

EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN METODE COST PLUS PRICING

Studi kasus pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Yogyakarta

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Akuntansi

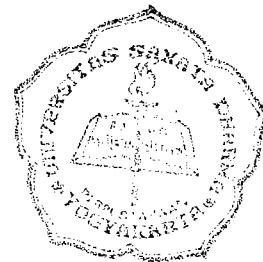
SKRIPSI



Oleh :

Christina Herawati N

992114269



PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA

2004

S k r i p s i

EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN METODE COST PLUS PRICING

Studi kasus pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

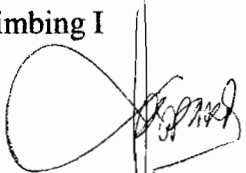
Oleh :

Christina Herawati N

N I M : 992114269

Telah disetujui oleh:

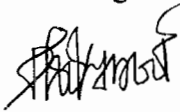
Pembimbing I



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

Tanggal : 16 Juli 2004

Pembimbing II



Lilis Setiawati, S.E., M.Si., Akt

Tanggal : 29 Juli 2004

SKRIPSI

EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN
METODE COST PLUS PRICING

Studi kasus pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Dipersiapkan dan ditulis oleh :

Christina Herawati N

N I M : 992114269

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji
Pada tanggal 21 Agustus 2004
dan dinyatakan memenuhi syarat

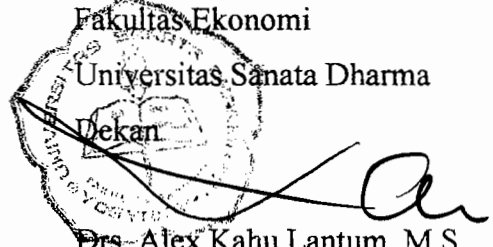
Susunan Panitia Penguji

	Nama Lengkap	Tanda Tangan
Ketua	Firma Sulistiyowati, S.E., M.Si., Akt	
Sekretaris	Lisia Apriani, S.E., M.Si., Akt	
Anggota	Drs. YP. Supardiyono, M.Si., Akt	
Anggota	Lilis Setiawati, S.E., M.Si., Akt	
Anggota	Fr. Reni Retno A., S.E., M.Si., Akt	

Yogyakarta, 31 Agustus 2004

Fakultas Ekonomi
Universitas Sanata Dharma

Dekan


Drs. Alex Kahu Lantum, M.S.

Motto :

- "Milikilah Iman, Harapan dan Cinta kasih, Maka hidup akan sukses".
(1Korintus 10:13)
- Segala sesuatu itu ada waktunya, adakalanya gagal dan ada kalanya berhasil
- Ia menjadikan segala sesuatu indah pada waktunya (pengkotbah 3:11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan

kepada:

DIA yang selalu mengajarkan cinta

kepadaku dan yang selalu memberikan

keindahan dalam hidupku.

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa yang saya tulis ini tidak mencatat karya atau bagian karya orang lain, kecuali yang telah saya sebutkan dalam kutipan dan daftar pustaka, sebagaimana layaknya karya ilmiah.

Yogyakarta, 29 Juli 2004

Penulis,



Christina Herawati N

ABSTRAK

**EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN
METODE COST PLUS PRICING**

Studi Kasus Pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Christina Herawati N
Universitas Sanata Dharma
Yogyakarta
2004

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketepatan antara penentuan harga jual yang ditetapkan oleh PT Mandocajaya Citrasejati dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*. Metode yang digunakan dalam mengumpulkan data adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Langkah-langkah dalam teknik analisis data yang digunakan adalah sebagai berikut: 1) mendeskripsikan penentuan harga jual PT Mandocajaya Citrasejati. 2) mendeskripsikan penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing*. 3) membandingkan penentuan harga jual PT Mandocajaya Citrasejati dengan penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing*. Berdasarkan hasil analisis data yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa penentuan harga jual yang dilakukan oleh PT Mandocajaya Citrasejati tidak tepat menurut kajian teori.

ABSTACT

AN EVALUTION ON SALE PRICE DETERMINATION WITH THE COST PLUS PRICING METHOD

A Case Study At PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Christina Herawati N
Sanata Dharma University
Yogyakarta
2004

The aim of this research was to know the accuracy of the sale price determination made by PT Mandocajaya Citrasejati using cost plus pricing method, full costing approach. The methods of data collection were observation, interview and documentation. The step taken in analysing the data were: 1) Describing the sale price determination made by the company 2) Describing the sale price determination using cost plus pricing method with full costing approach. 3) Comparing the sale price determination of the company to the sale price determination using cost plus pricing method with full costing approach. Based on the result of the analysis, it could be concluded that the determination of the sale price done by PT Mandocajaya Citrasejati was not appropriate with the one from the theoretical review.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “EVALUASI PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN METODE COST PLUS PRICING”. Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi, program studi akuntansi, jurusan akuntansi, fakultas ekonomi Universitas Sanata Dharma.

Skripsi ini bisa selesai berkat dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. YP. Supardiyono, M.Si., Akt selaku dosen pembimbing I yang selalu membantu dan membimbing dengan sabar.
2. Ibu Lilis Setiawati, S.E., M.Si., Akt selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu dan membimbing dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Fr. Reni Retno A, S.E., M.Si., Akt yang telah banyak memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak/Ibu Dosen dan Karyawan Universitas Sanata Dharma yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Keluarga besar PT Mandocajaya Citrasejati, terutama kepada Mas Tanto yang telah banyak membantu penulis dalam mendapatkan data yang diperlukan.

6. **Ibuku** tercinta yang telah bersama Yesus di surga. Serta **Ayahku** yang telah memberikan dukungan serta kasih sayangnya kepadaku.
7. Mas mul dan Mas Singgih yang telah banyak membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. **KAKAK-KAKAKKU** tersayang yang terus memberikan semangat dan dukungan moril, spiritual dan materi.
9. Temanku di beo 34: Ndari, Citra, Jambu, Nambro, Wiwied, Pengung, Mba Susi, Mba Lisa, Mba Sinta yang telah mengisi hari-hariku.
10. Temenku MPT lpank, Novi, Mita, Siska, Yohanes, Woro, Leo, Aji yang telah banyak memberikan masukan-masukan dalam penyusunan skripsi ini.
11. Temenku kampus Dewi, lpham, Ade, Momo, Pila, Nita, Sastro, Alex, Maywan, Meta, Yanti, Sinta, adhi, Barbara, Oky, Retno.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangannya. Penulis selalu terbuka dan berterima kasih untuk menerima kritik dan saran yang diberikan untuk kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bereuna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 29 Juli 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	2
C. Tujuan Penelitian.....	2
D. Manfaat Penelitian.....	2
E. Sistematika Penulisan	3

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Harga Jual	5
B. Tujuan Penentuan Harga Jual	5
C. Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual	6
D. Metode Penentuan Harga Jual	9



E. Penggolongan Biaya	14
-----------------------------	----

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	20
B. Tempat dan Waktu Penelitian	20
C. Subyek dan Obyek Penelitian.....	20
D. Data Yang Diperlukan.....	21
E. Teknik Pengumpulan Data	21
F. Teknik Analisis Data.....	22

BAB IV GAMBARAN UMUM

A. Sejarah Berdirinya Perusahaan	24
B. Struktur Organisasi	25
C. Personalia	27
D. Produksi	29
E. Pemasaran	32

BAB V PEMBAHASAN

A. Diskripsi Data	35
B. Analisis Data	51

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	55
B. Keterbatasan Penelitian	56
C. Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1	: Struktur Organisasi	34
Tabel V.1	: Biaya Bahan Baku	36
Tabel V.2	: Biaya Tenaga Kerja Langsung	37
Tabel V.3	: Laporan Biaya Tanah	38
Tabel V.4	: Laporan Biaya Sarana	40
Tabel V.5	: Harga jual Per Unit Rumah	41
Tabel V.6	: Biaya Bahan Baku	42
Tabel V.7	: Biaya Tenaga Kerja Langsung	43
Tabel V.8	: Biaya Overhead Pabrik	44
Tabel V.9	: Biaya Administrasi dan Umum	44
Tabel V.10	: Biaya Pemasaran	45
Tabel V.11	: Harga Pokok Produk Per Unit Rumah	47
Tabel V.12	: Analisis Perbedaan Prosedur Penentuan Harga Jual ...	49
Tabel V.13	: Perbedaan Penentuan Harga Jual	50

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi dan teknologi yang cepat belakangan ini menyebabkan persaingan antar perusahaan yang semakin ketat. Persaingan yang semakin ketat membutuhkan manajemen yang dapat bekerja dengan baik dan efisien. Manajemen diharapkan mampu memaksimalkan kinerja perusahaan agar laba yang diperoleh dapat meningkat.

Laba perusahaan sangat dipengaruhi oleh harga jual produk, biaya dan volume penjualan. Biaya menentukan harga jual untuk mencapai tingkat laba yang dikehendaki dan harga jual mempengaruhi volume penjualan, sedangkan volume penjualan akan mempengaruhi volume produksi dan laba yang diperoleh perusahaan.

Salah satu kebijakan yang penting adalah membuat keputusan untuk menentukan harga jual pada produknya dengan tepat. Apabila perusahaan dalam menetapkan harga tidak tepat, maka hal itu dapat menimbulkan kesulitan dalam perusahaan dan tidak jarang tindakan keliru ini dapat menyebabkan kegagalan bagi perusahaan. Jika dalam penentuan harga jual terlalu tinggi maka akan menyebabkan volume penjualan menurun, apabila dalam penentuan harga terlalu rendah di bawah biaya yang dikeluarkan maka perusahaan akan mengalami

kerugian. Oleh karena itu hendaknya perusahaan dapat menentukan harga jual yang paling efektif. Dalam arti dapat menarik serta memuaskan konsumen. Sekaligus memberikan keuntungan bagi perusahaan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Mengingat pentingnya keputusan harga jual, maka perusahaan dituntut tanggap terhadap setiap perubahan yang terjadi baik di lingkungan eksternal maupun lingkungan internal perusahaan.

B. Rumusan Masalah

Apakah prosedur penentuan harga jual yang dilakukan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI sudah tepat ?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui ketepatan antara penentuan harga jual yang ditetapkan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI dengan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

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

2. Bagi Universitas

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

3. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan tentang penentuan harga jual.

E. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II LANDASAN TEORI

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

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini diuraikan mengenai jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, subyek dan obyek penelitian, data yang dibutuhkan, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan mengenai sejarah berdirinya perusahaan, struktur organisasi, personalia dan proses produksi.

BAB V ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang hasil penelitian serta pembahasan mengenai penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing*.

BAB VI PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Harga Jual

Harga jual didefinisikan sebagai jumlah moneter yang dibebankan oleh suatu unit usaha kepada pembeli atau pelanggan atas barang atau jasa yang dijual atau diserahkan (Supriyono, 1992: 332).

Menurut Swastha dan Irawan (1985: 241) harga jual adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan kombinasi dari produk dan pelayanannya.

B. Tujuan Penentuan Harga Jual

Menurut Swastha (1979: 148) tujuan penentuan harga jual produk yaitu :

1. Mendapatkan laba maksimum.

Dalam praktek, terjadinya harga memang ditentukan oleh penjual dan pembeli. Makin besar daya beli konsumen, semakin besar pula kemungkinan bagi penjual untuk menetapkan tingkat harga yang lebih tinggi. Dengan demikian penjual mempunyai harapan untuk mendapatkan keuntungan maksimum sesuai dengan kondisi yang ada.

2. Mendapatkan pengembalian investasi yang ditargetkan atau pengembalian pada penjualan bersih.

Harga yang dapat dicapai dalam penjualan dimaksudkan pula untuk menutup investasi secara berangsur-angsur. Dana yang dipakai untuk mengembalikan

investasi hanya bisa diambilkan dari laba perusahaan, dan laba hanya bisa diperoleh bilamana harga jual lebih besar dari jumlah biaya seluruhnya.

3. Mencegah atau mengurangi persaingan.

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

4. Mempertahankan atau memperbaiki *market share*.

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

C. Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual

Penentuan harga jual produk dipengaruhi oleh beberapa faktor (Swastha dan Irawan, 1985: 242), antara lain:

1. Keadaan Perekonomian

Keadaan perekonomian sangat mempengaruhi tingkat harga yang berlaku.

2. Permintaan dan Penawaran

- a. Permintaan adalah sejumlah barang yang dapat diminta oleh pembeli pada tingkat harga tertentu.
- b. Penawaran adalah suatu jumlah yang ditawarkan oleh penjual pada tingkat harga tertentu.

