jumlah	5.171.157,50	5.171.157,50	6.695.725,40

Tabel V.1

Biaya bahan bangunan PT.Winata Citra Kharisma tahun 2002 (lanjutan)

5	Pekerjaan Atap			
	- Rangka atap kayu kalimantan	535.440,00	535.440,00	528.540,00
	- Usuk & reng kayu kalimantan	1.049.010,00	1.049.010,00	1.505.625,00
	- Papan reuter kayu kalimantan	56.940,00	56.940,00	93.513,00
	- Papan lisplang ky. kalimantan	229.446,00	229.446,00	315.756,00
	- Papan talang kayu kalimantan	76.650,00	76.650,00	94.900,00
	- Genteng beton	694.550,00	694.550,00	996.875,00
	- Kerpusan	109.200,00	109.200,00	148.400,00
	- Seng plat	80.080,00	80.080,00	80.080,00
	Jumlah	2.831.316,00	2.831.316,00	3.763.689,00
6	Pekerjaan Plafond			
	- Plafond (rk ky.) + eternit	865.687,50	865.687,50	164.375,00
	- List/plepet	109.347,00	109.347,00	165.060,00
	Jumlah	975.034,50	975.034,00	1.329.435,00
7	Pekerjaan Lantai			
	- Lantai induk, keramik 30/30	1.132.560,00	1.132.560,00	1.528.560,00
	- Lantai teras, keramik 30/30	199.020,00	199.020,00	161.784,00
	Lantai k.mandi, keramik 20/20	119.900,00	119.900,00	113.796,00
	Jumlah	1.451.480,00	1.451.480,00	1.804.140,00
8	Pekerjaan Penutup/Gantungan			
	- Daun pintu double triplek	500.000,00	500.000,00	625.000,00
	- Daun pintu triplek lapis seng	140.000,00	140.000,00	140.000,00
	- Daun jendela besar	120.000,00	120.000,00	120.000,00
	- Daun jendela sedang	160.000,00	160.000,00	240.000,00
	- Engsel pintu	45.000,00	45.000,00	54.000,00
	- Engsel jendela	30.000,00	30.000,00	40.000,00
	- Sloot pintu	160.000,00	160.000,00	195.000,00
	- Gerendel jendela	21.000,00	21.000,00	28.000,00
	- Hak angin	24.000,00	24.000,00	32.000,00
	- Kaca Rayben 5mm	229.680,00	229.680,00	293.040,00
	- Kaca buram	20.000,00	20.000,00	-
	Jumlah	1.449.680,00	1.449.680,00	1.767.040,00

Lanjutan Tabel V.1

Biaya bahan bangunan PT.Winata Citra Kharisma tahun 2002 (lanjutan)

9	Pekerjaan Sanitasi & Instalasi listrik			
	- Sal. Air bersih PVC Ø 1/2"	42.000,00	42.000,00	6.000,00
	- Sal. Air kotor PVC Ø 3"	122.400,00	122.400,00	170.000,00
	- Closet jongkok	55.000,00	55.000,00	55.000,00
	- Bak mandi teraso	70.000,00	70.000,00	70.000,00
	- Kran air Ø 1/2"	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	- Floor drain	7.500,00	7.500,00	15.000,00
	- Kurasan bak mandi	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	- Septiktank	200.000,00	200.000,00	200.000,00
	- Peresapan	125.000,00	125.000,00	125.000,00
	- Titik lampu	294.000,00	294.000,00	336.000,00
	- Stop kontak	168.000,00	168.000,00	168.000,00
	- Arde	42.000,00	42.000,00	42.000,00
	Box sekring	60.000,00	60.000,00	60.000,00
	Jumlah	1.209.900,00	1.209.900,00	1.321.000,00
10	Pekerjaan Finishing			
	- Cat dinding	450.000,00	450.000,00	777.600,00
	- Cat plafond	138.937,50	138.937,50	186.875,00
	- Cat kayu	343.200,00	343.200,00	462.000,00
	- Cat genteng	134.700,00	134.700,00	68.750,00
	- Cat list plafond	52.070,00	52.070,00	235.800,00
	Jumlah	1.127.907,50	1.127.907,50	1.371.025,00
	Total rincian biaya bahan bangunan	16.200.000,00	16.206.000,00	20.250.000,00

b. Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya tenaga kerja langsung adalah balas jasa yang diberikan kepada tenaga kerja yang dapat identifikasikan pada produk yang dihasilkan perusahaan. Biaya tenaga kerja langsung yang dikeluarkan PT. Winata Citra Kharisma pada tahun 2002 sebesar Rp1.215.158.478,00 Besar biaya tenaga langsung untuk masing-masing tipe dalam proyek pembangunan Griya Kharisma Indah adalah sebagai berikut:

Griya Kharisma Indah I :

Tipe 36/84 = Rp 97.198.220,00

Tipe 36/90 = Rp 194.468.440,00

Tipe 45/96 = Rp 60.764.819,70

Griya Kharisma Indah II :

Tipe 36/84 = Rp 145.797.330,00

Tipe 36/90 = Rp 340.319.770,00

Tipe 45/96 = Rp 91.147.229,55

Griya Kharisma Indah III:

Tipe 36/84 = Rp 48.599.110,00

Tipe 36/90 = Rp 145.851.330,00

Tipe 45/96 = Rp 91.012.229,55

c. Biaya Overhead Pabrik

Biaya overhead pabrik adalah biaya proyek selain biaya bahan dan biaya tenaga kerja langsung. Adapun biaya overhead pabrik yang dimaksud oleh PT. Winata Citra Kharisma adalah sebagai berikut:

Biaya IMB:

Griya Kharisma Indah I:

1). Tipe 36/84 = Rp 4.000.000,00

2). Tipe 36/90 = Rp 8.000.000,00

3). Tipe 45/96 = Rp 2.000.000,00

Griya Kharisma Indah II:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 6.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 14.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 3.000.000,00

Griya Kharisma Indah III:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 2.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 6.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 3.000.000,00

Biaya HGB:

Griya Kharisma Indah I:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 5.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 10.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 2.500.000,00

Griya Kharisma Indah II:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 7.500.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 17.500.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 3.750.000,00

Griya Kharisma Indah III:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 2.500.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 7.500.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 3.750.000,00

Biaya Sertifikasi :

Griya Kharisma Indah I:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 6.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 12.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 3.000.000,00

Griya Kharisma Indah II:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 9.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 21.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 4.500.000,00

Griya Kharisma Indah III:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 3.000.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 9.000.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 4.500.000,00

Biaya *Safety* :

Griya Kharisma Indah I:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 8.100.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 16.206.000,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 5.062.500,00

Griya Kharisma Indah II:

- 1). Tipe 36/84 = Rp 12.150.000,00
- 2). Tipe 36/90 = Rp 28.360.500,00
- 3). Tipe 45/96 = Rp 7.593.750,00

Griya Kharisma Indah III:

1). Tipe 36/84 = Rp 4.050.000,00

2). Tipe 36/90 = Rp 12.154.500,00

3). Tipe 45/96 = Rp 7.593.750,00

IMB adalah ijin yang diberikan oleh pemerintah kepada Instansi untuk mendirikan bangunan. HGB adalah ijin hak untuk mendirikan bangunan untuk tujuan tertentu. Sertifikasi meliputi ijin hak kepemilikan untuk setiap kapling, ijin melakukan usaha di lokasi tersebut serta *siteplan* adalah rencana mengenai letak bangunan yang akan dibangun. *Safety* merupakan dana persiapan perbaikan jika sebelum 1 tahun sejak tanggal pembelian bangunan mengalami kerusakan.

d. Biaya Pembelian Tanah

Harga jual tanah tergantung pada luas tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan dengan tipe tertentu. Harga jual tanah per meter pada Griya Kharisma Indah I sebesar Rp90.000, Griya Kharisma Indah II sebesar Rp100.000 dan Griya Kharisma Indah III sebesar Rp150.000. Berikut disajikan pada tabel V.2 besar biaya pembelian tanah yang harus ditanggung oleh PT. Winata Citra Kharisma.

