BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan, kehidupan manusia sebagai mahkluk hidup terbagi menjadi tiga yaitu kebutuhan pokok (primer), kebutuhan tambahan (sekunder), dan kebutuhan kemewahan (tersier). Kebutuhan pokok atau kebutuhan primer merupakan kebutuhan yang paling penting terpenuhi oleh manusia untuk mempertahankankan kelangsungan hidupnya. Salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi manusia yaitu kebutuhan akan rumah. Hal itu disebabkan karena rumah berfungsi sebagai tempat berisitirahat, berlindung, dan beraktivitas bagi setiap manusia.

Indonesia merupakan negara yang memiliki kepadatan dan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, khususnya di Kota Parepare, maka kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat pula. Dikarenakan permintaan akan rumah sangat banyak hal tersebut berdampak di era globalisasi ini semakin maraknya penjualan properti, bahkan bisnis properti dibilang menjadi bisnis yang menjanjikan khususnya bisnis perumahan.

Bisnis properti tanah, rumah, dan bangunan merupakan suatu aktivitas bisnis yang mulai banyak diminati oleh masyarakat. Mengingat tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak,

maka terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum proses peralihan haknya. Sehingga semakin banyak Badan Hukum yang menjalankan bisnisnya di bidang properti yang dinamakan Pengembang (*Developer*).

Perusahaan didirikan dengan orientasi memperoleh laba yang maksimal dengan meningkatkan jumlah produksi dan meminimalisir biaya. Agar tujuan tersebut dapat terealisasikan maka setiap perusahaan dituntut untuk unggul dalam bersaing sehingga perusahaan dapat betahan dan memenangkan persaingan bisnis. Hal ini dapat ditunjang dengan pengelolaan manajemen perusahaan secara efisien dan efektif.

Satu hal yang perlu diperhatikan manajemen perusahaan dalam mencapai tujuannya adalah ketepatan dalam hal pengambilan keputusan, yakni penentuan harga jual yang layak atau tepat. *Pricing decision* atau penetapan harga jual memiliki peranan yang penting dalam penjualan produk berupa barang dan jasa. Pengaruhnya terhadap penjualan dapat dilihat pada tinggi rendahnya penjualan atau pencapaian target penjualan seperti yang diharapkan atau direncanakan. Pendapatan dan biaya merupakan unsur penting yang mempengaruhi laba dalam menjamin tercapainya tujuan perusahaan. Penjualan yang dilakukan perusahaan ditentukan oleh permintaan konsumen terhadap barang yang dijual dan harga jual merupakan salah satu yang mempengaruhi permintaan konsumen.

Namun, setiap perusahaan terkadang menetapkan harga jual tanpa kalkulasi terhadap biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk suatu produk. Sebelum menentukan harga jual unit rumah, pihak manajemen perlu menghitung dengan cermat berapa harga jual yang layak. Selain itu, harga jual unit rumah yang ditetapkan melebihi biaya-biaya yang dikeluarkan dapat diterima oleh perusahaan dan harga tersebut juga dapat diterima oleh konsumen.

Pada sektor properti harga jual untuk produk biasanya tidak ditentukan oleh hukum pasar yaitu harga yang disepakati antara penawaran dengan permintaan tetapi didasarkan pada besarnya harga pokok bangunan yang ditambah dengan persentase laba tertentu yang diinginkan perusahaan. Jika harga pokok dihitung terlalu tinggi ataupun terlalu rendah, hal ini akan mempengaruhi laba rugi perusahaan, sehingga besar resikonya jika perusahaan tidak cermat dalam memperhitungkan harga pokok suatu bangunan.