3. Elastisitas Permintaan

Faktor lain yang dapat mempengaruhi penentuan harga adalah sifat permintaan pasar. Sebenarnya sifat permintaan pasar ini tidak hanya mempengaruhi penentuan harganya tetapi juga mempengaruhi volume yang dapat dijual. Jika permintaan bersifat *inelastis*, maka perubahan harga akan mengakibatkan perubahan yang lebih kecil pada volume penjualannya. Apabila permintaan bersifat *elastis*, maka perubahan harga akan menyebabkan terjadinya perubahan volume penjualan dalam perbandingan yang lebih besar. Dan apabila permintaan bersifat *unitary elasticity*, maka perubahan harga akan menyebabkan perubahan jumlah yang dijual dalam proporsi yang sama.

4. Persaingan

Harga jual beberapa macam barang sering dipengaruhi oleh keadaan persaingan yang ada.

Adapun persaingan tersebut dibedakan menjadi:

a. Persaingan murni

Dalam persaingan murni ini penjual yang berjumlah banyak aktif menghadapi pembeli yang banyak pula.

b. Persaingan tidak sempurna

Dalam persaingan tidak sempurna ini barang yang dihasilkan dari pabrik dengan merk tertentu kadang-kadang mengalami kesulitan dalam pemasarannya. Hal ini disebabkan karena barang tersebut harganya bisa lebih tinggi dari pada barang sejenis dengan merk yang lain.

c. Oligopoli

Dalam persaingan ini beberapa penjual menguasai pasar, sehingga harga yang ditetapkan dapat lebih tinggi dari harga dalam persaingan sempurna.

d. Monopoli

Dalam keadaan monopoli jumlah penjual yang ada di pasar hanya satu, sehingga penentuan harga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti: permintaan akan barang yang bersangkutan, harga barang-barang pengganti, peraturan harga dari pemerintah.

5. Biaya

Biaya merupakan dasar dalam menentukan harga, sebab suatu tingkat harga yang tidak dapat menutup biaya yang dikeluarkan akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan.

6. Tujuan perusahaan

Penentuan harga suatu barang sering dikaitkan dengan tujuan-tujuan yang ingin dicapai. Tujuan yang ingin dicapai perusahaan antara lain: mendapatkan laba maksimum, mencapai volume penjualan tertentu, penguasaan pasar, kembalinya modal yang tertanam.

7. Pengawasan pemerintah

Pengawasan pemerintah dapat diwujudkan dalam bentuk penentuan harga maksimum dan harga jual minimum, diskriminasi harga, serta praktek-praktek lain yang mendorong atau mencegah usaha-usaha ke arah monopoli.

D. Metode Penentuan Harga Jual

Ada lima metode yang dapat digunakan dalam penentuan harga jual (Mulyadi, 1993: 350) yaitu:

1. Penentuan harga jual normal (*Normal Pricing*)

Metode penentuan harga jual normal sering kali disebut dengan istilah *cost-plus pricing*, karena harga jual ditentukan dengan menambah biaya masa yang akan datang dengan suatu persentase *mark up* yang dihitung dengan rumus tertentu. *Cost-plus pricing* adalah penentuan harga jual dengan cara menambahkan laba yang diharapkan di atas biaya penuh masa yang akan datang untuk memproduksi dan memasarkan produk. Penentuan harga jual berdasarkan *cost-plus pricing* memperhitungkan dua unsur yaitu taksiran biaya penuh dan laba yang diharapkan. Taksiran biaya penuh dapat dihitung

dengan dua pendekatan, yaitu dengan pendekatan *full costing* dan pendekatan *variable costing*.

a. *Full Costing*

Dalam pendekatan *full costing*, taksiran biaya penuh yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual terdiri dari unsur:

Biaya Bahan Baku	xxx	
Biaya Tenaga Kerja Langsung	xxx	
Biaya Overhead Pabrik (Tetap + Variabel)	<u>xxx +</u>	
Total Biaya Produksi		xxx
Biaya Administrasi dan Umum	xxx	
Biaya Pemasaran	<u>xxx +</u>	
Total Biaya Non Produksi		<u>xxx +</u>
Biaya Penuh		xxx

b. *Variable Costing*

Dalam pendekatan *variable costing*, taksiran biaya penuh yang dipakai sebagai dasar penentuan harga jual terdiri dari unsur-unsur:

<u>Biaya Variabel</u>		
Biaya Bahan Baku	xxx	
Biaya Tenaga Kerja Langsung	xxx	
Biaya Overhead Pabrik (Variabel)	<u>xxx +</u>	
Total Biaya Produksi		xxx
<u>Biaya Tetap</u>		
Biaya Overhead Pabrik (Tetap)	xxx	
Biaya Administrasi dan Umum	xxx	
Biaya Pemasaran	<u>xxx +</u>	
Total Biaya Produksi Tetap		<u>xxx +</u>
Biaya Penuh		xxx

Rumus perhitungan harga jual atas dasar biaya secara umum dapat dinyatakan dalam persamaan berikut:

$$\text{Harga Jual Per Unit} = \frac{\text{biaya yang berhubungan langsung}}{\text{dengan volume produk (per unit)}} + \text{persentase Mark Up}$$

Persentase *mark up* dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Persentase Mark Up} = \frac{\frac{\text{laba yang diharapkan} + \text{biaya yang tidak dipengaruhi}}{\text{volume penjualan}}}{\text{biaya yang dipengaruhi volume penjualan}}$$

Terdapat perbedaan konsep langsung dan tidak langsungnya biaya dengan volume produk antara pendekatan *full costing* dan *variable costing*. Konsep biaya yang berhubungan langsung dengan volume menurut pendekatan *full costing* adalah berupa biaya produksi, sedangkan biaya yang tidak berhubungan langsung dengan volume produk adalah berupa biaya non produksi. Pendekatan *variable costing* memandang bahwa konsep biaya yang berhubungan langsung dengan volume produk terdiri dari biaya variabel, sedangkan biaya yang tidak dipengaruhi secara langsung oleh volume produk terdiri dari biaya tetap. Berdasarkan penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa :

a. Menurut pendekatan *full costing*

- 1) Biaya yang berhubungan langsung dengan volume produk = biaya produksi.

2) Biaya yang tidak berhubungan langsung dengan volume produk = biaya non produksi.

b. Menurut pendekatan *variable costing*

1) Biaya yang berhubungan langsung dengan volume produk = biaya variabel

2) Biaya yang tidak berhubungan langsung dengan volume produk = biaya tetap.

Maka rumus perhitungan harga jual berdasarkan metode cost plus pricing pendekatan *full costing* dapat juga dinyatakan dalam persamaan berikut :

Harga jual per unit = biaya produksi (per unit) + persentase *mark up*

Persentase *mark up* dapat dihitung :

$$\% \text{ Markup} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{biaya non produksi}}{\text{biaya produksi}}$$

2. Penentuan harga jual waktu dan bahan (*Time and Material Pricing*)

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

dihitung harga jual per satuan bahan dan suku cadang yang dijual kepada konsumen.

3. Penentuan harga jual dengan *cost-type contract (cost-type contract pricing)*

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

Rumus penentuan harga jual berdasarkan *Cost Type Contract*

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

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

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

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

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

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

E. Penggolongan Biaya

Biaya merupakan suatu nilai tukar yang menentukan besarnya pengorbanan yang dikeluarkan guna memperoleh manfaat (Usry, 1994: 25).

Menurut Mulyadi (1991: 8) biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dengan satuan uang, yang terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu.

Menurut Hartanto (1979: 75) biaya (*cost*) adalah biaya-biaya yang dianggap akan memberi manfaat di masa yang akan datang dan karenanya merupakan aktiva yang dicantumkan dalam neraca.

Sedangkan *expense* (ongkos) adalah biaya-biaya yang telah digunakan untuk menghasilkan prestasi karena jenis biaya ini tidak dapat memberi manfaat lagi di waktu yang akan datang maka tempatnya adalah di perkiraan rugi laba bukan di neraca.

Biaya dapat digolongkan dengan beberapa cara yaitu (Supriyono, 1983: 18):

1. Penggolongan biaya sesuai dengan fungsi pokok dari kegiatan atau aktivitas perusahaan:

a. Biaya Produksi

Yaitu semua biaya yang berhubungan langsung dengan fungsi produksi atau kegiatan pengelolaan bahan baku menjadi produk selesai. Biaya produksi terdiri dari:

1) Biaya bahan baku adalah bahan yang akan diolah menjadi bagian produk selesai dan pemakaiannya dapat diidentifikasi atau diikuti jejaknya atau merupakan bagian integral pada produk tertentu.

- 2) Biaya tenaga kerja langsung adalah balas jasa yang diberikan kepada karyawan pabrik yang manfaatnya dapat diidentifikasi atau diikuti jejaknya pada produk tertentu yang dihasilkan perusahaan.
- 3) Biaya *overhead pabrik* adalah biaya produksi selain biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung yang elemennya dapat digolongkan ke dalam biaya bahan penolong, biaya tenaga kerja tidak langsung, biaya asuransi pabrik dll.

b. Biaya Pemasaran

Yaitu biaya dalam rangka penjualan produk selesai sampai dengan pengumpulan piutang menjadi kas. Biaya ini meliputi biaya untuk melaksanakan:

- 1) Fungsi penjualan.
- 2) Fungsi penggudangan produk selesai.
- 3) Fungsi pengepakan dan pengiriman.
- 4) Fungsi pemberian kredit dan pengumpulan piutang.
- 5) Fungsi pembuatan faktur atau administrasi penjualan.

c. Biaya Administrasi dan Umum

Yaitu semua biaya yang berhubungan dengan fungsi administrasi dan umum. Biaya ini terjadi dalam rangka penentuan kebijaksanaan, pangarahan dan pengawasan kegiatan perusahaan secara keseluruhan.

d. Biaya Keuangan

Yaitu semua biaya yang terjadi dalam melaksanakan fungsi keuangan, misalnya: biaya bunga.

2. Penggolongan biaya sesuai dengan periode akuntansi di mana biaya akan dibebankan

a. Pengeluaran Modal (*Capital Expenditure*)

Adalah pengeluaran yang akan dapat memberikan manfaat pada beberapa periode akuntansi atau pengeluaran yang akan dapat memberikan manfaat pada periode akuntansi yang akan datang.

b. Pengeluaran Penghasilan (*Revenues Expenditure*)

Adalah pengeluaran yang akan memberikan manfaat hanya pada periode akuntansi di mana pengeluaran terjadi.

3. Penggolongan biaya sesuai dengan tendensi perubahannya terhadap aktivitas atau kegiatan atau volume

a. Biaya Tetap

Yaitu biaya yang jumlah totalnya tetap konstan tidak dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan atau aktivitas sampai dengan tingkatan tertentu.

Misalnya : biaya penyusutan aktiva tetap dengan metode garis lurus.

b. Biaya Variabel

Yaitu biaya yang jumlah totalnya akan berubah secara sebanding dengan perubahan volume kegiatan, semakin besar volume kegiatan semakin

tinggi jumlah total biaya variabel, semakin rendah volume kegiatan semakin rendah jumlah total volume kegiatan.

Misalnya : biaya bahan baku atau biaya tenaga kerja langsung yang upahnya dibayar per potong atau per jam kerja.

c. Biaya Semi Variabel

Yaitu biaya yang jumlah totalnya akan berubah sesuai dengan perubahan volume kegiatan, tetapi sifat perubahannya tidak sebanding. Semakin tinggi volume kegiatan semakin besar jumlah biaya total, semakin rendah volume kegiatan semakin rendah biaya total.

Misalnya : biaya operasi kendaraan, biaya reparasi dan pemeliharaan aktiva tetap.

4. Penggolongan biaya sesuai dengan obyek atau pusat biaya

a. Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Adalah biaya yang terjadinya atau manfaatnya dapat diidentifikasi kepada obyek atau pusat biaya tertentu.

b. Biaya Tidak langsung (*Indirect Cost*)

Adalah biaya yang terjadinya atau manfaatnya tidak dapat diidentifikasi pada obyek atau pusat biaya tertentu, atau biaya yang manfaatnya dinikmati oleh beberapa obyek atau pusat biaya.

5. Penggolongan biaya untuk tujuan pengendalian biaya

Untuk pengendalian biaya informasi biaya yang ditujukan kepada manajemen dikelompokkan menjadi:

a. Biaya Terkendalikan

Adalah biaya yang secara langsung dapat dipengaruhi oleh seorang pemimpin tertentu dalam jangka waktu tertentu.

b. Biaya Tak Terkendalikan

Adalah biaya yang tidak dapat dipengaruhi oleh seorang pemimpin atau pejabat tertentu berdasar wewenang yang dia miliki atau tidak dapat dipengaruhi oleh seorang pejabat dalam jangka waktu tertentu.