Tabel V.2
Biaya Pembelian Tanah

Griya Kharisma Indah	Tipe Rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
I	151.200.000,00	324.000.000,00	86.400.000,00
II	252.000.000,00	630.000.000,00	144.000.000,00
III	126.000.000,00	405.000.000,00	216.000.000,00

2. Biaya Lain-lain

Selain biaya produksi PT. Winata Citra Kharisma juga mempunyai biaya lain-lain yang meliputi, biaya sarana dan prasarana serta biaya administrasi dan umum.

a. Biaya sarana dan prasarana

Biaya sarana dan prasarana adalah biaya yang dikeluarkan untuk memberikan fasilitas meliputi instalasi jaringan listrik, PDAM, jalan lingkungan, gorong-gorong dan pematang tanah perkawling. Rincian biaya sarana dan prasarana yang ditanggung oleh perusahaan pada proyek Griya Kharisma Indah tahun 2002 adalah sebagai berikut:

Jaringan listrik	Rp 1.500.000,00
PDAM/Jaringan	750.000,00
Jln.lingkungan,saluran dan pematang tiap kavling	<u>1.250.000,00 +</u>
Jumlah	Rp 3.500.000,00

b. Biaya administrasi dan umum

Biaya administrasi dan umum adalah biaya yang dikeluarkan untuk mengarahkan, mengendalikan dan mengoperasikan perusahaan.

Biaya administrasi dan umum yang ditanggung oleh perusahaan pada proyek Griya Kharisma Indah ditentukan oleh perusahaan sebesar Rp1.000.000,00 tiap unit tipe rumah.

c. Biaya pemasaran

Biaya pemasaran adalah biaya untuk menjual produk. Terdiri dari iklan, hubungan dengan konsumen dan komisi penjualan. Ditentukan oleh perusahaan sebesar Rp800.000,00 tiap unit tipe rumah.

d. Biaya keuangan

Biaya keuangan adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membayar bunga kepada bank. Adapun rincian biaya yang harus dibayar kepada bank pada masing-masing tipe rumah adalah sebagai berikut:

Tabel V.3
Biaya Bunga Bank per unit tipe rumah

Griya Kharisma Indah	Tipe Rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
I	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75
II	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75
III	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75

3. Biaya Kantor

Biaya kantor adalah biaya yang dikeluarkan selama proses pembangunan Griya Kharisma Indah tersebut berlangsung, adapun biaya-biaya tersebut adalah biaya peliharaan alat, listrik, telepon, kesejahteraan, administrasi dan keamanan.

Tabel V.4
Biaya Kantor

Rincian Biaya	Griya Kharisma Indah I (Rp)	Griya Kharisma Indah II (Rp)	Griya Kharisma Indah III (Rp)
Sarana/prasarana proyek	218.244.099,60	379.906.395,60	210.160.984,80
Pemeliharaan alat proyek	15.214.327,20	26.484.199,20	14.650.833,60
Listrik	3.142.152,00	5.469.672,00	3.025.776,00
PDAM	1.726.920,00	3.006.120,00	1.662.960,00
Telepon	13.241.296,80	26.055.784,80	14.413.838,40
Kesejahteraan	7.241.238,00	12.605.118,00	6.973.044,00
Administrasi	3.518.640,00	6.125.040,00	3.388.320,00
Keamanan.	3.975.966,00	6.921.126,00	3.828.708,00
Jumlah	266.304.639,60	466.573.455,60	258.104.464,80

B. Analisis Data

1. Mendeskripsikan penentuan harga jual yang dilakukan di PT. Winata Citra

Kharisma Magelang :

- a. Mengumpulkan dan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan perusahaan tahun 2002. Elemen biaya yang digunakan perusahaan sebagai dasar dalam penentuan harga pokok rumah meliputi biaya proyek dan biaya lain-lain. Berikut elemen biaya yang digunakan perusahaan dalam menentukan harga pokok per tipe rumah:

Tabel V.5
 Harga Pokok Rumah pada proyek Griya Kharisma Indah I

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya Proyek:			
Biaya Bahan	324.000.000,00	648.240.000,00	202.500.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	97.198.220,00	194.468.440,00	60.764.819,70
Biaya Overhead Pabrik	23.100.000,00	46.206.000,00	12.564.500,00
Biaya Pembelian Tanah	151.200.000,00	324.000.000,00	86.400.000,00
Jumlah biaya proyek	595.498.220,00	1.212.914.440,00	362.229.319,70
Biaya Lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	70.000.000,00	140.000.000,00	35.000.000,00
Biaya administrasi dan umum	20.000.000,00	40.000.000,00	10.000.000,00
Biaya pemasaran	16.000.000,00	32.000.000,00	8.000.000,00
Biaya keuangan	34.020.000,00	68.065.200,00	21.262.787,50
Jumlah Biaya Lain-lain	140.020.000,00	280.065.200,00	74.262.787,00
Jumlah Harga Pokok Rumah	735.518.220,00	1.492.979.640,00	436.492.107,20

Tabel V.6
 Harga Pokok Rumah pada proyek Griya Kharisma Indah II

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya Proyek:			
Biaya Bahan	486.000.000,00	1.134.420.000,00	303.750.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	145.797.330,00	340.319.770,00	91.147.229,55
Biaya Overhead Pabrik	34.650.000,00	80.860.500,00	18.846.750,00
Biaya Pembelian Tanah	252.000.000,00	630.000.000,00	144.000.000,00
Jumlah biaya proyek	918.447.330,00	2.185.600.270,00	557.743.979,55
Biaya lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	105.000.000,00	245.000.000,00	52.500.000,00
Biaya administrasi dan umum	30.000.000,00	70.000.000,00	15.000.000,00
Biaya pemasaran	24.000.000,00	56.000.000,00	12.000.000,00
Biaya keuangan	51.030.000,00	119.114.100,00	31.894.181,25
Jumlah biaya lain-lain	210.030.000,00	490.114.100,00	111.394.181,25
Jumlah harga pokok rumah	1.128.477.330,00	2.675.714.370,00	669.138.160,80

Tabel V.7
 Harga Pokok Rumah pada proyek Griya Kharisma Indah III

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya proyek:			
Biaya Bahan	162.000.000,00	486.180.000,00	.303.750.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	48.599.110,00	145.851.330,00	91.012.229,55
Biaya Overhead Pabrik	11.550.000,00	34.654.500,00	18.846.750,00
Biaya Pembelian Tanah	126.000.000,00	405.000.000,00	216.000.000,00
Jumlah biaya proyek	348.149.110,00	1.071.685.830,00	629.608.979,55
Biaya lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	35.000.000,00	105.000.000,00	52.500.000,00
Biaya administrasi dan umum	10.000.000,00	30.000.000,00	15.000.000,00
Biaya pemasaran	8.000.000,00	24.000.000,00	12.000.000,00
Biaya keuangan	17.010.000,00	51.048.900,00	31.894.181,25
Jumlah biaya lain-lain	70.010.000,00	210.048.900,00	111.394.181,25
Jumlah harga pokok rumah	412.699.110,00	1.281.734.730,00	741.138.160,80