PT Lino Harapan Raya merupakan salah satu perusahaan di Kota Parepare yang bergerak di bidang properti, yang memproduksi rumah bersubisidi dan komersil dengan memiliki beberapa kompleks perumahan yang berlokasi di Kota Parepare dan Kabupaten Pinrang. Seiring dengan perkembangan perusahaan maka masalah yang timbul dalam perusahaan juga semakin rumit, secara khusus penggunaan biaya produksi yang setiap tahun meningkat. Sehingga perhitungan

harga pokok produksi untuk menentukan harga jual unit rumah yang layak menjadi semakin penting.

Perhitungan biaya produksi menurut akuntansi biaya terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja, dan biaya *overhead* pabrik yang dibebankan. tetapi dari RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang diberikan oleh perusahaan belum mengklasifikasi biaya-biaya dengan benar sesuai dengan konsep akuntansi biaya. Hal ini dapat mengakibatkan perhitungan harga pokok produksi akan kurang tepat, yang akan berpengaruh terhadap harga jual yang ditetapkan dan tercapainya laba yang diinginkan. Hal-hal tersebut yang merupakan dorongan bagi penulis untuk membahas permasalahan pada PT Lino Harapan Raya dengan memilih judul, "Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Tipe 56 Pada PT. Lino Harapan Raya (Proyek Perumahan Citra Buana Mas Kota Parepare)".

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitaif, yaitu suatu penelitian yang mengedepankan pada kekuatan narasi dan deskriptif. Masalah yang dapat dikemukakan sehubungan dengan latar belakang masalah yang dihadapi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penggolongan biaya yang tepat dalam perhitungan harga pokok produksi rumah tipe 56 menurut akuntansi biaya pada PT Lino Harapan Raya Proyek Perumahan Citra Buana Mas?

2. Bagaimanakah perbandingan harga pokok produksi rumah tipe 56 setelah dilakukan penggolongan biaya?
3. Apakah menggunakan perhitungan harga pokok produksi dengan pendekatan metode *full costing* pada PT Lino Harapan Raya Proyek Perumahan Citra Buana Mas dapat menghasilkan harga jual yang layak?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penggolongan biaya yang tepat dalam perhitungan harga pokok produksi rumah tipe 56 menurut akuntansi biaya pada PT Lino Harapan Raya Proyek Perumahan Citra Buana Mas.
2. Untuk mengetahui bagaimana perbandingan harga pokok produksi rumah tipe 56 setelah dilakukan penggolongan biaya.
3. Untuk mengetahui apakah menggunakan perhitungan harga pokok produksi dengan pendekatan metode *full costing* pada PT Lino Harapan Raya Proyek Perumahan Citra Buana Mas dapat menghasilkan harga jual yang layak.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka manfaat dalam penelitian ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis. Berikut uraian manfaat dari penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangsih ilmu pengetahuan dan wawasan bagaimana cara penentuan metode harga jual dalam menetapkan harga jual yang layak unit rumah bagi peneliti dan pembaca. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian terhadap objek atau masalah yang sama.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para masyarakat yang akan terjun ke dunia *developer* sebagai penentuan metode harga jual dalam menentukan harga jual unit rumah yang layak. Sehingga masyarakat atau *developer* dapat menentukan harga jual yang lebih baik lagi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai dari permukiman, baik perkotaan maupun perdersaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huuni.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan berada dan merupakan bagian dari permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Menurut Suparno (2006) perumahan adalah kelompok rumh yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Menurut Rahman (1995) perumahan dikategorikan menjadi 2 jenis, yaitu:

a. Rumah tinggal, dapat dibedakan menjadi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana dan rumah murah.
b. Flat, dapat dibedakan menjadi rumah susun, apartemen dan kondominium.

2. Akuntansi biaya

a. Pengertian Akuntansi Biaya

Siklus akuntansi biaya diawal dengan melakukan kegiatan proses mencata biaya, mengklasfikasikan atau menggolongkan biayam dan melakukan peringkasa dan penyajian terhadap biaya dari biaya bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.