6. Penggolongan biaya sesuai dengan tujuan pengambilan keputusan

Untuk tujuan pengambilan keputusan oleh manajemen data biaya dapat dikelompokkan menjadi:

a. Biaya Relevan

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

b. Biaya Tidak Relevan

Adalah biaya yang tidak mempengaruhi pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya ini tidak perlu diperhitungkan atau dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah studi kasus, yaitu penelitian yang dilakukan pada obyek atau perusahaan tertentu dan penyimpulan data berdasarkan obyek penelitian. Hasil penelitian hanya berlaku pada perusahaan yang diteliti.

B. Tempat dan Waktu

1. Tempat Penelitian.

Penelitian dilaksanakan pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

2. Waktu Penelitian

Waktu yang diperlukan untuk penelitian adalah antara bulan mei sampai dengan bulan juli 2004

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian terdiri dari:

1. Pimpinan perusahaan
2. Manajer keuangan
3. Manajer produksi
4. Manajer penjualan
5. Manajer personalia

D. Data yang dibutuhkan

1. Gambaran umum perusahaan.
2. Data harga jual.
3. Data volume penjualan.
4. Data biaya-biaya produksi dan biaya non produksi.
5. Data lain yang menunjang penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Metode Wawancara

Penulis mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait. Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data-data kegiatan perusahaan yang berhubungan dengan penentuan harga jual dan volume penjualan.

2. Metode Observasi

Teknik ini dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap obyek yang akan diteliti yang berhubungan dengan gambaran umum perusahaan dan pemasaran.

3. Metode Dokumentasi

Penulis mengumpulkan, mencatat data atau biaya dari catatan perusahaan yang berkaitan dengan harga jual dan volume penjualan.

F. Teknik Analisis Data

Untuk menjawab permasalahan yang ada langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan penentuan harga jual perusahaan.
2. Mendeskripsikan penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing*, dengan langkah-langkah sebagai berikut (Mulyadi, 1993: 353):

- a. Menghitung total biaya dengan unsur-unsur sebagai berikut :

Biaya Bahan Baku	xxx	
Biaya Tenaga Kerja Langsung	xxx	
Biaya Overhead Pabrik (Tetap + Variabel)	<u>xxx</u> +	
Total biaya produksi		xxx
Biaya Administrasi dan Umum	xxx	
Biaya pemasaran	<u>xxx</u> +	
Total biaya non produksi		<u>xxx</u> +
Biaya penuh		xxx

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

Laba yang diharapkan = aktiva penuh x tarif pengembalian investasi

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

$$\% \text{ Markup} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{biaya non produksi}}{\text{biaya produksi}}$$

d. Menghitung besarnya harga jual dengan perhitungan sebagai berikut:

Harga Pokok Produk per unit	xxx
Mark-up	<u>xxx +</u>
Harga jual per unit	xxx

3. Untuk menjawab rumusan masalah yaitu tentang prosedur penentuan harga jual perusahaan sudah tepat atau belum dengan cara mengidentifikasi perbedaan langkah-langkah penentuan harga jual dengan analisis kritis terhadap perbedaan yang ada antara hasil temuan lapangan dengan hasil kajian teori.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Perusahaan

PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI merupakan suatu perusahaan perseroan terbatas yang bergerak dalam bidang Property. PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI terbentuk berdasarkan Surat Notaris No 81 pada tanggal 12 April 1995. dan diprakarsai oleh tiga orang yaitu:

1. Tuan Yakobus Mali
2. Tuan Hyronimus Reo Gado
3. Nyonya Lusia Kristiani

Latar belakang berdirinya PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI diawali pemikiran ketiga orang tersebut diatas. Mereka beranggapan bahwa “ kebutuhan akan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan pokok selalu meningkat, sementara ketersediaannya masih kurang”. Berdasar pemikiran tersebut mereka kemudian sepakat untuk mendirikan sebuah perseroan terbatas yang diberi nama PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI dan kantor ini berlokasi di Jalan Wates No 192 Pelem Gurih, Banyuraden, Gamping, Sleman. Kemudian sejak tahun 1999 kantor tersebut pindah di Jalan Bausasran 15 A Yogyakarta.

Modal yang digunakan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI adalah modal sendiri yaitu sebesar Rp 300.000.000,00. modal yang tersedia dalam perusahaan

ini sebagian besar digunakan untuk modal kerja bagi perusahaan dalam melaksanakan aktivitasnya.

B. Struktur Organisasi

Agar perusahaan dapat beroperasi dengan baik, maka diperlukan struktur organisasi yang jelas. Sehingga setiap bagian dalam perusahaan dapat bekerja dan melaksanakan fungsinya dengan baik. Struktur organisasi pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI dapat dilihat pada tabel IV.1 hal 33 :

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

1. Dewan Komisaris

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



2. Direktur Utama

Direktur utama berhak menandatangani segala sesuatu atas nama perseroan, menentukan program kerja dan bertanggung jawab atas selesainya pelaksanaan keseluruhan proyek.

3. Bagian Pemasaran

Bertugas memasarkan hasil produksi perusahaan kepada masyarakat luas melalui media massa maupun secara langsung.

4. Bagian Keuangan

Bertugas menerima dan mengeluarkan uang yang berkenaan dengan aktivitas-aktivitas perusahaan, mengatur penyimpanan uang kas serta menyelenggarakan pembukuan informasi-informasi keuangan dan menyusun laporan keuangan perusahaan secara periodik.

5. Bagian Teknik (PDE)

Bertugas membuat rencana bentuk / bagian rumah yang akan dibangun dan pembiayaannya serta pengawasan kualitasnya.

6. Bagian Produksi

Melaksanakan pembangunan rumah sesuai dengan perencanaan berdasar petunjuk-petunjuk dari direktur.

7. Bagian Personalia

Merencanakan berapa banyak jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan, menerima, menyeleksi, menempatkan tenaga kerja, mengurus gaji, tunjangan dan lain hal yang berhubungan dengan karyawan.

8. Bagian Logistik

Bertugas membantu bagian teknik dalam menyediakan material-material yang dibutuhkan oleh bagian produksi serta menjaga keluar masuknya bahan baku produksi.

9. Bagian Perencanaan

Membantu direksi dalam bidang perencanaan untuk menopang dan mengembangkan jalannya perusahaan.

10. Bagian Operasi Lapangan

Bertanggung jawab untuk melaksanakan produksi di lapangan dan mengubah bahasa teknik dari atasan menjadi perintah yang dapat dimengerti oleh tukang pelaksana.

C. Personalia

1. Karyawan

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

2. Sistem Penggajian

Dalam pelaksanaan penggajian PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI menentukan besarnya gaji tiap karyawan berdasarkan prestasi kerja dan keahliannya. Tetapi di samping tingkat keahlian dan prestasi kerja, pengalaman juga merupakan faktor yang ikut yang diperhitungkan dalam penentuan besarnya gaji karyawan.

3. Jam Kerja Karyawan

Pelaksanaan jam kerja karyawan yang diberlakukan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI setiap harinya adalah:

- a. Jam kerja I jam 08.00 – 12.00 WIB
- b. Jam istirahat jam 12.00 – 13.00 WIB
- c. Jam kerja II jam 13.00 – 16.00 WIB

4. Tunjangan Kesejahteraan Karyawan

Jaminan sosial yang diberikan kepada karyawan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI untuk meningkatkan kinerja karyawan tersebut antara lain:

- a. Tunjangan hari raya

Tunjangan ini diberikan pada Hari Raya Idul Fitri, Natal dan Tahun Baru.

- b. Tunjangan kecelakaan dan kematian

Perusahaan memberikan tunjangan kecelakaan pada karyawan yang mengalami kecelakaan selama bekerja di perusahaan.

D. Produksi

Proses pelaksanaan pekerjaan (proses pembuatan rumah) tersebut terbagi dalam beberapa pekerjaan yaitu :

1. Pekerjaan Persiapan

Pada pekerjaan ini mula-mula yang dilakukan adalah pemagaran darurat atas tanah lokasi proyek. Kemudian dilakukan *uitzet* atau pengukuran berdasarkan rencana proyek yang telah dibuat oleh bagian teknik. Dari pengukuran ini dipasang *houwplank* yaitu patok dari papan yang tujuannya untuk menandai lokasi pekerjaan selanjutnya.

2. Pekerjaan Pondasi

Pondasi merupakan landasan berpijak bangunan di atas tanah. Pondasi ini diperlukan karena pada umumnya daya dukung tanah tidak cukup kuat untuk memikul beban bangunan yang terletak di atasnya. Pondasi terletak di bawah permukaan tanah pada kedalaman tertentu, sebab pada tanah yang lebih keras dan padat memiliki daya dukung yang lebih besar. Pekerjaan pondasi ini dimulai dari pekerjaan penggalian tanah sesuai dengan kedalaman yang telah ditentukan. Setelah penggalian selesai, kemudian dasar galian ditimbuni atau diurug dengan pasir sampai ketebalan 10 cm baru di atasnya dipasang pondasi batu kali dengan bahan perekat semen, pasir dan kapur. Setelah pembuatan pondasi selesai, kemudian di samping kiri dan kanan pondasi ditimbuni dengan tanah dan pasir urug.

3. Pekerjaan Dinding dan Kusen

Dinding merupakan pembatas rumah terhadap halaman dan juga sebagai pembatas antara ruangan yang satu dengan yang lain dalam sebuah rumah. Untuk dinding luar harus dibuat dari bahan yang mampu menyekat panas dengan baik dan tahan terhadap air hujan mengingat kondisi iklim yang ada. Konstruksi dinding minimal mampu memikul beban sendiri atau beban angin. Secara teknis perlu diperhatikan bahwa antara dinding dengan pondasi harus ada pasangan kedap air (trasram), yaitu pasangan bata dengan campuran antara semen dengan pasir minimal 15 cm di bawah permukaan tanah dan 20 cm di atas permukaan lantai. Hal ini dimaksudkan agar air tidak meresap ke atas dan dapat mengakibatkan dinding bawah berjamur. Pekerjaan dinding ini dilakukan setelah pekerjaan pondasi selesai. Dinding dipasang di atas pondasi dengan bahan dari batu bata, pasir, semen dan kapur. Setelah pekerjaan ini selesai secara keseluruhan kemudian diplester dan diaci agar lebih kuat dan halus. Dan pekerjaan ini juga termasuk pemasangan kusen pintu dan jendela.

4. Pekerjaan Atap

Atap merupakan penutup rumah bagian atas yang berfungsi untuk melindungi dari pengaruh panas matahari dan hujan. Konstruksi atap harus kuat menahan beban air hujan dan pengaruh panas. Pekerjaan atap ini dimulai dengan membuat rangka atap yaitu suatu bentuk konstruksi yang berfungsi sebagai penopang, penyangga dan dasar landasan penutup atap. Rangka atap untuk rumah tinggal umumnya dibuat dari bahan kayu yang kuat. Setelah pekerjaan

rangka atap ini selesai selanjutnya dimulai pemasangan usuk, reng dan lisplank dan dilanjutkan dengan pemasangan genteng.

5. Pekerjaan Plafon

Plafon merupakan pembatas tinggi ruangan penutup rangka atap bagian bawah dan yang terpenting adalah merupakan penyekat panas. Dengan adanya plafon di bawah rangka atap, maka terbentuk rongga atau ruang tertutup di atas ruangan. Rongga ini merupakan isolator yang baik jika bahan plafon dibuat dari bahan yang tidak meneruskan panas. Pekerjaan ini didahului dengan pekerjaan pemasangan rangka atau gantungan plafon kemudian dilanjutkan dengan pemasangan eternitnya.

6. Pekerjaan Lantai

Lantai merupakan penutup permukaan tanah di dalam maupun di luar ruangan atau bangunan. Lantai ini harus dibuat dengan konstruksi yang kedap air sehingga air tanah tidak membasahi permukaan lantai dan cukup kuat memikul beban di atasnya. Lantai di dalam rumah minimal 20 cm lebih tinggi dari permukaan tanah pekarangan atau halaman yang tertinggi. Hal ini dimaksudkan agar air hujan tidak memasuki ruangan rumah. Pekerjaan lantai ini adalah pekerjaan pemasangan tegel. Sebelum tegel dipasang lantai dipadatkan terlebih dahulu dengan urugan tanah dan di atasnya diurug dengan pasir minimal 10 cm tebalnya. Perbaikan kondisi tanah tersebut dimaksudkan agar lantai memiliki landasan yang kuat, tidak pecah atau turun serta mencegah naiknya air tanah yang dapat membasahi permukaan lantai.

7. Pekerjaan Sanitasi

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

8. Pekerjaan Instalasi Listrik

Pekerjaan instalasi listrik yaitu pemasangan jaringan listrik di dalam rumah sampai dengan penyambungan jaringan. Pekerjaan instalasi listrik harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan PLN setempat. Sementara itu masalah jumlah gantungan, stop kontak, sakelar harus sesuai dengan gambar dan terbuat dari bahan yang baik mutunya.