- b. Perhitungan harga pokok per unit rumah. Setelah diketahui harga pokok per tipe, selanjutnya menghitung besar harga pokok rumah per unit untuk menentukan harga pokok rumah dari masing-masing tipe yang dihasilkan. Jumlah tipe rumah yang dihasilkan oleh PT. Winata Citra Kharisma untuk lokasi perumahan Griya Kharisma Indah sebanyak 3 tipe rumah, dengan jumlah harga pokok rumah masing-masing tipe rumah sebagai berikut:



Tabel V.8

Harga Pokok Rumah per unit pada proyek Griya Kharisma Indah I

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya proyek:			
Biaya Bahan	16.200.000,00	16.206.000,00	20.250.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	4.859.911,00	4.861.711,00	6.076.481,97
Biaya Overhead Pabrik	1.155.000,00	1.155.150,00	1.256.450,00
Biaya Pembelian Tanah	7.560.000,00	8.100.000,00	8.640.000,00
Jumlah biaya proyek	29.774.911,00	30.322.861,00	36.222.931,97
Biaya lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00
Biaya administrasi dan umum	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Biaya pemasaran	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Biaya keuangan	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75
Jumlah biaya lain-lain	7.001.000,00	7.001.630,00	7.426.278,75
Jumlah harga pokok rumah	36.775.911,00	37.324.491,00	43.649.210,72

Tabel V.9

Harga Pokok Rumah per unit pada proyek Griya Kharisma Indah II

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya proyek:			
Biaya Bahan	16.200.000,00	16.206.000,00	20.250.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	4.859.911,00	4.861.711,00	6.076.481,97
Biaya Overhead Pabrik	1.155.000,00	1.155.150,00	1.256.450,00
Biaya Pembelian Tanah	8.400.000,00	9.000.000,00	9.600.000,00
Jumlah biaya proyek	30.614.911,00	31.222.861,00	37.182.931,97
Biaya lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00
Biaya administrasi dan umum	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Biaya pemasaran	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Biaya keuangan	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75
Jumlah biaya lain-lain	7.001.000,00	7.001.630,00	7.426.278,75
Jumlah harga pokok rumah	37.615.911,00	38.224.491,00	44.609.210,72

Tabel V.10

Harga Pokok Rumah per unit pada proyek Griya Kharisma Indah III

Elemen harga pokok rumah	Biaya per tipe rumah (Rp)		
	36/84	36/90	45/96
Biaya proyek:			
Biaya Bahan	16.200.000,00	16.206.000,00	20.250.000,00
Biaya Tenaga Kerja Langsung	4.859.911,00	4.861.711,00	6.076.481,97
Biaya Overhead Pabrik	1.155.000,00	1.155.150,00	1.256.450,00
Biaya Pembelian Tanah	12.600.000,00	13.500.000,00	14.400.000,00
Jumlah biaya proyek	34.814.911,00	35.722.861,00	41.982.931,97
Biaya lain-lain:			
Biaya sarana dan prasarana	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00
Biaya administrasi dan umum	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Biaya pemasaran	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Biaya keuangan	1.701.000,00	1.701.630,00	2.126.278,75
Jumlah biaya lain-lain	7.001.000,00	7.001.630,00	7.426.278,75
Jumlah harga pokok rumah	41.815.911,00	42.724.491,00	49.409.210,72

- c. Perhitungan harga jual per unit rumah dengan *mark-up* yang telah ditentukan oleh perusahaan sebesar 40%.

Tabel V.11

Perhitungan harga jual per unit rumah

Griya Kharisma Indah	Tipe	Biaya proyek	Mark-up (40%)	Harga Jual	Pembulatan Harga Jual
I	36/84	29.774.911,00	11.909.964,44	41.684.875,44	42.000.000,00
	36/90	30.322.861,00	12.129.144,40	42.452.005,40	42.000.000,00
	45/96	36.222.931,97	14.489.172,79	50.712.104,76	51.000.000,00
II	36/84	30.614.911,00	12.245.964,40	42.860.875,40	43.000.000,00
	36/90	31.222.861,00	12.489.144,40	43.712.005,40	44.000.000,00
	45/96	37.182.931,97	14.873.172,79	52.056.104,76	52.000.000,00
III	36/84	34.814.911,00	13.925.964,40	48.740.875,40	49.000.000,00
	36/90	35.722.861,00	14.289.144,40	50.012.005,40	50.000.000,00
	45/96	41.982.931,97	16.793.172,79	58.776.104,76	59.000.000,00

2. Mendeskripsikan penentuan harga jual berdasarkan kajian teori

- a. Penentuan alokasi investasi dan *mark-up*

Penetapan alokasi investasi ini bertujuan untuk menentukan besar presentase *mark-up* yang akan ditambahkan pada biaya. *Mark-up* menggambarkan biaya dan laba yang harus ditutup juga kembalinya investasi. Total investasi yang ditanamkan pada masing-masing proyek Griya Kharisma Indah di hitung dari jumlah harga pokok rumah masing-masing tipe adalah sebagai berikut:

Tabel V.12
Total Investasi yang ditanamkan

Griya Kharisma Indah (Rp)			
	I	II	III
Tipe 36/84	735.518.220,00	1.128.477.330,00	412.699.110,00
Tipe 36/90	1.492.979.640,00	2.675.714.370,00	1.281.734.730,00
Tipe 45/96	436.492.107,20	669.138.160,80	741.138.160,80
Biaya Kantor	266.304.639,60	466.573.455,60	258.104.464,80
Jumlah total investasi	2.931.294.606,80	4.939.903.316,40	2.669.136.465,60

Tabel V.13
Total Harga Pokok Rumah per tipe rumah

Tipe rumah	Griya Kharisma Indah (Rp)		
	I	II	III
36/84	735.518.220,00	1.128.477.330,00	412.699.110,00
36/90	1.492.979.640,00	2.675.714.370,00	1.281.734.730,00
45/96	436.492.107,20	669.138.160,80	741.138.160,80
Jumlah total Harga Pokok Rumah	2.664.989.967,20	4.473.329.860,80	2.441.032.000,80

Alokasi investasi ini dilakukan dengan melakukan perbandingan sebagai berikut:

$$\frac{\text{Total Harga Pokok Rumah per Tipe}}{\text{Jumlah Total Harga Pokok Rumah per Tipe}} \times \text{Total Investasi}$$