Akuntansi biaya terdiri dari hal-hal terkait dengan pengklasifikasian, pemutusan, penetapan dan pengontrolan terhadap biaya yang berguna bagi pihak manajemen dalam mengambil keputusan mengenai informasi biaya yang terkait dengan kegiatan produksi. Informasi biaya yang dimaksud yaitu biaya bahan baku, biaya tenagsa kerja langsung dan biaya *overhead* pabrik.

Menurut Mulyadi (2016) Akuntansi biaya adalah bagian dari akuntansi keuangan dan biaya objek dari kegiatan akuntansi biaya. Akuntansi biaya merupakan proses terhadap penyajian biaya, pembuatan dan penjualan produk atau jasa dengan melakukan proses pencatatan, penggolongan, peringkasan menggunakan cara-cara tertentu beserta penjelasan terkait biaya tersebut.

Menurut Surjadi (2013) Akuntansi biaya merupakan serangkaian dalam mengungkapkan penyajian biaya beserta

penjelasan terkait terhadap biaya dari awal pembuatan suatu produk, penjualan produk, dan penyerahan jasa dengan menggunakan cara-cara tertentu dalam penyajiannya merupakan pengertia dari akuntansi biaya.

Pengertian lain dari akuntansi biaya menurut Supriyono (2011) akuntansi biaya sebagai salah satu cabang akuntansi dan alat manajemen untnuk memonitor dan merekam transaksi biaya secara sistematis serta menyajikan indormasi biaya kedalam bentuk laporan biaya.

b. Peran Akuntansi Biaya

Akuntansi biaya mempunyai pera dalam penyusunan anggaran, penetapan prosedur perhitungan biaya, penentuan nilai persediaan, pengendalian biaya dan perhitungan laba.

Menurut Siregar. dkk (2013) Peran akuntansi biaya adalah membantu manajemen dalam penyusunan anggaran, pengendalian penentuan harga, penntuan laba, pemilihan alternatif untuk pengambilan keputusan dan pengendalian biaya dalam lingkungan tekonologi maju.

Akuntansi biaya merupakan perangkat yang dibutuhkan manajemen untuk aktivitas perencanaan dan pengendalian, memperbaiki kualitas, meningkatkan efisiensi serta membuat keputusan-keputusan yang bersifat rutin maupun yang bersifat strategis. Berkaitan dengan hal tersebut, maka akuntansi biaya

dapat membantu manajemen dalam menyelesaikan tugas-tugas seperti yang dikemukakan oleh Bustami dan Nurlela (2013:4) sebagai berikut:

1. Penyusunan anggaran dan pelaksanaan anggaran operasi perusahaan.
2. Penetapan metode dan prosedur perhitungan biaya, pengendalian biaya, pembebanan biaya yang akurat serta perbaikan mutu yang berkesinambungan.
3. Penentuan nilai persediaan yang digunakan untuk kalkulasi biaya dan penetapan harga, evaluasi terhadap produk, evaluasi kinerja departemen atau divisi, pemeriksaan persediaan secara fisik.
4. Menghitung biaya dan laba perusahaan untuk satu periode akuntansi, tahunan, atau periode yang lebih singkat.
5. Memilih sistem dan prosedur dari alternatif yang terbaik, guna dapat menaikkan pendapatan maupun menurunkan biaya.

c. Tujuan Akuntansi Biaya

Setiap bidang akuntansi pasti memiliki tujuan, salah satunya termasuk akuntansi biaya. Tujuan dari akuntansi biaya tersebut sangatlah berguna bagi para pemakai akuntansi biaya.

Terdapat perbedaan antara tujuan akuntansi biaya pada masa lalu dan masa sekarang. Jika masa lalu digunakan hanya

untuk cara perhitungan atas nilai persediaan yang akan dilaporkan pada neraca. Sedangkan pada masa sekarang, akuntansi biaya bertujuan untuk melengkapi manajemen dalam alat-alat yang diperlukan untuk melakukan perencanaa, pengendalian, memperbaiki kualitas dan mengambil keputusan yang strategis.