9. Pekerjaan Finishing

Dalam pekerjaan finishing ini terdiri dari pekerjaan pengecatan dinding dan kayu. Di samping itu juga pekerjaan pembersihan akhir yaitu pembersihan lokasi di sekitar rumah / proyek yang sedang dilakukan terhadap sisa-sisa bahan yang sudah tidak terpakai. Halaman diratakan dan dimiringkan sedemikian rupa sehingga air hujan mudah mengalir ke arah saluran pembuangan air hujan.

E. Pemasaran

1. Daerah Pemasaran

Daerah pemasaran perumahan tergantung dari lokasi proyeknya. Karena lokasi proyek PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI ini di Yogyakarta, maka

daerah pemasarannya pun diutamakan untuk masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya.

2. Saluran Distribusi

Perusahaan memasarkan hasil produksinya secara langsung yaitu :

a. Berdasarkan pesanan konsumen.

Dengan cara konsumen datang secara langsung ke perusahaan untuk memesan. Kemudian perusahaan membuat rumah sesuai dengan pesanan konsumen.

b. Konsumen membeli rumah yang sudah jadi.

Dalam hal ini perusahaan membuat rumah terlebih dahulu kemudian memasarkannya kepada konsumen.

3 Promosi

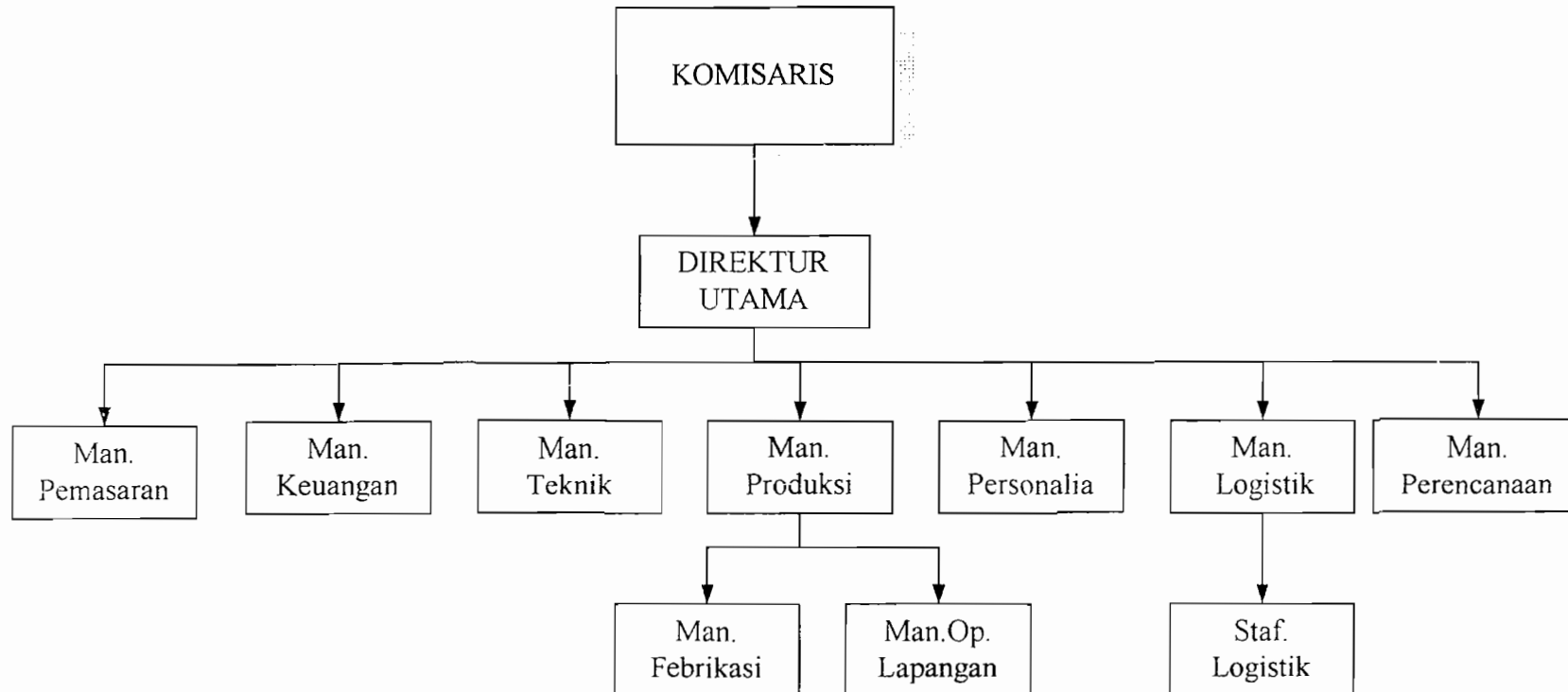
Promosi yang selama ini dilakukan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI antara lain melalui:

a. Surat kabar.

b. Mengikuti / menggelar pameran-pameran.

c. Brosur-brosur.

TABEL IV . 1
STRUKTUR ORGANISASI
PT. MANDOCAJAYA CITRASEJATI



Sumber :PT. Mandocajaya Citrasejati

BAB V

ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

Analisis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mendiskripsikan Penentuan Harga Jual PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Analisis ini digunakan untuk mengetahui penentuan harga jual yang dilakukan perusahaan pada tahun 2002. Adapun langkah-langkah penentuan harga jual menurut perusahaan sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan dan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan perusahaan tahun 2002.

Elemen biaya yang digunakan perusahaan sebagai dasar penentuan harga jual meliputi biaya produksi dan biaya non produksi.

Biaya produksi pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI dibagi dalam tiga golongan yaitu:

1) Biaya Bangunan

Biaya bangunan adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membangun rumah sehingga rumah siap untuk dihuni.

Biaya bangunan ini terdiri dari tiga bagian yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik.

a) Biaya Bahan Baku

Biaya bahan baku yang digunakan perusahaan adalah semua biaya bangunan yang langsung berhubungan dengan pembuatan produk.

Berikut ini adalah laporan pemakaian bahan baku periode 2002, untuk 40 unit rumah sederhana tipe 27 :

Tabel V.1
Biaya Bahan Baku

No	Macam Pekerjaan	Jumlah
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 9.216.000,00
II	Pekerjaan Pemasangan	Rp 107.386.632,00
III	Pekerjaan Kayu	Rp 110.110.960,00
IV	Pekerjaan Atap	Rp 25.499.520,00
V	Pekerjaan Beton	Rp 54.765.712,00
VI	Pekerjaan Sanitasi	Rp 26.100.000,00
VII	Pekerjaan Instalasi	Rp 11.000.000,00
VIII	Pekerjaan Penggantung	Rp 8.156.000,00
IX	Pekerjaan Finishing	Rp 13.967.880,00
	Jumlah Biaya bahan Baku	Rp 366.202.704,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

b) Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya tenaga kerja langsung merupakan biaya tenaga kerja yang langsung berhubungan dengan pengolahan bahan baku menjadi produk jadi atau biaya tenaga kerja langsung yang digunakan untuk mengerjakan produk. Biaya tenaga kerja langsung yang digunakan adalah:

Tabel V.2
Biaya Tenaga Kerja Langsung

No	Macam Pekerjaan	Jumlah
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 9.210.880,00
II	Pekerjaan Pemasangan	Rp 103.627.888,00
III	Pekerjaan Kayu	Rp 77.541.480,00
IV	Pekerjaan Atap	Rp 7.042.560,00
V	Pekerjaan Beton	Rp 26.336.000,00
VI	Pekerjaan Finishing	Rp 24.493.000,00
	Jumlah Biaya Tenaga Kerja	Rp 248.171.808,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

c) Biaya Overhead Pabrik

Biaya overhead pabrik adalah biaya produksi selain biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Biaya overhead pabrik yang dimaksud oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI berupa biaya bahan penolong, biaya gambar proyek. Sebesar Rp1.421.800,00.

2) Biaya Tanah

Yang dimaksud biaya tanah adalah biaya yang dikeluarkan untuk menggarap tanah sehingga tanah siap untuk digunakan. Biaya tanah ini dikelompokkan ke dalam 2 bagian yaitu :

Tabel V.3
Laporan Biaya Tanah

No	Keterangan	Luas	Sat	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
I	PERHITUNGAN HARGA JUAL TANAH MATANG				
1.	Harga tanah mentah	3486	m ²	18.500,00	64.491.000,00
2.	Biaya ijin prinsip dll	3486	m ²	2.000,00	6.972.000,00
3.	Biaya pembebasan tanah	3486	m ²	4.000,00	13.944.000,00
4.	Pengukuran seluruh area	3486	m ²	2.000,00	6.972.000,00
5.	Pengkaplingan area	2266	m ²	2.364,39	5.357.700,00
6.	Biaya <i>cut</i> dan <i>fill</i> tanah	3486	m ²	5.000,00	17.430.000,00
7.	Biaya sertifikat induk	3486	m ²	1.000,00	3.486.000,00
	Bi sertifikat per kaping	2266	m ²	4.500,00	10.197.000,00
	<i>Jumlah I</i>				<u>128.849.700,00</u>
II	PRASARANA LINGKUNGAN				
1.	Biaya talud	50	m ²	89.000,00	4.450.000,00
2.	Biaya saluran tepi jalan	395	m ²	51.700,00	20.421.500,00
3.	Bi saluran tembus jalan	6	m ²	119.700,00	718.200,00
4.	Biaya perkerasan jalan	700	m ²	42.070,00	29.449.000,00
	Jumlah				<u>55.038.700,00</u>
	<i>Jumlah II</i>				<u>5.503.870,00</u>
	<i>Jumlah I + II</i>				<u>60.542.570,00</u>
	Total Biaya Tanah				189.392.270,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Alokasi harga per m² tanah dihitung dengan cara membagi total biaya tanah yang terjadi dengan total luas tanah yang akan digunakan. Dari data di atas, diketahui bahwa total biaya tanah yang terjadi adalah sebesar Rp 189.392.270,00 sedangkan jumlah areal tanah yang

digunakan adalah seluas 2.266 m², sehingga alokasi harga per m² tanah matang dihitung sebagai berikut:

$$\text{Rp } 189.392.270,00 / 2.266 \text{ m}^2 = \text{Rp } 83.580,00/\text{m}^2$$

Dari perhitungan di atas, diketahui bahwa alokasi harga per m² tanah matang sebesar Rp 83.580,00, tetapi perusahaan membulatkan menjadi Rp 83.600,00, sedangkan luas tanah yang digunakan untuk membangun 40 unit rumah sederhana tipe 27 adalah seluas 2.800 m², sehingga jumlah biaya tanah yang terjadi untuk rumah sederhana tipe 27 dihitung dengan mengalikan harga per m² tanah dengan total luas tanah atau secara matematis dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Biaya tanah untuk 40 unit rumah} &= \text{Rp } 83.600,00 \times 2.800 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp } 234.080.000,00 \end{aligned}$$

3) Biaya Sarana

Yang dimaksud dengan biaya sarana adalah biaya yang dikeluarkan untuk kebutuhan pendukung dan pelengkap sebuah rumah sehingga rumah siap untuk ditempati. Berikut ini adalah biaya sarana rumah sederhana tipe 27 untuk periode 2002 :

Tabel V.4
Laporan Biaya Sarana

No	Keterangan	Harga (Rp)
1.	Pemasangan PDAM	24.000.000,00
2.	Tiang Bendera	2.000.000,00
3.	Bak Sampah	1.000.000,00
4.	Ijin Mendirikan Rumah	4.000.000,00
	Jumlah	31.000.000,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

4) Penentuan laba yang diharapkan

Laba yang diharapkan merupakan imbalan atau balas jasa atas proyek yang dikerjakan sebesar persentase tertentu dari total biaya yang dikeluarkan untuk mengerjakan proyek tersebut. Persentase tersebut ditentukan oleh kebijakan manajemen perusahaan berdasarkan persentase laba yang berlaku umum. Laba yang diharapkan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI adalah 10%.

b. Menghitung harga jual per unit rumah pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI pada tahun 2002

Berikut ini perhitungan harga jual per unit rumah yang dilakukan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI pada tahun 2002.