Griya Kharisma Indah I :

$$\text{Tipe 36/84} = \frac{735.518.220,00}{2.664.989.967,20} \times 2.931.294.606,80$$

$$= 0,28 \times 2.931.294.606,80$$

$$= 809.016.400,82$$

$$\text{Tipe 36/90} = \frac{1.492.979.640,00}{2.664.989.967,20} \times 2.931.294.606,80$$

$$= 0,56 \times 2.931.294.606,80$$

$$= 1.642.168.721,33$$

$$\text{Tipe 45/96} = \frac{436.492.107,20}{2.664.989.967,20} \times 2.931.294.606,80$$

$$= 0,16 \times 2.931.294.606,80$$

$$= 480.109.484,65$$

Griya Kharisma Indah II :

$$\text{Tipe 36/84} = \frac{1.128.477.330,00}{4.473.329.860,80} \times 4.939.903.316,40$$

$$= 0,25 \times 4.939.903.316,40$$

$$= 1.246.178.814,98$$

$$\text{Tipe 36/90} = \frac{2.675.714.370,00}{4.473.329.860,80} \times 4.939.903.316,40$$

$$= 0,60 \times 4.939.903.316,40$$

$$= 2.954.794.459,92$$

$$\text{Tipe 45/96} = \frac{1.128.477.330,00}{4.473.329.860,80} \times 4.939.903.316,40$$

$$= 0,15 \times 4.939.903.316,40$$

$$= 738.930.041,50$$

Griya Kharisma Indah III :

$$\text{Tipe 36/84} = \frac{418.159.110,00}{2.441.032.000,80} \times 2.699.136.165,60$$

$$= 0,17 \times 2.699.136.165,60$$

$$= 462.373.496,89$$

$$\text{Tipe 36/90} = \frac{1.281.734.730,00}{2.441.032.000,80} \times 2.699.136.165,60$$

$$= 0,53 \times 2.699.136.165,60$$

$$= 1.417.259.973,58$$

$$\text{Tipe 45/96} = \frac{741.138.160,80}{2.441.032.000,80} \times 2.699.136.165,60$$

$$= 0,30 \times 2.699.136.165,60$$

$$= 819.502.995,13$$

Selanjutnya adalah menghitung persentase *mark-up* per unit rumah menurut kajian teori. Persentase *mark-up* per tipe rumah diperoleh dari penjumlahan laba yang diharapkan ditambah dengan biaya lain-lain, kemudian hasilnya dibagi dengan biaya proyek dan dikalikan 100%.

$$\text{Prosentase Mark-up} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{biaya lain - lain}}{\text{biaya proyek}} \times 100\%$$

$$\text{Laba yang diharapkan} = \text{persentase laba} \times \text{alokasi investasi}$$

Griya Kharisma Indah I :

$$\begin{aligned} \text{Tipe 36/84} &= \frac{(15\% \times 809.016.400,82) + 140.020.000,00}{595.498.220,00,00} \times 100\% \\ &= \frac{121.352.460,12 + 140.020.000,00}{595.498.220,00,00} \times 100\% \\ &= 43,9\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tipe 36/90} &= \frac{(15\% \times 1.642.168.721,33) + 280.065.200,00}{1.212.914.440,00} \times 100\% \\ &= \frac{246.325.308,20 + 280.065.200,00}{1.212.914.440,00} \times 100\% \\ &= 43,4\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tipe 45/96} &= \frac{(15\% \times 480.109.484,65) + 74.262.787,5065.564.500,00}{362.229.319,70} \times 100\% \\ &= \frac{72.016.422,70 + 74.262.787,5065.564.500,00}{362.229.319,70} \times 100\% \end{aligned}$$

$$= 40,4\%$$

Griya Kharisma Indah II :

$$\text{Tipe 36/84} = \frac{(15\% \times 1.246.178.814,98) + 210.030.000,00,00}{918.447.330,00} \times 100\%$$

$$= \frac{186.926.822,25 + 210.030.000,00,00}{918.447.330,00} \times 100\%$$

$$= 43,2\%$$

$$\text{Tipe 36/90} = \frac{(15\% \times 2.954.794.459,92) + 490.114.100,00,00}{2.185.600.270,00} \times 100\%$$

$$= \frac{443.219.168,99 + 490.114.100,00,00}{2.185.600.270,00} \times 100\%$$

$$= 42,7\%$$

$$\text{Tipe 45/96} = \frac{(15\% \times 738.930.041,50) + 111.394.181,25,00}{557.743.979,55} \times 100\%$$

$$= \frac{110.839.506,22 + 111.394.181,25,00}{557.743.979,55} \times 100\%$$

$$= 39,8\%$$

Griya Kharisma Indah III :

$$\text{Tipe 36/84} = \frac{(15\% \times 462.373.496,89) + 70.010.000,00}{348.149.110,00} \times 100\%$$

$$= \frac{69.356.024,53 + 70.010.000,00}{348.149.110,00} \times 100\%$$

$$= 40,0\%$$

$$\begin{aligned}
 \text{Tipe 36/90} &= \frac{(15\% \times 1.417.259.973,58) + 210.048.900,00}{1.071.685.830,00} \times 100\% \\
 &= \frac{212.588.996,04 + 210.048.900,00}{1.071.685.830,00} \times 100\% \\
 &= 39,4\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Tipe 45/96} &= \frac{(15\% \times 819.502.995,13) + 111.394.181,25,00}{629.743.979,55} \times 100\% \\
 &= \frac{122.925.449,27 + 111.394.181,25,00}{629.743.979,55} \times 100\% \\
 &= 37,2\%
 \end{aligned}$$

b. Perhitungan harga jual unit rumah

Pengertian biaya dalam penentuan harga jual berdasarkan metode *cost-plus pricing* dengan pendekatan *full costing* adalah biaya untuk membangun satu unit rumah. Oleh karena itu target harga jual dengan menggunakan metode ini ditentukan sebesar biaya proyek ditambah dengan *mark-up*. *Mark-up* yang ditambahkan tersebut digunakan untuk menutup biaya proyek dan untuk menghasilkan laba yang diinginkan. *Mark-up* yang dihitung menggambarkan biaya lain-lain yang harus ditutup dan laba yang diinginkan atas investasi yang ditanamkan oleh perusahaan.

Untuk menghitung harga jual rumah per unit menurut metode *cost-plus pricing* dengan pendekatan harga pokok penuh (*full costing*) adalah sebagai berikut:

Biaya proyek	xx
$Mark-up = y\% \times \text{Biaya proyek per unit}$	<u>xx +</u>
Harga jual/ unit	xx
$y\% = \text{besar mark-up}$	

Berikut disajikan harga jual per unit rumah untuk proyek Griya Kharisma

Indah :

Griya Kharisma Indah I

Tipe 36/84 :

Perusahaan :

Biaya proyek	29.774.911,00
$Mark-up = 40\% \times 29.774.911,00$	<u>11.909.964,44 +</u>
Harga jual per unit	41.684.875,44
Di bulatkan menjadi	42.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	29.774.911,00
$Mark-up = 43,9\% \times 29.774.911,00$	<u>13.071.185,93+</u>
Harga jual per unit	42.846.096,93
Di bulatkan menjadi	43.000.000,00

Tipe 36/90 :

Perusahaan :

Biaya proyek	30.322.861,00
$Mark-up = 40\% \times 30.322.861,00$	<u>12.129.144,40 +</u>
Harga jual per unit	42.452.005,40
Di bulatkan menjadi	42.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	30.322.861,00
$Mark-up = 43\% \times 30.322.861,00$	<u>13.160.121,67 +</u>
Harga jual per unit	43.482.623,67
Di bulatkan menjadi	43.000.000,00

Tipe 45/96 :

Perusahaan :