Tujuan dari akuntansi biaya menurut Surjadi (2013) adalah memberikan informasi terkait biaya untuk kepentingan manajemen sehingga membantu dalam mengelola perusahaan dan bagian-bagiannya, yaitu:

1. Perencanaan laba melalui *budget*.
2. Pengendalian biaya melalui *responsibility accounting*.
3. Menghitung laba untuk setiap periode termasuk penilaian terhadap persediaan akhir.
4. Membantu dan menetapkan harga jual dan kebijakan harga.
5. Memberikan data biaya yang relevan untuk proses analisis pada pengambilan keputusan.

3. Biaya

Simonara (2012:40) menyatakan biaya adalah kas atau setara kas yang dikorbankan atau dibayarkan untuk barang atau jasa yang diharapkan memberikan pendapatan atau manfaat pada saat ini atau di masa depan bagi perusahaan.

Krismiaji dan Aryani (2022:17) menyatakan biaya atau cost adalah kas atau ekuivalen yang dikorbankan untuk membeli barang atau jasa yang diharapkan akan memberikan manfaat bagi perusahaan saat sekarang atau untuk periode mendatang.

Supriyono juga membedakan biaya ke dalam dua pengertian yang berbeda yaitu biaya dalam arti cost dan biaya dalam arti expense (Supriyono, 2011: 14)

Biaya dalam arti *cost* (harga pokok) adalah “jumlah yang dapat diukur dalam satuan uang dalam rangka pemilikan barang dan jasa yang diperlukan perusahaan, baik pada masa lalu (harga perolehan yang telah terjadi) maupun pada masa yang akan datang (harga perolehan yang akan terjadi).

Sedangkan expense (beban) adalah “Biaya yang dikorbankan atau dikonsumsi dalam rangka memperoleh pendapatan (revenues) dalam suatu periode akuntansi tertentu.”

Pengertian biaya sebagaimana diuraikan dari beberapa pendapat tersebut dikaitkan dengan permasalahan dari penelitian yang akan dilakukan maka biaya dapat diartikan pengeluaran atau nilai pengorbanan untuk memperoleh barang atau jasa yang beguna untuk masa yang akan datang.

a. Biaya Tetap dan Biaya Variabel

Menurut Mulyadi (2009), biaya tetap atau *fixed cost* adalah biaya yang jumlahnya tetap dalam volume kegiatan tertentu.

Sedangkan menurut Carter (2009), biaya tetap adalah biaya yang secara total tidak berubah ketika aktivitas bisnis meningkat ataupun menurun.

Menurut Mulyadi (2009), biaya variabel atau *variable cost* adalah biaya yang jumlah berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan. Sedangkan menurut Garrison (2006), biaya variabel merupakan biaya yang jumlahnya berubah secara proporsional terhadap perubahan tingkat aktivitas. Disamping biaya tetap dan biaya variabel, terdapat juga biaya yang memiliki komponen tetap dan komponen variabel yang disebut dengan biaya semi variabel. Misalkan meninjau biaya-biaya yang terjadi pada suatu kegiata produksi maka akan didapatkan suatu hubungan atau rumus:

TC = FC + VC

Dimana:

TC = Biaya total dalam membuat produk atau kegiatan produksi

FC = Biaya tetap

VC = Biaya Variabel

b. Biaya Pengembangan Perumahan

Menurut Miles (2007), terdapat beberapa biaya yang perlu diperhitungkan dalam pengembangan suatu perumahan, yaitu:

1. Biaya Tanah, merupakan biaya yang dikeluarkan untuk membeli sebuah nilai dari tanah itu sendiri.

2. Biaya Pematangan Lahan. merupakan biaya yang dikeluarkan untuk memantangkan sebuah lahan yang nantinya akan didirikan bangunan.
3. Biaya Konstruksi, merupakan biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan suatu proyek. Kebiajakan pembiayaan biasanya dipengaruhi oleh kondisi keuangan perusahaan yang bersangkutan.
4. Biaya Pemasaran, merupakan biaya yang terjadi dalam rangka memasarkan produk atau barang dagangan, dimana biaya tersebut timbul dari saat produk atau barang dagangan siap dijual sampai dengan diterima hasil penjualan menjadi kas.
5. Biaya Manajemen, merupakan sistem yang disusun untuk menyediakan informasi bagi manajemen untuk mengidentifikasi peluang-peluang penyempurnaan, perencanaan strategi, dan pembuatan keputusan operasional mengenai pengadaan dan penggunaan sumber-sumber yang diperlukan oleh organisasi.

c. Biaya Produksi

Biaya produksi atau *Cost of Production* merupakan biaya yang muncul dari suatu proses produksi dalam sebuah perusahaan yang membuat suatu barang atau jasa untuk dijual

kembali. Biaya produksi merupakan elemen yang sangat penting, terutama dalam pelaporan keuangan perusahaan.

Dalam akuntansi biaya, biaya produksi merupakan komponen yang masuk dalam laporan Laba Rugi atau *Income Statement*. Laporan biaya produksi dapat memudahkan manajer suatu perusahaan dalam mengambil keputusan agar bisa mengoptimalkan bisnisnya. Adapun pengertian biaya produksi menurut para ahli, sebagai berikut:

Mulyadi (2015), biaya produksi merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.

Syamsul Rivai (2019), biaya produksi merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.

Arif Rachman (2015), biaya produksi adalah biaya yang terjadi untuk mengubah bahan baku menjadi barang jadi.

Bastian dan Nurlela (2013), biaya produksi adalah biaya yang digunakan dalam proses produksi yang terdiri dari bahan baku langsung, tenaga kerja langsung dan *biaya overhead pabrik*.

d. Penggolongan Biaya

Klasifikasi biaya sangat diperlukan untuk mengembangkan data biaya yang dapat membantu pihak manajemen dalam

mencapai tujuannya. Mulyadi (2015:13) menyatakan terdapat lima cara penggolongan biaya yaitu diantaranya sebagai berikut:

1. Penggolongan biaya menurut objek pengeluaran:
    a. Biaya bahan baku
    b. Biaya tenaga kerja langsung
    c. Biaya overhead
2. Penggolongan biaya menurut fungsi pokok dalam perusahaan:
    a. Biaya produksi, biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual.
    b. Biaya pemasaran, biaya-biaya yang terjadi untuk melaksanakan kegiatan pemasaran produk.
    c. Biaya administrasi dan umum, biaya-biaya untuk mengkoordinasikan kegiatan produksi dan pemasaran produk.
3. Penggolongan biaya menurut hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayainya:
    a. Biaya langsung, biaya yang terjadi. Biaya yang terjadi karena ada sesuatu yang dibiayainya. Jika sesuatu yang dibiayainya tersebut tidak ada, maka biaya langsung ini tidak akan terjadi.

b. Biaya tidak langsung, biaya yang terjadinya tidak hanya disebabkan oleh sesuatu yang dibiayainya. Biaya tidak langsung dalam hubungannya dengan produk disebut dengan istilah biaya produksi tidak langsung atau biaya *overhead* pabrik (*factory overhead costs*).

4. Penggolongan biaya menurut perilakunya dalam hubungannya dengan perubahan volume aktivitas:
   a. Biaya variabel, biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan volume kegiatan.
   b. Biaya semivariabel, biaya yang berubah tidak sebanding dengan perubahan volume kegiatan.
   c. Biaya semifixed, biaya yang tetap untuk tingkat volume kegiatan tertentu dan berubah dengan jumlah yang konstan pada volume produksi tertentu.
   d. Biaya tetap, biaya yang jumlah totalnya tetap dalam kisar volume kegiatan tertentu.
5. Penggolongan biaya atas dasar jangka waktu manfaatnya:
   a. Pengeluaran modal (*Capital Expenditure*), biaya yang mempunyai manfaat lebih dari satu periode akuntansi (biasanya periode adalah satu tahun kalender).
   b. Pengeluaran pendapatan (*Revenue Expenditure*), biaya yang hanya mempunyai manfaat dalam periode akuntansi terjadinya pengeluaran tersebut.