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Bahan Bangunan Per Unit} &= \frac{BBB + BTKL + BOP}{\text{Total Unit Rumah}} \\
 &= \frac{Rp366.202.704,00 + Rp248.171.808,00 + Rp1.421.800,00}{40 \text{ Unit}} \\
 &= Rp 15.394.907,80
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya Tanah PerUnit Rumah} &= \frac{\text{Total Biaya Tanah}}{\text{Total Unit Rumah}} \\ &= \frac{\text{Rp}234.080.704,00}{40 \text{ Unit}} \\ &= \text{Rp } 5.852.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya Sarana Per Unit Rumah} &= \frac{\text{Total Biaya Sarana}}{\text{Total Unit Rumah}} \\ &= \frac{\text{Rp}31.000.000,00}{40 \text{ Unit}} \\ &= \text{Rp } 775.000,00 \end{aligned}$$

Tabel V.5
Harga Jual Per Unit Rumah Tipe 27 Menurut Perusahaan

Elemen Harga Pokok Produk	Biaya	
Biaya Produksi :		
Biaya Bangunan	Rp 15.394.907,80	
Biaya Tanah	Rp 5.852.000,00	
Biaya Sarana	Rp 775.000,00	
Total Biaya Produksi		Rp 22.021.907,80
10% Jasa Pemborong		Rp 2.202.190,78
Harga Jual per Unit		Rp 24.224.098,58
Dibulatkan		Rp 24.225.000,00

2. Mendiskripsikan Penentuan Harga Jual Berdasarkan Teori (Metode *Cost Plus Pricing* Pendekatan *Full Costing*)

Berikut ini akan dibahas prosedur yang digunakan dalam penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* pendekatan *full costing*.

a. Menghitung total biaya produksi dan biaya non produksi

1) Biaya produksi untuk rumah sederhana tipe 27 adalah sebagai berikut:

a) Menghitung Biaya Bahan Baku

Bahan baku langsung adalah bahan baku yang digunakan dalam proses produksi untuk mengubah bentuk dari bahan baku menjadi produk jadi. Biaya bahan baku merupakan biaya yang diperoleh dari berbagai macam biaya bahan baku yang dipakai dalam proses produksi. Biaya bahan baku pada produk yang menjadi obyek penelitian menurut kajian teori dapat dilihat pada tabel V. 6 :

Tabel V.6
Biaya Bahan Baku

No	Macam Pekerjaan	Jumlah
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 9.216.000,00
II	Pekerjaan Pemasangan	Rp 107.386.632,00
III	Pekerjaan Kayu	Rp 110.110.960,00
IV	Pekerjaan Atap	Rp 25.499.520,00
V	Pekerjaan Beton	Rp 54.765.712,00
VI	Pekerjaan Sanitasi	Rp 26.100.000,00
VII	Pekerjaan Instalasi	Rp 11.000.000,00
VIII	Pekerjaan Penggantung	Rp 8.156.000,00
IX	Pekerjaan Finishing	Rp 13.967.880,00
X	Total Biaya Tanah	Rp 234.080.000,00
	Jumlah Biaya Bahan Baku	Rp 600.282.704,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

b) Menghitung Biaya Tenaga Kerja Langsung

Tenaga kerja langsung adalah tenaga kerja yang digunakan untuk mengubah bahan baku menjadi produk jadi. Biaya tenaga kerja langsung merupakan balas jasa yang diberikan kepada para pekerja yang terlibat langsung dalam pembuatan produk. Biaya tenaga kerja langsung menurut kajian teori dapat dilihat pada tabel V.7 berikut ini :

Tabel V.7
Biaya Tenaga Kerja Langsung

No	Macam Pekerjaan	Jumlah
I	Pekerjaan Persiapan	Rp 9.210.880,00
II	Pekerjaan Pemasangan	Rp 103.627.888,00
III	Pekerjaan Kayu	Rp 77.541.480,00
IV	Pekerjaan Atap	Rp 7.042.560,00
V	Pekerjaan Beton	Rp 26.336.000,00
VI	Pekerjaan Finishing	Rp 24.493.000,00
	Jumlah Biaya Tenaga Kerja	Rp 248.171.808,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

c) Menghitung Biaya Overhead Pabrik

Biaya overhead pabrik adalah biaya produksi selain biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Biaya overhead pabrik menurut kajian teori yaitu:

Tabel V.8
Biaya Overhead Pabrik

No	Keterangan	Harga (Rp)
1.	Biaya Sarana	31.000.000,00
2.	Biaya Gambar Proyek	300.000,00
3.	Biaya Bahan Penolong	1.121.800,00
	Jumlah Biaya Overhead Pabrik	32.421.800,00

Sumber: PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

2) Biaya non produksi untuk rumah sederhana tipe 27 adalah:

a) Menghitung Biaya Administrasi dan Umum

Biaya administrasi dan umum meliputi biaya dalam rangka melaksanakan fungsi administrasi dan umum. Biaya administrasi dan umum dapat dilihat pada tabel V.9 :

Tabel V.9
Biaya Administasi dan Umum

No	Keterangan	Jumlah (Rp)
1.	Biaya Gaji Pegawai Kantor	19.200.000,00
2.	Biaya Penyusutan Kendaraan Kantor	574.800,00
3.	Biaya Penyusutan Inventaris Kantor	395.500,00
4.	Biaya Penyusutan Bangunan Kantor	4.750.000,00
5.	Biaya Perawatan Gedung Kantor	2.000.000,00
6.	Biaya Perawatan Kendaraan Kantor	500.000,00
5.	Biaya Ijin Mendirikan Bangunan	300.000,00
6.	Biaya Rekening Telepon	8.400.000,00
7.	Biaya Listrik dan Air	5.400.000,00
8.	Biaya Perlengkapan Kantor	7.158.100,00
	Jumlah Biaya Administrasi dan Umum	48.678.400,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

b) Menghitung Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mendapatkan proyek. Biaya pemasaran yang digunakan selama 2002 adalah

Tabel V.10
Biaya Pemasaran

No	Keterangan	Jumlah (Rp)
1.	Biaya Iklan	8.387.000,00
2.	Biaya Perlengkapan Pemasaran	371.000,00
3.	Gaji Bagian Pemasaran	5.400.000,00
	Jumlah Biaya Pemasaran	14.158.000,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

b. Menghitung laba yang diharapkan untuk rumah sederhana type 27

Jumlah aktiva PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI adalah sebesar Rp 370.821.611,50. Besarnya laba yang diharapkan dengan cara mangalikan aktiva dengan ROI (tarif pengembalian investasi) yaitu sebesar 10%.

Laba yang diharapkan = 10% x Rp 370.821.611,50

$$= \text{Rp } 37.082.161,15$$

c. Menentukan persentase *mark up*

Menentukan persentase *mark up* dibutuhkan data biaya non produksi, laba diharapkan dan biaya produksi.

$$\% \text{ Markup} = \frac{\text{Laba yang diharapkan} + \text{biaya non produksi}}{\text{biaya produksi}}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Non Produksi} &= \text{Biaya Adm \& Umum} + \text{Biaya Pemasaran} \\
 &= \text{Rp } 48.678.400,00 + \text{Rp } 14.158.000,00 \\
 &= \text{Rp } 62.836.400,00
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Produksi} &= \text{BBB} + \text{BTKL} + \text{BOP} \\
 &= \text{Rp } 600.282.704,00 + \text{Rp } 248.171.808,00 + \text{Rp } 32.421.800,00 \\
 &= \text{Rp } 880.876.312,00
 \end{aligned}$$

$$(10\% \times \text{Rp } 370.821.611,50) + \text{Rp } 62.836.400,00$$

$$\begin{aligned}
 \% \text{ Mark-up} &= \frac{\text{Rp } 880.876.312,00}{\text{Rp } 880.876.312,00} \times 100\% \\
 &= 11,34\%
 \end{aligned}$$

d. Menghitung biaya produksi per unit

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Bahan Baku Per Unit} &= \frac{\text{Total Biaya Bahan Baku}}{\text{Total Unit Rumah}} \\
 &= \frac{\text{Rp } 600.282.704,00}{40 \text{ Unit}} \\
 &= \text{Rp } 15.007.067,60
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Tenaga Kerja Langsung Per Unit} &= \frac{\text{Total BTKL}}{\text{Total Unit Rumah}} \\
 &= \frac{\text{Rp } 248.171.808,00}{40 \text{ Unit}} \\
 &= \text{Rp } 6.204.295,00
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Overhead Pabrik Per Unit} &= \frac{\text{Total Biaya Overhead Pabrik}}{\text{Total Unit Rumah}} \\
 &= \frac{\text{Rp}32.421.800,00}{40 \text{ Unit}} \\
 &= \text{Rp } 810.545,00
 \end{aligned}$$

Tabel V.11
 Harga Pokok Produk Per Unit Rumah Tipe 27 Menurut Kajian Teori

Elemen Harga Pokok Produk	Biaya	HPP
Biaya Produksi :		
Biaya Bahan Baku	Rp 15.007.067,60	
Biaya Tenaga kerja Langsung	Rp 6.204.295,20	
Biaya Overhead Pabrik	Rp 810.545,00	
Total Biaya Produksi		Rp 22.021.907,80

- e. Menghitung besarnya harga jual berdasarkan metode cost plus pricing untuk rumah sederhana tipe 27 dengan perhitungan sebagai berikut:

Biaya produksi per unit	: Rp 22.021.907,80
Mark up (11,34% x 22.021.907,80)	: Rp 2.497.284,34
Harga jual per unit	: Rp 24.519.192,14

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

Analisa ini dilakukan agar dapat ditarik kesimpulan apakah prosedur penentuan harga jual yang dilakukan oleh perusahaan sudah tepat atau tidak tepat.

Adapun perbandingan prosedur penentuan harga jual antara yang dilakukan perusahaan dan kajian teori adalah sebagai berikut :

Tabel V. 12
ANALISIS PERBEDAAN PROSEDUR PENENTUAN HARGA JUAL

No	Unsur Yang Dinilai	Menurut Kajian Teori	Hasil Temuan Lapangan	Hasil Penilaian
1.	Pengelompokan Biaya	<p>Biaya dikelompokkan dalam biaya produksi dan biaya non produksi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Biaya produksi meliputi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik. ➤ Biaya non produksi meliputi biaya administrasi dan umum, biaya pemasaran. 	<p>Biaya dikelompokkan dalam biaya produksi yang meliputi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Biaya bangunan yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik. ❖ Biaya tanah. ❖ Biaya sarana. 	<p>Terdapat perbedaan total biaya. prosedur pengelompokan biaya perusahaan kurang tepat, karena jumlah total biaya yang dibebankan oleh perusahaan lebih rendah bila dibandingkan dengan jumlah total biaya dengan pendekatan <i>full costing</i>.</p>
2.	Penentuan <i>Mark Up</i>	<p>Ditentukan dengan menggunakan pendekatan <i>Full Costing</i> dengan rumus sbb:</p> $\% \text{Markup} = \frac{\text{Labayang diharapkan} + \text{biayanon produksi}}{\text{biaya produksi}}$ <p><i>Mark up</i> = % <i>Mark up</i> x bi produksi</p>	<p>Tidak melakukan perhitungan <i>Mark Up</i> dari total biaya produksi, tetapi langsung menentukan persentase pendapatan yang dihitung dari total biaya produksi.</p>	<p>Prosedur ini kurang tepat karena hasilnya cenderung lebih rendah dibandingkan dengan kajian teori</p>
3.	Penentuan Harga Jual	<p>Dihitung dengan menambahkan <i>Mark Up</i> dengan biaya produksi yang dirumuskan sbb: (<i>Mark up</i> + biaya produksi)</p>	<p>Harga jual dihitung dengan menambahkan total biaya produksi ditambah persentase tertentu dari total biaya produksi.</p>	<p>Penentuan harga jual yang dilakukan perusahaan kurang tepat. Karena cenderung lebih rendah bila dibandingkan dengan teori.</p>

Tabel V.13
**PERBANDINGAN PENENTUAN HARGA JUAL PT MANDOCAJAYA CITTRASEJATI
 DENGAN PENENTUAN HARGA JUAL DENGAN METODE *COST PLUS PRICING* PENDEKATAN *FULL COSTING***

NO	KETERANGAN	METODE COST PLUS PRICING DENGAN PENDEKATAN FULL COSTING	HASIL TEMUAN LAPANGAN	PENILAIAN
1.	Pengelompokkan Biaya	Total biaya produksi Rp 880.876.312,00 Total biaya non produksi Rp 62.836.400,00 Total biaya penuh Rp 943.712.712,00	Biaya produksi total Rp 880.876.312,00	Perbedaan total biaya penuh sebesar Rp 62.836.400,00
2.	Penentuan Mark up	Mark up dihitung dengan pendekatan full costing sebesar Rp 2.497.284,34 dan prosentase Mark Up sebesar 11,34%	Jasa pemborong sebesar 10% dari total biaya produksi sebesar Rp 2.202.190,78	Terjadi selisih Mark up dengan jasa pemborong sebesar = Rp 2.497.284,34-Rp2.202.190.78 = Rp 295.093,97
3.	Penentuan Harga Jual	Dihitung dengan menambahkan mark up ditambah total biaya penuh, sebesar = Rp 22.021.907,80 +Rp2.497.284,00 = Rp 24.519.192,14	Dihitung dengan menambahkan jasa pemborong ditambah total biaya produksi, sebesar : = Rp 22.021.907,80+Rp 2.202.190,78 = Rp 24.224.098,58	Terjadi selisih harga jual antara perusahaan dengan kajian teori, sebesar = Rp 24.519.192,14-Rp24.224.098,58 = Rp 295.093,56



B. Analisis Data

Hasil penentuan harga jual unit rumah menurut perusahaan dan menurut kajian teori terdapat perbedaan. Berikut ini perbandingan prosedur penentuan harga jual menurut perusahaan dengan kajian teori :

1. Pengelompokan Biaya

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

Pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI biaya produksi terdiri atas biaya bangunan, biaya tanah dan biaya sarana. Di mana biaya bangunan sendiri terdiri atas biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik.