Biaya proyek	36.222.931,97
$Mark-up = 40\% \times 36.222.931,97$	<u>14.489.172,79 +</u>
Harga jual per unit	50.712.104,76
Di bulatkan menjadi	51.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	36.222.931,97
$Mark-up = 40,4\% \times 36.222.931,97$	<u>14.634.064,52 +</u>
Harga jual per unit	50.856.996,49
Di bulatkan menjadi	51.000.000,00

Griya Kharisma Indah II:

Tipe 36/84 :

Perusahaan :

Biaya proyek	30.614.911,00
$Mark-up = 40\% \times 30.614.911,00$	<u>12.245.964,40 +</u>
Harga jual per unit	42.860.875,40
Di bulatkan menjadi	43.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	30.614.911,00
$Mark-up = 43,2\% \times 30.614.911,00$	<u>13.225.641,55 +</u>
Harga jual per unit	43.840.552,55
Di bulatkan menjadi	44.000.000,00

Tipe 36/90 :

Perusahaan :

Biaya proyek	31.222.861,00
$Mark-up = 40\% \times 31.222.861,00$	<u>12.489.144,40 +</u>
Harga jual per unit	43.712.005,40
Di bulatkan menjadi	44.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	31.222.861,00
$Mark-up = 42,7\% \times 31.222.861,00$	<u>13.332.161,65 +</u>
Harga jual per unit	44.555.022,65
Di bulatkan menjadi	45.000.000,00

Tipe 45/96 :

Perusahaan :

Biaya proyek	37.182.931,97
$Mark-up = 40\% \times 37.182.931,97$	<u>14.873.172,79 +</u>
Harga jual per unit	52.056.104,76
Di bulatkan menjadi	52.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	37.182.931,97
$Mark-up = 39,8\% \times 41.982.931,97$	<u>14.798.806,92 +</u>
Harga jual	51.981.738,89
Di bulatkan menjadi	52.000.000,00

Griya Kharisma Indah III:

Tipe 36/84 :

Perusahaan :

Biaya proyek	34.814.911,00
$Mark-up = 40\% \times 34.814.911,00$	<u>13.925.964,40 +</u>
Harga jual per unit	48.740.875,40
Di bulatkan menjadi	49.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	34.814.911,00
$Mark-up = 40\% \times 34.814.911,00$	<u>13.925.964,40 +</u>
Harga jual per unit	48.740.875,40
Di bulatkan menjadi	49.000.000,00

Tipe 36/90 :

Perusahaan :

Biaya proyek	35.722.861,00
<i>Mark-up</i> = 40% $\times$ 35.722.861,00	<u>14.289.144,40 +</u>
Harga jual per unit	50.012.005,40
Di bulatkan menjadi	50.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	35.722.861,00
<i>Mark-up</i> = 39,4% $\times$ 34.922.861,00	<u>14.074.807,23 +</u>
Harga jual per unit	49.797.668,23
Di bulatkan menjadi	50.000.000,00

Tipe 45/96 :

Perusahaan :

Biaya proyek	41.982.931,97
<i>Mark-up</i> = 40% $\times$ 41.982.931,97	<u>16.793.172,79 +</u>
Harga jual per unit	58.776.104,76
Di bulatkan menjadi	59.000.000,00

Kajian teori :

Biaya proyek	41.982.931,97
<i>Mark-up</i> = 37,2% $\times$ 41.982.931,97	<u>15.617.650,69 +</u>
Harga jual per unit	57.600.582,66
Di bulatkan menjadi	58.000.000,00

C. Pembahasan

Dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa langkah penentuan harga jual menurut perusahaan sama dengan teori yang ada. Alasan ini disimpulkan karena terdapat langkah penentuan harga jual yang sama antara perusahaan dan kajian teori dimana harga jual per unit dihitung dari biaya proyek per unit + *mark-up*.

Setelah dilakukan perhitungan harga jual menurut perusahaan dan menurut kajian teori maka dapat dibandingkan hasilnya pada tabel V.14

Tabel V.14
Perbandingan harga jual perusahaan dengan kajian teori

Griya Kharisma Indah	Tipe rumah	Harga Jual (pembulatan)		Selisih
		Perusahaan (Rp)	Kajian teori (Rp)	
I	36/84	42.000.000,00	43. 000.000,00	1.000.000
	36/90	43. 000.000,00	43. 000.000,00	0
	45/96	50. 000.000,00	51. 000.000,00	1.000.000
II	36/84	43. 000.000,00	44. 000.000,00	1.000.000
	36/90	44. 000.000,00	45. 000.000,00	1.000.000
	45/96	51. 000.000,00	52. 000.000,00	1.000.000
III	36/84	48. 000.000,00	49. 000.000,00	1.000.000
	36/90	49. 000.000,00	50. 000.000,00	1.000.000
	45/96	57. 000.000,00	58. 000.000,00	1.000.000

Demikian juga pada tabel V.15 dapat kita lihat hasil perhitungan statistik untuk menguji apakah ada perbedaan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing*, dan pada tabel V.16 untuk mengetahui apakah ada perbedaan yang signifikan antara harga jual menurut perusahaan dengan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing*.

Tabel V.15
Perbandingan antara harga jual perusahaan dan kajian teori dengan uji beda dua mean

	n	α	Hasil uji
Kajian Perusahaan – Teori	9	0,05	0.004

Tabel V.16

Perbandingan antara harga jual perusahaan dan kajian teori dengan Uji t (*t-test*)

t hitung	t tabel	t signifikan	Hasil uji t
-1,122	2,119	0.294	Tidak signifikan

Dari hasil analisis data dengan uji beda mean diperoleh hasil ada perbedaan antara hasil penentuan harga unit rumah menurut perusahaan dan hasil penentuan harga unit rumah menurut kajian teori. Dan dari uji t (*t test*) tidak ada perbedaan yang signifikan antara hasil penentuan harga unit rumah menurut perusahaan dan hasil penentuan harga unit rumah menurut kajian teori. Dari Uji beda mean dengan SPSS diperoleh nilai probabilitas 0,004 dibawah 0,05 (*level of significance*) atau $0,004 < 0,05$ maka H_0 ditolak. Oleh karena dalam ouput SPSS hanya menyajikan nilai probabilitas, maka pengambilan keputusan berdasarkan probabilitas saja. Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima, jika probabilitas $< 0,05$ maka H_0 ditolak.

Dan dari Uji t diperoleh t_{hitung} -1,122 dengan t_{tabel} 2,119 artinya t_{hitung} terletak pada daerah H_0 diterima, karena $-2,119 \leq t_{hitung} \leq 2,119$ sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa tarif *property* antara perusahaan dengan kajian teori tidak ada perbedaan yang signifikan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang telah penulis lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur penentuan harga jual yang dilakukan di perusahaan Winata Citra Kharisma dapat kita lihat langkah-langkahnya sebagai berikut:
 - a. mengumpulkan dan menghitung biaya proyek dan biaya lain-lain yang digunakan perusahaan dalam penentuan harga jual.
 - b. Menghitung harga jual masing-masing tipe unit.
 - c. Menghitung *mark-up* untuk semua tipe rumah dari harga pokok rumah per unit.
 - d. Menghitung harga jual masing-masing tipe per unit.
2. Dari hasil uji statistik uji beda dua mean diperoleh hasil ada perbedaan antara hasil penentuan harga jual unit rumah menurut perusahaan dan hasil penentuan harga jual unit rumah menurut kajian teori. Pada uji t (*t test*) diperoleh $t_{hitung} -1,122$ dengan $t_{tabel} 2,119$ artinya t_{hitung} terletak pada daerah H_0 diterima, karena $-2,119 \leq t_{hitung} \leq 2,119$ sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa harga jual *property* antara perusahaan dengan kajian teori tidak ada perbedaan yang signifikan.