Di lihat dari prosedur penge'ompokkan biaya pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI maka ada perbedaan prosedur pengelompokkan biaya dengan kajian teori yang ada.

Adanya perbedaan pengelompokan jenis-jenis biaya tersebut akan berakibat pada perbedaan jumlah biaya, di mana biaya yang dibebankan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI, jumlahnya lebih kecil bila dibandingkan dengan jumlah biaya yang dihitung menurut kajian teori. Perbedaan jumlah biaya yang terjadi adalah sebesar total biaya administrasi dan umum serta biaya pemasaran.

Akibat lain perbedaan jumlah biaya ini akan mempengaruhi perhitungan besarnya persentase *mark up* dan laba yang diperoleh perusahaan. Sehingga prosedur yang diterapkan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak tepat menurut kajian teori.

2. Penentuan Persentase *Mark up*

Menurut kajian teori persentase *mark up* dihitung dengan menambahkan laba yang diharapkan dengan biaya non produksi kemudian dibagi dengan biaya produksi. Persentase *mark up* yang dihitung menurut kajian teori akan dipengaruhi oleh besarnya laba yang diharapkan dan total biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan produk. *Mark up* menurut kajian teori dihitung dengan mengalikan biaya produksi dengan persentase *mark up*. Dan *mark up* ditambah dengan biaya produksi merupakan harga jual yang dibayar oleh pembeli.

Sedangkan pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak melakukan prosedur penentuan persentase *mark up*, tetapi langsung memperhitungkan persentase laba yang diharapkan.

Prosedur yang diterapkan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak tepat, karena perusahaan langsung memperhitungkan tingkat laba yang diharapkan yaitu sebesar 10% dari total biaya yang dikeluarkan. Apabila laba yang diharapkan perusahaan tidak dapat menutup biaya non produksi yaitu biaya administrasi dan umum, biaya pemasaran maka perusahaan akan rugi.

3. Penentuan Harga Jual

Harga jual menurut kajian teori dihitung dengan menambahkan *mark up* dengan total biaya produksi. Sedangkan pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI harga jual ditentukan dengan menjumlahkan total biaya produksi ditambah dengan persentase laba yang diharapkan.

Dengan demikian, maka terdapat perbedaan prosedur penentuan harga jual pada PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI dengan penentuan harga jual berdasarkan metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing*. Prosedur penentuan harga jual tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan pengelompokan biaya dan perbedaan penentuan persentase *mark up*. Dalam mengelompokkan biaya PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak mengelompokkan jenis biaya produksi dan biaya non produksi tetapi hanya memperhitungkan biaya produksi.

Akibat perbedaan prosedur penentuan harga jual antara perusahaan dengan kajian teori maka akan menyebabkan harga jual produk yang telah ditetapkan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI cenderung lebih rendah bila dibandingkan dengan harga jual yang dihitung dengan pendekatan *full costing*. Sehingga laba yang diperoleh perusahaan juga lebih rendah.

Prosedur penentuan harga jual yang dilakukan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak tepat menurut kajian teori, tetapi selama perbedaan harga jual masih dalam batas wajar dan dapat menutup biaya produksi dan mendatangkan laba bagi perusahaan, maka prosedur perusahaan ini dapat

diterapkan. Perbedaan pengelompokan biaya dan penentuan *mark up* akan berpengaruh pada besarnya harga jual yang akan dibayar. PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak mengacu langsung pada teori yang ada, tetapi pemimpin perusahaan lebih menitikberatkan pada segi kemudahan dalam menentukan harga jual.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian analisis data yang telah penulis lakukan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa penentuan harga jual yang dilakukan oleh PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak tepat. Hal ini disebabkan terutama dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pengelompokan Biaya

PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak mengelompokkan biaya ke dalam biaya produksi dan non produksi. Dalam pendekatan *full costing*, biaya dikelompokkan ke dalam kelompok biaya produksi yang meliputi : biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik sedangkan biaya non produksi meliputi : biaya administrasi dan umum, biaya pemasaran.

2. Penentuan *Mark up*

PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI tidak menentukan persentase *mark up* tetapi langsung menghitung laba yang diharapkan, yang dihitung dari total biaya produksi, sedangkan menurut kajian teori persentase *mark up* dihitung dengan menambahkan laba yang diharapkan dengan biaya non produksi dibagi dengan biaya produksi.

3. Penentuan Harga Jual

Penentuan harga jual yang dilakukan PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI, dilakukan dengan cara menjumlahkan total biaya produksi ditambah dengan persentase laba yang diharapkan. Sedangkan dalam penentuan harga jual dengan pendekatan *full costing* harga jual ditentukan dengan menambahkan biaya produksi dengan *mark up*.

B. Keterbatasan Penelitian

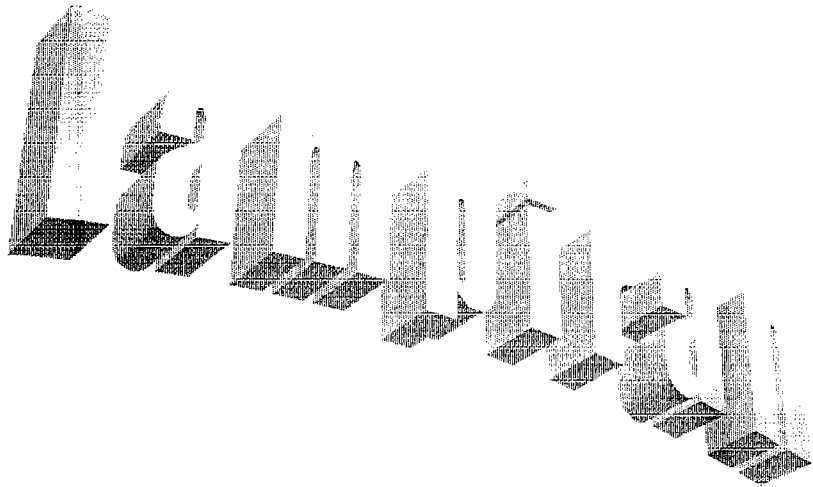
Penulis dalam melakukan penelitian ini menyadari akan adanya keterbatasan yaitu data yang diberikan oleh pihak perusahaan hanya terbatas untuk tahun 2002 sehingga kesimpulan hanya berlaku untuk tahun tersebut.

C. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diuraikan di atas, sebaiknya perusahaan meninjau kembali penentuan harga jual yang telah ditetapkan selama ini. Penentuan harga jual dengan metode *cost plus pricing* lebih dapat menjamin bahwa semua biaya yang telah dikeluarkan dapat ditutup selain itu perusahaan juga dapat memperoleh laba yang diharapkan sesuai investasi yang telah ditanamkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hartanto. (1979). **Akuntansi Untuk Usahawan**. Edisi 4. Jakarta: Fakultas Ekonomi UI.
- Mulyadi. (1991). **Akuntansi Biaya**. Edisi 5. Yogyakarta. STIE YKPN.
- _____. (1993). **Akuntansi Untuk Manajemen: konsep, Manfaat Dan Rekayasa**. Edisi 2. Yogyakarta: STIE YKPN.
- Pedoman Penulisan Skripsi**. (1998). Yogyakarta: Universitas Sanata Dharma.
- Pribadi, Theodorus. (2001). Penentuan Harga Jual Dan Hubungannya Dengan Volume Penjualan. **Skripsi**. Yogyakarta: Universitas Sanata Dharma.
- Rina, Maria Magdalena. (2001). Evaluasi Penentuan Harga Pokok Produksi Dan Penentuan Harga Jual. **Skripsi**. Yogyakarta: Universitas Sanata Dharma.
- Supriyono. (1983). **Akuntansi Biaya Pengumpulan dan Penentuan Harga Pokok**. Edisi 2. Yogyakarta. BPFE.
- _____. (1992). **Akuntansi Biaya: Proses Pengendalian Manajemen**. Yogyakarta: STIE YKPN.
- Swastha, Basu. (1979). **Azas-azas Marketing**. Edisi 3. Yogyakarta: BPFE UGM.
- _____, dan Irawan. (1985). **Manajemen pemasaran Modern**. Edisi 2. Yogyakarta: Liberty.
- Tamur, Petrus. (2002). Analisis Penentuan Harga Jual Dengan Metode Cost Plus Pricing. **Skripsi**. Yogyakarta: Universitas Sanata Dharma
- Usry, Milton. (1994). **Akuntansi Biaya Perencanaan dan Pengendalian**. Terjemahan Jakarta: Erlangga.



Lampiran I

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA KREMBANGAN ASRI
LOKASI : KREMBANGAN, PANJATAN, KULON PROGO, DIY
PENGEMBANG : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

*Laporan Pemakaian Bahan Baku Rumah Sederhana
 Untuk Type 27, sebanyak 40 unit Rumah*

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA		TOTAL HARGA
			SATUAN	JUMLAH	
I PEKERJAAN PERSIAPAN					
1.	Uitzet Bouwplank	960 m	2.400,00	2.304.200,00	
2.	Urugan psr bwh it+pond	192 m ²	36.000,00	6.912.000,00	9.216.000,00
II PEKERJAAN PASANGAN					
1.	Pondasi batu Kali 1:3:10	252 m ³	87.200,00	21.974.400,00	
2.	Pas. Bata Trasram 1:3	30.8 m ³	123.300,00	3.797.640,00	
3.	Pas Dinding Bata Merah	332 m ³	97.400,00	32.336.800,00	
4.	Plesteran dd Trasram	1022,56 m ²	3.200,00	3.272.192,00	
5.	Plasteran dd Biasa 1:3:10	4168 m ²	700,00	2.917.600,00	
6.	Acian Dinding	5190,4 m ²	500,00	2.595.200,00	
7.	Pas. Krm Lantai Dalam	1216 m ²	33.300,00	40.492.800,00	107.386.632,00
III PEKERJAAN KAYU					
1.	Kuzen pintu / jendela	9,2 m	900.000,00	8.280.000,00	
2.	Daun pintu	320 m	80.600,00	25.792.000,00	
3.	Daun jendela kaca	140,4 m	45.000,00	6.318.000,00	
4.	Usuk dan reng	1968 m	15.800,00	31.094.400,00	
5.	Rangka atap, Gording, Nok	12,8 m	990.000,00	12.672.000,00	
6.	Pas. Listplank kayu	168 m	19.400,00	3.259.200,00	
7.	Pas. Plafon eternit	1069,6 m	14.100,00	22.695.360,00	110.110.960,00
IV PEKERJAAN ATAP					
1.	Pas genteng atap	1968 m	11.400,00	22.435.200,00	
2.	Pas genteng Krepus	243,2 m	12.600,00	3.064.320,00	25.499.520,00
V PEKERJAAN BETON					
1.	Sloof, ring, kolom	65,84 m	831.800,00	54.765.712,00	54.765.712,00

VI PEKERJAAN SANITASI					
1.	Septiktank	40 bh	225.000,00	9.000.000,00	
2.	Peresapan	40 bh	175.000,00	7.000.000,00	
3.	Closet jongkok	40 bh	57.500,00	2.300.000,00	
4.	Bak mandi	40 bh	125.000,00	5.000.000,00	
5.	Saluran air kotor	400 m	7.000,00	2.800.000,00	26.100.000,00
VII PEKERJAAN INSTALASI					
1.	Titik lampu	200 bh	35.000,00	7.000.000,00	
2.	Stop kontak	80 bh	35.000,00	2.800.000,00	
3.	Sekering box / arde	40 bh	30.000,00	1.200.000,00	11.000.000,00
VIII PEKERJAAN PENGGANTUNG					
1.	Engsel pintu H	200 bh	4.000,00	800.000,00	
2.	Engsel jendela H	160 bh	3.600,00	576.000,00	
3.	Slot tanam	160 bh	35.000,00	5.600.000,00	
4.	Grendel jendela	200 bh	3.500,00	700.000,00	
5.	Kait angin	160 bh	3.000,00	480.000,00	8.156.000,00
IX PEKERJAAN FINISHING					
1.	Pekerjaan cat kayu	884 m	8.570,00	7.575.880,00	
2.	Pekerjaan cat dinding	6.800 m	940,00	6.392.000,00	13.967.880,00
JUMLAH TOTAL					366.202.704,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Lampiran 2

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA KREMBANGAN ASRI
LOKASI : KREMBANGAN, PANJATAN, KULON PROGO, DIY
PENGEMBANG : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

*Laporan Biaya Tenaga kerja Langsung Rumah Sederhana
 Untuk type 27, sebanyak 40 unit rumah*

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA		TOTAL HARGA
			SATUAN	JUMLAH	
I PEKERJAAN PERSIAPAN					
1.	Uitzet Bouwplank	960 m	3.400,00	3.264.000,00	
2.	Galian tanah Pondasi	476,8 m ³	10.000,00	4.768.000,00	
3.	Urugan Kembali	153,6 m ³	3.300,00	506.880,00	
4.	Urugan psr bwh it+pond	192 m ²	3.500,00	672.000,00	9.210.880,00
II PEKERJAAN PASANGAN					
1.	Pondasi batu Kali 1:3:10	252 m ³	35.700,00	8.996.400,00	
2.	Pas. Bata Trasram 1:3	30,8 m ³	64.400,00	1.983.520,00	
3.	Pas Dinding Bata Merah	332 m ³	64.400,00	21.381.600,00	
4.	Plesteran dd Trasram	1022,56 m ²	6.800,00	6.953.408,00	
5.	Plasteran dd Biasa 1:3:10	4168 m ²	6.800,00	28.342.400,00	
6.	Acian Dinding	5190,4 m ²	4.400,00	22.837.760,00	
7.	Pas. Krm Lantai Dalam	1216 m ²	10.800,00	13.132.800,00	103.627.888,00
III PEKERJAAN KAYU					
1.	Kuzen pintu / jendela	9,2 m	137.500,00	1.265.000,00	
2.	Daun pintu	320 m	70.000,00	22.400.000,00	
3.	Daun jendela kaca	140,4 m	74.000,00	10.389.600,00	
4.	Usuk dan reng	1968 m	4.900,00	9.643.200,00	
5.	Rangka atap, Gording, Nok	12,8 m	225.000,00	2.880.000,00	
6.	Pas. Listplank kayu	168 m	47.300,00	7.946.400,00	
7.	Pas. Plafon eternit	1069,6 m	14.300,00	23.017.280,00	77.541.430,00
IV PEKERJAAN ATAP					
1.	Pas genteng atap	1968 m	2.800,00	5.510.400,00	
2.	Pas genteng Krepus	243,2 m	6.300,00	1.532.160,00	7.042.560,00
V PEKERJAAN BETON					
1.	Sloof, ring, kolom	65,84 m	400.000,00	26.336.000,00	26.336.000,00

VI PEKERJAAN FINISHING					
1.	Pekerjaan cat kayu	884 m	32.500,00	2.873.000,00	
2.	Pekerjaan cat dinding	6.800 m	26.500,00	18.020.000,00	
3.	Pembersihan Kembali		90.000,00	3.600.000,00	<u>24.493.000,00</u>
	JUMLAH TOTAL				248.171.808,00

Sumber: PTMANDOCAJAYA CITRASEJATI

Lampiran 3

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA KREMBANGAN ASRI
LOKASI : KREMBANGAN, PANJATAN, KULON PROGO, DIY
PENGEMBANG : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

*DAFTAR ANALISA HARGA BAHAN BAKU SATUAN RUMAH SEDERHANA***PEKERJAAN PERSIAPAN**

1 m ¹	Pekerjaan Pasang Bouwplank					
	0,550 lbr	Kayu tahun 2/20 200	@ Rp	3500,00	Rp	1.925,00
	0,112 bt	Bambu/ kayu tahun 5/7	@ Rp	3500,00	Rp	392,00
	0,012 kg	Paku reng	@ Rp	7000,00	Rp	84,00
		Jumlah			Rp	2.401,00
			Dibulatkan		Rp	2.400,00

PEKERJAAN TANAH

1 m ³	Urugan psr bwh it+pond					
	1,200 m ³	Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	36.000,00
		Jumlah			Rp	36.000,00
			Dibulatkan		Rp	36.000,00

PEKERJAAN PASANGAN

1 m ³	Pondasi batu kali 1:3:10					
	1,525 Zak	PC	@ Rp	19.500,00	Rp	29.737,50
	0,492 m ³	Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	14.760,00
	0,147 m ³	Kapur pasang	@ Rp	45.000,00	Rp	6.615,00
	1,200 m ³	Batu gunung	@ Rp	30.000,00	Rp	36.000,00
		Jumlah			Rp	87.112,50
			Dibulatkan		Rp	87.200,00
1 m ³	Pas. Bata Trasram 1.3					
	2,148 Zak	PC	@ Rp	19.500,00	Rp	41.886,00
	0,378 m ³	Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	11.340,00
	500 Bj	Batu merah	@ Rp	140,00	Rp	70.000,00
		Jumlah			Rp	123.226,00
			Dibulatkan		Rp	123.300,00

1 m ³	Pas. Dinding bata merah 1 pc : 3 kpr : 9 psr				
	0,740 Zak PC	@ Rp	19.500,00	Rp	14.430,00
	0,296 m ³ Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	8.880,00
	0,089 m ³ Kapur pasang	@ Rp	45.000,00	Rp	4.005,00
	500 Bj Batu merah	@ Rp	140,00	Rp	70.000,00
	Jumlah			Rp	97.315,00
		Dibulatkan		Rp	97.400,00

PEK. PLESTERAN & ACIAN

1 m ³	Plesteran dd trasram				
	0,143 Zak PC	@ Rp	19.500,00	Rp	2.788,50
	0,011 m ³ Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	330,00
	Jumlah			Rp	3.118,50
	3.200,00	Dibulatkan		Rp	

1 m ²	Plesteran dd biasa 1:3:10				
	0,005 Zak PC	@ Rp	19.500,00	Rp	97,50
	0,005 m ³ Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	150,00
	0,009 m ³ Kapur pasang	@ Rp	45.000,00	Rp	405,00
	Jumlah			Rp	652,50
		Dibulatkan		Rp	700,00

1 m ²	Acian dinding				
	0,015 Zak PC	@ Rp	19.500,00	Rp	292,50
	0,060 m ³ Kapur Mill	@ Rp	2.500,00	Rp	150,00
	Jumlah			Rp	442,50
		Dibulatkan		Rp	500,00

1 m ²	Pas. Krm Lantai Dalam				
	0,123 Zak PC	@ Rp	19.500,00	Rp	2.398,50
	0,011 m ³ Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp	330,00
	1,050 Dus Keramik 30/30	@ Rp	29.000,00	Rp	30.450,00
	0,012 Zak PC Putih	@ Rp	3.000,00	Rp	36,00
	Jumlah			Rp	33.214,50
		Dibulatkan		Rp	33.300,00

PEKERJAAN BETON

1 m ³	Pekerjaan Beton Cor 1 pc : 2 pc : 3 kr			
	6,250 Zak	PC	@ Rp 19.500,00	Rp 121.875,00
	0,540 m ³	Pasir	@ Rp 30.000,00	RP 16.200,00
	0,820 m ³	Kerikil	@ Rp 35.000,00	Rp 28.700,00
		Jumlah		Rp 166.775,00
			Dibulatkan	Rp 166.800,00
100 kg	Penulangan			
	110 Kg	Besi beton	@ Rp 4.500,00	Rp 495.000,00
	2.000 Kg	Bendrat	@ Rp 8.000,00	Rp 16.000,00
		Jumlah		Rp 511.000,00
			Dibulatkan	Rp 511.000,00
10 m ³	Bekasting			
	0,400 m ³	Kayu Tahun 2/20	@ Rp 315.000,00	Rp 126.000,00
	4,000 Kg	Paku reng	@ Rp 7.000,00	Rp 28.000,00
		Jumlah		Rp 154.000,00
			Dibulatkan	Rp 154.000,00
	Biaya 1m ³ beton bertulang 1 : 2 : 3			
	Rp 166.800,00 + Rp 511.000,00 + Rp 154.000,00		=	Rp 831.800,00
			Dibulatkan	Rp 831.800,00

PEKERJAAN KUSEN

1 m ¹	Kusen kayu Meranti			
	1,100 m ³	Kayu Meranti	@ Rp 900.000,00	Rp 990.000,00
		Jumlah		Rp 990.000,00
			Dibulatkan	Rp 990.000,00

PEKERJAAN LANGIT-LANGIT ATAP

1 m ³	Rangka atap, Gording, Nok			
	1,100 m ³	Kayu Meranti	@ Rp 900.000,00	Rp 990.000,00
		Jumlah		Rp 990.000,00
			Dibulatkan	Rp 990.000,00

1 m ²	Pas Usuk & Reng				
	0,010 m ³	Kayu Meranti	@ Rp	900.000,00	Rp 9.000,00
	5,000 ml	Reng kayu 2/3	@ Rp	1.000,00	Rp 5.000,00
	0,250 Kg	Paku dan Baut	@ Rp	7.000,00	Rp 1.750,00
		Jumlah			Rp 15.750,00
			Dibulatkan		Rp 15.800,00
1 m ²	Pas. Prafon Eternit				
	0,010 m ³	Kayu Meranti	@ Rp	900.000,00	Rp 9.000,00
	0,200 Kg	Paku	@ Rp	7.000,00	Rp 1.400,00
	1,050 lb	Eternit	@ Rp	3.500,00	Rp 3.675,00
		Jumlah			Rp 14.075,00
			Dibulatkan		Rp 14.100,00
1 m ²	Pas Listplank kayu				
	0,020 m ³	Kayu Meranti	@ Rp	900.000,00	Rp 18.000,00
	0,200 Kg	Paku	@ Rp	7.000,00	Rp 1.400,00
		Jumlah			Rp 19.400,00
			Dibulatkan		Rp 19.400,00
1 m ²	Pas Genteng Atap				
	9,100 Bj	Genteng Beton	@ Rp	1.250,00	Rp 11.375,00
		Jumlah			Rp 11.375,00
			Dibulatkan		Rp 11.400,00
1 m ¹	Pas Genteng Krepus				
	0,150 Zak	PC	@ Rp	19.500,00	Rp 2.925,00
	0,030 m ³	Pasir	@ Rp	30.000,00	Rp 900,00
	3,500 Bj	Genteng Krepus	@ Rp	2.500,00	Rp 8.750,00
		Jumlah			Rp 12.575,00
			Dibulatkan		Rp 12.600,00

PEKERJAAN DAUN PINTU DAN JENDELA

1 m ²	Daun pintu double triplek				
	0,060	Papan meranti	@ Rp	900.000,00	Rp 54.000,00
	1,060	Triplek	@ Rp	22.500,00	Rp 23.850,00
	0,386	Paku	@ Rp	7.000,00	Rp 2.700,00
		Jumlah			Rp 80.550,00
			Dibulatkan		Rp 80.600,00

1 m ²	Daun pintu jendela				
	0,030	Kayu terahan	@ Rp	900.000,00	Rp 27.000,00
	1,000	Kaca bening	@ Rp	18.000,00	Rp 18.000,00
		Jumlah			Rp 45.000,00
			Dibulatkan		Rp 45.000,00

PEKERJAAN PENGECATAN

10 m ²	Pekerjaan cat kayu				
	2,500 Kg	Cat Kayu	@ Rp	26.500,00	Rp 66.250,00
	0,570 Ltr	Minyak Cat	@ Rp	6.000,00	Rp 3.420,00
	0,800 Kg	Plamur Kayu	@ Rp	7.500,00	Rp 6.000,00
	1,000 Kl	Cat Meny	@ Rp	10.000,00	Rp 10.000,00
		Jumlah			Rp 85.670,00
			Dibulatkan		Rp 85.700,00
10 m ²	Pekerjaan cat dinding				
	2,000 Kg	Cat Tembok	@ Rp	2.800,00	Rp 5.600,00
	0,950 Kg	Plamir Tembok	@ Rp	4.000,00	Rp 3.800,00
		Jumlah			Rp 9.400,00
			Dibulatkan		Rp 9.400,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Lampiran 4

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA KREMBANGAN ASRI
LOKASI : KREMBANGAN, PANJATAN, KULON PROGO, DIY
PENGEMBANG : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

*DAFTAR ANALISA BIAYA TENAGA KERJA SATUAN RUMAH SEDERHANA***PEKERJAAN PERSIAPAN**

1 m ¹	Pekerjaan Pasang Bouwplank				
	0,075	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	937,50
	0,045	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	900,00
	0,060	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	1.500,00
		Jumlah		Rp	3.337,50
			Dibulatkan	Rp	3.400,00