B. Keterbatasan Penelitian

1. Data yang diperoleh dengan cara melakukan wawancara langsung dengan Kepala Bagian Keuangan & Administrasi dan peneliti tidak dapat membuktikan kebenaran data biaya-biaya yang diberikan oleh PT. Winata Citra Kharisma.
2. Hasil dari analisis data yang ada dalam penelitian ini didasarkan pada data-data dan informasi yang diperoleh dari dokumentasi dan wawancara dari PT. Winata Citra Kharisma, maka kesimpulan yang diambil hanya berlaku pada PT. Winata Citra Kharisma, tahun 2002.

C. Saran

Berdasarkan penelitian, analisa data dan pembahasan, penulis menyarankan sebagai berikut:

1. PT. Winata Citra Kahrisma dapat terus menggunakan langkah-langkah penentuan harga jual yang selama ini digunakan, dan tidak perlu melakukan perubahan.
2. Perusahaan dapat memakai metode *cost-plus pricing* sebagai salah satu alternatif penentuan harga jual *property*.

DAFTAR PUSTAKA

- Boediyono, 1982. *Ekonomi Mikro: Seri Sipnosis Pengantar Ilmu Ekonomi No.1*, Edisi 2. Yogyakarta : BPFE.
- Djarwanto dan Pangestu Subagyo, 2000. *Statistik Induktif*. Yogyakarta : BPFE.
- Mulyadi, 1993. *Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat dan Rekayasa*. Edisi 2. Yogyakarta : STIE YKPN.
- Mulyadi, 1993. *Akuntansi Biaya*. Edisi 5. Yogyakarta : BPSTIE YKPN.
- Mulyadi, 1997. *Akuntansi Manajemen*, Edisi 2. Yogyakarta : BPSTIE YKPN
- Singgih Santoso, 2004. *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia.
- Suparwoto, L. 1992. *Akuntansi Keuangan Lanjutan I*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE
- Supriyono.R.A., 1987. *Akuntansi Manajemen I: Konsep Dasar Akuntansi Manajemen dan Proses Perencanaan*. Yogyakarta : BPFE UGM
- Supriyono.R.A., 1989. *Akuntansi Biaya: Pengumpulan Biaya dan penentuan Harga Pokok*, Edisi 2. Yogyakarta : BPFE
- Supriyono, R.A., 1992. *Akuntansi Manajemen 3: Proses Pengendalian Manajemen*. Yogyakarta : STIE YKPN
- Supriyono, 1995. *Akuntansi Biaya*, Edisi 2. Yogyakarta : BPFE
- Swasta Basu, 1979. *Pengantar Ekonomi Perusahaan Modern*. Yogyakarta: Liberty.
- Swastha Basu, 1984. *Asas-asas Marketing*, Edisi 3. Yogyakarta : Liberty
- Swastha Basu dan Irawan, 1985. *Manajemen Pemasaran Modern*. Yogyakarta: AMP YKPN
- Tjiptono, Fandy, 1995. *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta : Andi Offset
- Winardi, 1991. *Dasar-dasar Pemasaran*, Edisi 2. Jakarta : CV. Intermedia

LAMPIRAN

DAFTAR PERTANYAAN

1. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan
 - a. Kapan perusahaan berdiri
 - b. Siapakah yang mendirikan dan bagaimana kepemilikannya
 - c. Apa alasan yang mendorong berdirinya perusahaan
 - d. Dimanakah lokasi perusahaan dan alasan pemilihan lokasi tersebut
 - e. Bagaimana perkembangan perusahaan, khususnya bidang usaha dari saat berdiri sampai sekarang
2. Struktur Organisasi Perusahaan
 - a. Bagaimana struktur organisasi perusahaan
 - b. Siapa saja yang menjabat dalam struktur organisasi
 - c. Apa tugas masing-masing jabatan
3. Personalia
 - a. Berapa jumlah karyawan seluruhnya
 - b. Bagaimana sistem penggajian karyawan
4. Produksi
 - a. Berapa waktu dalam bulan untuk pembangunan 1 unit rumah disatu lokasi
 - b. Bagaimana perkembangan volume pembangunan setiap bulannya
5. Akuntansi
 - a. Bagaimana perusahaan menentukan harga jual property
 - b. Biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk produksi
 - c. Berapa persen laba yang diharapkan perusahaan

-Test

Paired Samples Statistics

		Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1	PERUSAHA	47889662	9	5699539.077	1899846.4
	TEORI	48184160	9	4928547.109	1642849.0

Paired Samples Correlations

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	PERUSAHA & TEORI	9	1.000	.000

Paired Samples Test

		Paired Differences					t
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference		
					Lower	Upper	
Pair 1	PERUSAHA - TEORI	-294498.31	787265.026	262421.68	-899643.77	310647.16	-1.122

Paired Samples Test

		df	Sig. (2-tailed)
Pair 1	PERUSAHA - TEORI	8	.294

Par Tests

Sign Test

Frequencies

		N
Kajian Teori - Perusahaan	Negative Differences ^a	0
	Positive Differences ^b	9
	Ties ^c	0
	Total	9

a. Kajian Teori < Perusahaan

b. Kajian Teori > Perusahaan

c. Perusahaan = Kajian Teori

Test Statistics^b

	Kajian Teori - Perusahaan
Exact Sig. (2-tailed)	.004 ^a

a. Binomial distribution used.

b. Sign Test

tabel t

	df	t_0.01	t_0.025	t_0.05	t_0.1	t_0.25
1	1	31.8205	12.7062	6.3138	3.0777	1.0000
2	2	6.9646	4.3027	2.9200	1.8856	.8165
3	3	4.5407	3.1824	2.3534	1.6377	.7649
4	4	3.7469	2.7764	2.1318	1.5332	.7407
5	5	3.3649	2.5706	2.0150	1.4759	.7267
6	6	3.1427	2.4469	1.9432	1.4398	.7176
7	7	2.9980	2.3646	1.8946	1.4149	.7111
8	8	2.8965	2.3060	1.8595	1.3968	.7064
9	9	2.8214	2.2622	1.8331	1.3830	.7027
10	10	2.7638	2.2281	1.8125	1.3722	.6998
11	11	2.7181	2.2010	1.7959	1.3634	.6974
12	12	2.6810	2.1788	1.7823	1.3562	.6955
13	13	2.6503	2.1604	1.7709	1.3502	.6938
14	14	2.6245	2.1448	1.7613	1.3450	.6924
15	15	2.6025	2.1314	1.7531	1.3406	.6912
16	16	2.5835	2.1199	1.7459	1.3368	.6901
17	17	2.5669	2.1098	1.7396	1.3334	.6892
18	18	2.5524	2.1009	1.7341	1.3304	.6884
19	19	2.5395	2.0930	1.7291	1.3277	.6876
20	20	2.5280	2.0860	1.7247	1.3253	.6870
21	21	2.5176	2.0796	1.7207	1.3232	.6864
22	22	2.5083	2.0739	1.7171	1.3212	.6858
23	23	2.4999	2.0687	1.7139	1.3195	.6853
24	24	2.4922	2.0639	1.7109	1.3178	.6848
25	25	2.4851	2.0595	1.7081	1.3163	.6844
26	26	2.4786	2.0555	1.7056	1.3150	.6840
27	27	2.4727	2.0518	1.7033	1.3137	.6837
28	28	2.4671	2.0484	1.7011	1.3125	.6834
29	29	2.4620	2.0452	1.6991	1.3114	.6830
30	30	2.4573	2.0423	1.6973	1.3104	.6828
31	31	2.4528	2.0395	1.6955	1.3095	.6825
32	32	2.4487	2.0369	1.6939	1.3086	.6822
33	33	2.4448	2.0345	1.6924	1.3077	.6820
34	34	2.4411	2.0322	1.6909	1.3070	.6818
35	35	2.4377	2.0301	1.6896	1.3062	.6816
36	36	2.4345	2.0281	1.6883	1.3055	.6814
37	37	2.4314	2.0262	1.6871	1.3049	.6812
38	38	2.4286	2.0244	1.6860	1.3042	.6810