PEKERJAAN TANAH

1 m ³	Galian Tanah Pondasi				
	0,750	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	9.375,00
	0,025	mandor	@ Rp 25.000,00	Rp	625,00
		Jumlah		Rp	10.000,00
			Dibulatkan	Rp	10.000,00
1 m ³	Urugan kembali				
	0,330 (A)		@ Rp 10.000,00	Rp	3.300,00
			Dibulatkan	Rp	3.300,00
1 m ³	Urugan psr bwh it+pond				
	0,250	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	3.125,00
	0,013	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	325,00
		Jumlah		Rp	3.450,00
			Dibulatkan	Rp	3.500,00

PEKERJAAN PASANGAN

1 m ³	Pondasi batu kali 1:3:10				
	1,500	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	18.750,00
	0,500	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	10.000,00
	0,275	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	6.875,00
		Jumlah		Rp	35.625,00
			Dibulatkan	Rp	35.700,00
1 m ³	Pas. Bata Trasram 1:3				
	2,000	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	25.000,00
	1,500	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	30.000,00
	0,375	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	9.375,00
		Jumlah		Rp	64.375,00
			Dibulatkan	Rp	64.400,00
1 m ³	Pas. Dinding bata merah 1 pc : 3 kpr : 9 psr				
	2,000	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	25.000,00
	1,500	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	30.000,00
	0,375	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	9.375,00
		Jumlah		Rp	64.375,00
			Dibulatkan	Rp	64.400,00

PEK. PLESTERAN & ACIAN

1 m ³	Plesteran dd trasram				
	0,250	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	3.125,00
	0,150	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	3.000,00
	0,027	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	675,00
		Jumlah		Rp	6.800,00
			Dibulatkan	Rp	6.800,00
1 m ²	Plesteran dd biasa 1:3:10				
	0,250	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	3.125,00
	0,150	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	3.000,00
	0,027	Kepala Tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	675,00
		Jumlah		Rp	6.800,00
			Dibulatkan	Rp	6.800,00

1 m ²	Acian dinding				
	0,040 m ³	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	500,00
	0,150	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	3.000,00
	0,035	Kepala Tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	875,00
		Jumlah		Rp	4.375,00
			Dibulatkan	Rp	4.400,00

1 m ²	Pas. Krm Lantai Dalam				
	0,300	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	3.750,00
	0,250	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	5.000,00
	0,080	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	2.000,00
		Jumlah		Rp	10.750,00
			Dibulatkan	Rp	10.800,00

PEKERJAAN BETON

1 m ³	Pekerjaan Beton Cor 1 pc : 2 pc : 3 kr				
	4,000	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	50.000,00
	2,000	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	40.000,00
	0,400	Kepala Tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	10.000,00
		Jumlah		Rp	100.000,00
			Dibulatkan	Rp	100.000,00

100 kg	Penulangan				
	3,000	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	37.500,00
	4,000	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	80.000,00
	1,700	Kepala tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	42.500,00
		Jumlah		Rp	160.000,00
			Dibulatkan	Rp	160.000,00

10 m ³	Bekasting				
	2,000	Pekerja	@ Rp 12.500,00	Rp	25.000,00
	3,000	Tukang	@ Rp 20.000,00	Rp	60.000,00
	1,200	Kepala Tukang	@ Rp 25.000,00	Rp	30.000,00
		Jumlah		Rp	115.000,00
			Dibulatkan	Rp	115.000,00

Membongkar dan menyiram beton					
2,000	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp	25.000,00

Biaya 1m ³ beton bertulang 1 : 2 : 3					
Rp100.000,00 +Rp160.000,00 +Rp115.000,00 +Rp25.000,00 =				Rp	400.000,00
		Dibulatkan		Rp	400.000,00

PEKERJAAN KUSEN

1 m ¹	Kusen kayu Meranti				
2,000	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp	25.000,00
3,000	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp	60.000,00
2,100	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp	52.500,00
	Jumlah			Rp	137.500,00
		Dibulatkan		Rp	137.500,00

PEKERJAAN LANGIT-LANGIT ATAP

1 m ³	Rangka atap, Gording, Nok				
3,000	Pekerja	@ Rp	15.000,00	Rp	37.500,00
7,000	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp	140.000,00
1,900	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp	47.500,00
	Jumlah			Rp	225.000,00
		Dibulatkan		Rp	225.000,00

1 m ²	Pas Usuk & Reng				
0,200	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp	2.500,00
0,100	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp	2.000,00
0,013	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp	325,00
	Jumlah			Rp	4.875,00
		Dibulatkan		Rp	4.900,00

1 m ²	Pas. Prafon Eternit				
0,060	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp	750,00
0,550	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp	11.000,00
0,100	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp	2.500,00
	Jumlah			Rp	14.250,00
		Dibulatkan		Rp	14.300,00

1 m ²	Pas Listplank kayu				
	0,600	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 7.500,00
	0,800	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 16.000,00
	0,950	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 23.750,00
		Jumlah			Rp 47.250,00
			Dibulatkan		Rp 47.300,00
1 m ²	Pas Genteng Atap				
	0,100	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 1.250,00
	0,060	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 1.200,00
	0,012	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 300,00
		Jumlah			Rp 2.750,00
			Dibulatkan		Rp 2.800,00
1 m ¹	Pas Genteng Krepus				
	0,240	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 3.000,00
	0,120	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 2.400,00
	0,036	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 900,00
		Jumlah			Rp 6.300,00
			Dibulatkan		Rp 6.300,00

PEKERJAAN DAUN PINTU DAN JENDELA

1 m ²	Daun pintu double triplek				
	1,000	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 12.500,00
	2,500	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 50.000,00
	0,300	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 7.500,00
		Jumlah			Rp 70.000,00
			Dibulatkan		Rp 70.000,00
1 m ²	Daun pintu jendela				
	1,000	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 12.500,00
	2,700	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 54.000,00
	0,300	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 7.500,00
		Jumlah			Rp 74.000,00
			Dibulatkan		Rp 74.000,00

PEKERJAAN PENGECATAN

10 m ²	Pekerjaan cat kayu				
	0,500	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 6.250,00
	1,000	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 20.000,00
	0,250	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 6.250,00
		Jumlah			<hr/> Rp 32.500,00
			Dibulatkan		Rp 32.500,00
10 m ²	Pekerjaan cat dinding				
	0,250	Pekerja	@ Rp	12.500,00	Rp 3.125,00
	0,950	Tukang	@ Rp	20.000,00	Rp 19.000,00
	0,175	Kepala Tukang	@ Rp	25.000,00	Rp 4.375,00
		Jumlah			<hr/> Rp 26.500,00
			Dibulatkan		Rp 26.500,00

Sumber : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

Lampiran 5

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA KREMBANGAN ASRI
LOKASI : KREMBANGAN, PANJATAN, KULON PROGO, DIY
PENGEMBANG : PT MANDOCAJAYA CITRASEJATI

DAFTAR HARGA SATUAN BAHAN DAN UPAH

1. HARGA SATUAN BAHAN

NO	Jenis Bahan	Harga per satuan	
01.	Amplas	Rp	1.500,00 / lb
02.	Bak Mandi	Rp	125.000,00 / bh
03.	Bambu / kayu tahun 5/7	Rp	3.500,00 / btg
04.	Bata Merah	Rp	140,00 / bj
05.	Batu Gunung	Rp	30.000,00 / m ³
06.	Bendrat	Rp	8.000,00 / kg
07.	Besi Beton	Rp	4.500,00 / kg
08.	Cat Emco	Rp	26.500,00 / kg
09.	Cat MeniR	Rp	10.000,00 / kg
10.	Cat Tembok	Rp	2.800,00 / kg
11.	Ember Kecil	Rp	2.500,00 / bh
12.	Engsel Jendela	Rp	3.600,00 / bj
13.	Engsel Pintu	Rp	5.000,00 / bj
14.	Eternit	Rp	3.500,00 / ib
15.	Floor Drain	Rp	3.500,00 / bh
16.	Genteng Beton Natural	Rp	1.250,00 / bj
17.	Genteng Krepus	Rp	2.500,00 / bj
18.	Grendel	Rp	3.500,00 / bj
19.	Kaca Bening	Rp	18.000,00 / m ²
20.	Kait Angin	Rp	3.000,00 / bj
21.	Kapur Mill	Rp	2.500,00 / zak
22.	Kapur Pasang	Rp	45.000,00 / m ³
23.	Kayu Meranti	Rp	900.000,00 / m ³
24.	Kerikil	Rp	35.000,00 / m ³
25.	Kayu tahun 2/20 200	Rp	3.500,00 / lb
26.	Krm. Lantai 30/30 Putih Polos	Rp	29.000,00 / dos
27.	Kloset Jongkok	Rp	58.000,00 / bh
28.	Kuas 2"	Rp	3.000,00 / bh
29.	Kuas Rol	Rp	6.000,00 / bh

30.	Lem Aibon	Rp	6.500,00 / kg
31.	List Plepet	Rp	1.500,00 / m
32.	Minyak Cat	Rp	6.000,00 / kg
33.	Mur & Baut	Rp	7.000,00 / kg
34.	Paku Reng	Rp	7.000,00 / kg
35.	Pasir	Rp	30.000,00 / m ³
36.	PC	Rp	19.500,00 / zak
37.	Pipa PVC ½"	Rp	6.000,00 / btg
38.	Pipa PVC 2"	Rp	11.500,00 / btg
39.	Plamir Kayu	Rp	7.500,00 / kg
40.	Plamir Tembok	Rp	4.000,00 / kg
41.	Reng Kayu 2/3	Rp	1.000,00 / m
42.	Semen Putih	Rp	1.250,00 / kg
43.	Skrap	Rp	1.500,00 / bh
44.	Tiang Bendera	Rp	50.000,00 / bh
45.	Triplek	Rp	22.500,00 / lbr

2. HARGA SATUAN UPAH

1.	Kepala Tukang	Rp	25.000,00 / hr
2.	Tukang Batu / Kayu / Besi	Rp	20.000,00 / hr
3.	Pekerja	Rp	12.500,00 / hr

Daftar Pertanyaan

A. Sejarah Berdirinya Perusahaan

1. Siapa pendiri Perusahaan?
2. Tahun berapa Perusahaan didirikan?
3. Dengan akte nomer berapa Perusahaan didirikan?
4. Apa bentuk Perusahaan?
5. Di mana letak Perusahaan?
6. Apa alasan Perusahaan didirikan?

B. Struktur Organisasi Perusahaan

1. Bagaimana struktur organisasi Perusahaan?
2. Apa saja tugas masing-masing bagian?

C. Bagian Personalia

1. Berapa jumlah karyawan seluruhnya?
2. Bagaimana jam kerja karyawan?
3. Bagaimana sistem penggajian yang dipakai?
4. Adakah jaminan sosial yang diberikan pada karyawan?

D. Bagian Produksi

1. Apa bahan baku yang dipakai dan dari mana diperoleh?
2. Apa bahan penolong yang dipakai dan dari mana diperoleh?
3. Berapa jumlah produk yang dihasilkan dalam satu periode?
4. Berapa harga jual produk yang ditetapkan Perusahaan?

E. Bagian Akuntansi

1. Bagaimana metode penentuan harga pokok produksi?
2. Bagaimana metode penentuan harga jual?
3. Biaya-biaya apa saja yang termasuk dalam komponen biaya produksi dan biaya-biaya apa saja yang termasuk dalam komponen biaya non produksi dan berapa besarnya?
4. Berapa laba yang diharapkan Perusahaan?

F. Bagian Pemasaran

1. Bagaimana sistem penjualan produk?
2. Berapa volume penjualan setiap periode?
3. Bagaimana cara memasarkan produknya?
4. Dimana daerah pemasarannya?





PT. MANDOCAJAYA CITRASEJATI
PENGEMBANG - REALESTATE - KONTRAKTOR

SURAT KETERANGAN
No. 18 / S.Ket / VII-2004

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sutanto, SE
Jabatan : Office Manajer

Menerangkan bahwa :

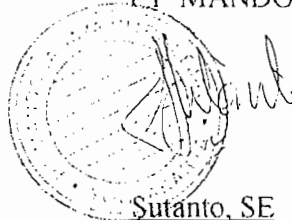
Nama : Christina Herawati N
Nirm : 992114269
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi

Pernah mengadakan penelitian di bagian keuangan pada PT Mandocajaya Citra Sejati di Yogyakarta selama 2 (dua) bulan mulai 15 Mei s/d 15 Juli 2004.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 17 Juli 2004

PT MANDOCAJAYA CITRA SEJATI



Sutanto, SE
Office Manajer