PEKERJAAN PENUTUP/GANTUNGAN				
Daun Pintu Double Triplek	bh	4,00	125.000,00	500.000,00
Daun Pintu Triplek Lapis Seng	bh	1,00	140.000,00	140.000,00
Daun Jendela Besar	bh	2,00	60.000,00	120.000,00
Daun Jendela Sedang	bh	4,00	40.000,00	160.000,00
Engsel Pintu	bh	15,00	3.000,00	45.000,00
Engsel Jendela	bh	12,00	2.500,00	30.000,00
Bloot Pintu	bh	5,00	32.000,00	160.000,00
Gerendel Jendela	bh	6,00	3.500,00	21.000,00
Rak Angin	bh	12,00	2.000,00	24.000,00
Kaca Rayben 5 mm	m ²	5,22	44.000,00	229.680,00
Kaca Buram	m ²	0,40	50.000,00	20.000,00
				1.449.680,00
PEKERJAAN SANITASI & INSTALASI LISTRIK				
Sal. Air Bersih PVC ø 1/2"	m'	12,00	3.999,00	47.988,00
Sal. Air Kotor PVC ø 3"	m'	18,00	6.800,00	122.400,00
Closet Jongkok	bh	1,00	55.000,00	55.000,00
Bak Mandi Teraso	bh	1,00	70.000,00	70.000,00
Kran Air ø 1/2"	bh	2,00	10.000,00	20.000,00
Floor Drain	bh	1,00	7.500,00	7.500,00
Kurasan Bak Mandi	bh	1,00	4.000,00	4.000,00
Septitank	bh	1,00	200.000,00	200.000,00
Peresapan	bh	1,00	125.000,00	125.000,00
Titik Lampu	ttk	7,00	42.000,00	294.000,00
Stop Kontak	ttk	4,00	42.000,00	168.000,00
Arde	ttk	1,00	42.000,00	42.000,00
Box Sekring	ttk	1,00	60.000,00	60.000,00
				1.209.900,00
PEKERJAAN FINISHING				
1 Cat Dinding	m ²	120,0	3.750,00	450.000,00
2 Cat Plafond	m ²	42,75	3.250,00	138.937,50
3 Cat Kayu	m ²	28,60	12.000,00	343.200,00
4 Cat Genteng	m ²	47,90	3.000,00	143.700,00
5 Cat List Plafond	m ²	52,07	1.000,00	52.070,00
				1.127.907,50

TYPE 36 / 9b

1	URAIAN PEKERJAAN	SAT	VOLUM	HARGA SAT	JUMLAH HARGA
	PEKERJAAN PERSIAPAN				
1	Uitzet / bouwplank	m ¹	21	5.000,00	105.000,00
2	Brak kerja	ls	-	-	150.000,00
3	Pembersihan lokasi	m ²	90	1.000,00	90.000,00
					345.000,00
	PEKERJAAN TANAH				
1	Galian Tanah	m ³	11,81	8.000,00	94.480,00
2	Urugan Tanah Kembali	m ³	2,38	4.000,00	9.520,00
3	Urugan Pasir	m ³	1,47	35.600,00	52.332,00
					156.332,00
	PEKERJAAN PONDASI				
1	Pondasi batu kali 1:3:10	m ³	6,21	132.400,00	822.204,00
2	Pondasi Rollag 1:3	m ³	0,23	202.900,00	46.667,00
3	Sloof 1:2:3	m ³	0,953	650.000,00	619.450,00
					1.488.321,00
	PEKERJAAN DINDING				
1	Pasang Bata 1:3:10	m ³	8,95	180.600,00	1.616.370,00
2	Pasang Bata 1:3	m ³	1,625	202.900,00	329.712,50
3	Plesteran 1:3:10	m ³	105,7	7.500,00	792.750,00
4	Plesteran 1:3	m ³	14,3	9.500,00	135.850,00
5	Ringbalk 1:2:3	m ³	1,49	650.000,00	968.500,00
6	Kolom 1:2:3	m ³	0,91	650.000,00	591.500,00
7	Kusen Kayu Kalimantan	m ³	0,331	2.225.000,00	738.473,00
					5.171.157,50
	PEKERJAAN ATAP				
1	Rangka Atap Kayu Kalimantan	m ³	0,388	1.380.000,00	535.440,00
2	Usuk & Reng Kayu Kalimantan	m ³	47,90	21.900,00	1.049.010,00
3	Papan Reuter Kayu Kalimantan	m ³	7,8	7.300,00	56.940,00
4	Papan Listplang Kayu Kalimantan	m ³	18,21	12.600,00	229.446,00
5	Papan Talang Kayu Kalimantan	m ³	10,50	7.300,00	76.650,00
6	Genteng Beton	m ²	47,90	14.500,00	694.550,00
7	Kerpusan	m ¹	7,6	14.000,00	109.200,00
8	Seng Plat	m ²	5,6	14.300,00	80.080,00
					2.931.316,00
	PEKERJAAN PLAFOND				
1	Plafond (rk ky.kalimantan + eternit)	m ²	42,75	20.250,00	865.687,50
2	List/plepel	m ¹	52,07	2.100,00	109.347,00
					975.034,50
	PEKERJAAN LANTAI				
1	Lantai induk, keramik 30/30	m ²	28,60	39.600,00	1.132.560,00
2	Lantai teras, keramik 30/30	m ²	4,15	47.600,00	199.020,00
3	Lantai kamar, keramik 20/20	m ²	2,75	43.600,00	119.900,00
					1.451.480,00

PEKERJAAN PENUTUP/GANTUNGAN				
1 Daun Pintu Double Triplek	bh	4,00	125.000,00	500.000,00
2 Daun Pintu Triplek Lapis Seng	bh	1,00	140.000,00	140.000,00
3 Daun Jendela Besar	bh	2,00	60.000,00	120.000,00
4 Daun Jendela Sedang	bh	4,00	40.000,00	160.000,00
5 Engsel Pintu	bh	15,00	3.000,00	45.000,00
6 Engsel Jendela	bh	12,00	2.500,00	30.000,00
7 Sloop Pintu	bh	5,00	32.000,00	160.000,00
8 Gerendel Jendela	bh	6,00	3.500,00	21.000,00
9 Hak Angin	bh	12,00	2.000,00	24.000,00
10 Kaca Rayben 5 mm	m ²	5,22	44.000,00	229.680,00
11 Kaca Buram	m ²	0,40	50.000,00	20.000,00
				1.449.680,00
PEKERJAAN SANITASI & INSTALASI LISTRIK				
1 Sal. Air Bersih PVC ø 1/2 "	m ¹	12,00	3.500,00	42.000,00
2 Sal. Air Kotor PVC ø 3"	m ¹	18,00	6.800,00	122.400,00
3 Closet Jongkok	bh	1,00	55.000,00	55.000,00
4 Bak Mandi Teraso	bh	1,00	70.000,00	70.000,00
5 Kran Air ø 1/2 "	bh	2,00	10.000,00	20.000,00
6 Floor Drain	bh	1,00	7.500,00	7.500,00
7 Kurasan Bak Mandi	bh	1,00	4.000,00	4.000,00
8 Septitank	bh	1,00	200.000,00	200.000,00
9 Peresapan	bh	1,00	125.000,00	125.000,00
10 Titik Lampu	titik	7,00	42.000,00	294.000,00
11 Stop Kontak	titik	4,00	42.000,00	168.000,00
12 Arde	titik	1,00	42.000,00	42.000,00
13 Box Sekring	titik	1,00	60.000,00	60.000,00
				1.209.900,00
PEKERJAAN FINISHING				
1 Cat Dinding	m ²	120,0	3.750,00	450.000,00
2 Cat Plafond	m ²	42,75	3.250,00	138.937,50
3 Cat Kayu	m ²	28,00	12.000,00	343.200,00
4 Cat Genteng	m ²	47,80	3.000,00	143.700,00
5 Cat List Plafond	m ²	52,07	1.000,00	52.070,00
				1.127.907,50

TYPE 45 / 96

NO	URAIAN PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SAT	JUMLAH HARGA
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Uitset / bouwplank	m ¹	25	5.000,00	125.000,00
2	Brak kerja	ls	-	-	150.000,00
3	Pembersihan lokasi	m ²	96	1.000,00	96.000,00
					371.000,00
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah	m ³	12,875	8.000,00	103.000,00
2	Urugan Tanah Kembali	m ³	3,75	4.000,00	15.000,00
3	Urugan Pasir	m ³	1,75	35.600,00	62.300,00
					180.300,00
PEKERJAAN PONDASI					
1	Pondasi batu kali 1:3:10	m ³	7,875	132.400,00	1.042.650,00
2	Pondasi Rollag 1:3	m ³	0,25	20.290,00	5.072,50
3	Sloof 1:2:3	m ³	1,014	650.000,00	659.100,00
					1.706.822,50
PEKERJAAN DINDING					
1	Pasang Bata 1:3:10	m ²	11,829	180.000,00	2.128.317,40
2	Pasang Bata 1:3	m ²	1,97	202.900,00	399.713,00
3	Plesteran 1:3:10	m ²	187,16	7.500,00	1.403.700,00
4	Plesteran 1:3	m ²	20,2	9.500,00	191.900,00
5	Ringbalk 1:2:3	m ³	1,582	650.000,00	1.028.300,00
6	Kolom 1:2:3	m ³	1,0038	650.000,00	652.470,00
7	Kusen Kayu Kalimantan	m ³	0,397	2.225.000,00	883.325,00
					6.695.725,40
PEKERJAAN ATAP					
1	Rangka Atap Kayu Kalimantan	m ³	0,383	1.380.000,00	528.540,00
2	Usuk & Reng Kayu Kalimantan	m ²	68,75	21.900,00	1.505.625,00
3	Papan Reuter Kayu Kalimantan	m ¹	12,81	7.300,00	93.513,00
4	Papan Listplang Kayu Kalimantan	m ¹	25,06	12.600,00	315.756,00
5	Papan Talang Kayu Kalimantan	m ¹	13,00	7.300,00	94.900,00
6	Genteng Beton	m ²	68,75	14.500,00	996.875,00
7	Korpusan	m ¹	10,60	14.000,00	148.400,00
8	Seng Plat	m ²	5,60	14.300,00	80.080,00
					3.763.689,00
PEKERJAAN PLAFOND					
1	Plafond (rk ky kalimantan+eternit)	m ²	57,50	20.250,00	1.164.375,00
2	List/plepel	m ¹	78,60	2.100,00	165.060,00
					1.329.435,00
PEKERJAAN LANTAI					
1	Lantai induk, keramik 30/30	m ²	38,60	39.600,00	1.528.560,00
2	Lantai teras, keramik 30/30	m ²	3,78	42.800,00	161.784,00
3	Lantai k mandi, keramik 20/20	m ²	2,61	43.600,00	113.796,00
					1.804.140,00

PEKERJAAN PENUTUP/GANTUNGAN					
1	Daun Pintu Double Triplek	bh	5,00	125.000,00	625.000,00
2	Daun Pintu Triplek Lapis Seng	bh	1,00	140.000,00	140.000,00
3	Daun Jendela Besar	bh	2,00	60.000,00	120.000,00
4	Daun Jendela Sedang	bh	6,00	40.000,00	240.000,00
5	Engsel Pintu	bh	18,00	3.000,00	54.000,00
6	Engsel Jendela	bh	16,00	2.500,00	40.000,00
7	Sloot Pintu	bh	6,00	32.500,00	195.000,00
8	Gerendel Jendela	bh	8,00	3.500,00	28.000,00
9	Hak Angin	bh	16,00	2.000,00	32.000,00
10	Kaca Rayben 5 mm	m ²	6,66	44.000,00	293.040,00
11	Kaca Buram	m ²	-	-	-
					1.767.040,00
PEKERJAAN SANITASI & INSTALASI LISTRIK					
1	Sal. Air Bersih PVC ø 1/2 "	m'	16,00	3.500,00	56.000,00
2	Sal. Air Kotor PVC ø 3"	m'	25,00	6.800,00	170.000,00
3	Closet Jongkok	bh	1,00	55.000,00	55.000,00
4	Bak Mandi Teraso	bh	1,00	70.000,00	70.000,00
5	Kran Air ø 1/2 "	bh	2,00	10.000,00	20.000,00
6	Floor Drain	bh	2,00	7.500,00	15.000,00
7	Kurasan Bak Mandi	bh	1,00	4.000,00	4.000,00
8	Septitank	bh	1,00	200.000,00	200.000,00
9	Peresapan	bh	1,00	125.000,00	125.000,00
10	Titik Lampu	ttk	8,00	42.000,00	336.000,00
11	Stop Kontak	ttk	4,00	42.000,00	168.000,00
12	Arde	ttk	1,00	42.000,00	42.000,00
13	Box Sekring	ttk	1,00	60.000,00	60.000,00
					1.321.000,00
PEKERJAAN FINISHING					
1	Cat Dinding	m ²	207,36	3.750,00	777.600,00
2	Cat Plafond	m ²	57,5	3.250,00	186.875,00
3	Cat Kayu	m ²	38,5	12.000,00	462.000,00
4	Cat List Plafond	m ²	68,75	1.000,00	68.750,00
5	Cat Genteng	m ²	78,60	3.000,00	235.800,00
					1.731.025,00