e. Fungsi Biaya

Menurut Pujawan (2009), terdapat 3 komponen biaya yang dipertimbangkan dalam analisis fungsi biaya, yaitu:

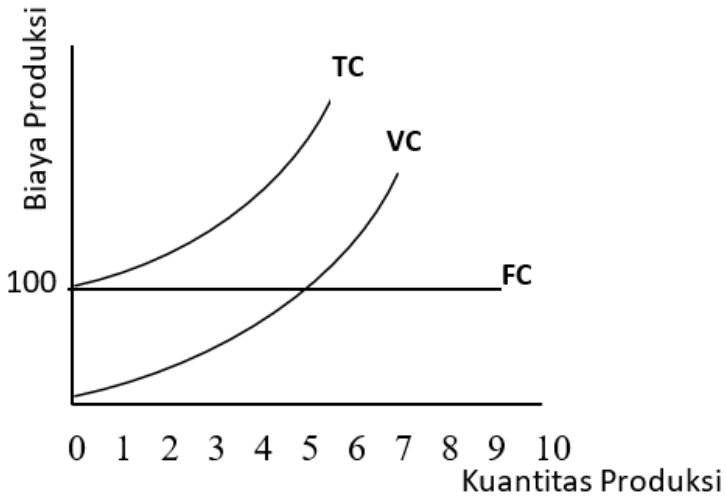
a. Biaya tetap (*Fixed cost*)

b. Biaya variable (*Variable cost*)

c. Biaya total (*Total cost*), biaya total adalah jumlah dari biaya tetap dan biaya variable.

Setelah mengetahui jumlah biaya-biaya yang diperlukan, maka masing-masing biaya tersebut dibuat grafis. Contoh kurva dapat dilihat pada Gambar 2.1.

Gambar 2. 1 Kurva Biaya



4. Harga Pokok Produksi

a. Pengertian Harga Pokok Produksi

Menurut Riwandi (2016) Harga pokok produksi adalah penjualan semua bahan baku yang terpakai ditambah beberapa

jumlah tenaga kerja langsung yang digunakan dan ditambah biaya produksi tidak langsung dengan melihat beberapa persediaan awal dan akhir yang mempengaruhi harga pokok produksi. Oleh karena itu, harga pokok produksi atau HPP meliputi semua biaya yang terjadi mulai dari pembelian bahan baku, pengolahan sampai produk tersebut menjadi produk yang siap untuk dijual.

Menurut Wulansari (2018) HPP adalah seluruh biaya yang digunakan untuk memproses suatu bahan baku hingga menjadi barang jadi dalam satu periode waktu tertentu. Harga pokok produksi inilah yang nantinya yang akan dijadikan ukuran untuk menjual produk, sehingga harga pokok produksi mewakili jumlah biaya aktivitas melalui biaya langsung, biaya operasional, dan biaya bahan baku.

Menurut Siregar (2014) Harga pokok produksi adalah biaya yang terjadi untuk mengubah bahan baku menjadi barang jadi.

5. Peranan Harga

a. Harga Jual

Menurut Anita (2019:5) harga jual adalah harga yang dapat menutup semua biaya (biaya produksi dan biaya non produksi) ditambah dengan laba yang wajar, umumnya biaya tidak menentukan harga jual produk atau jasa. Dengan demikian

biaya produksi dihitung untuk jangka waktu tertentu untuk menghasilkan informasi biaya lain serta informasi non biaya.

Menurut Mulyadi (2012:78) pada prinsipnya harga jual harus dapat menutupi biaya penuh ditambah dengan laba yang wajar. Harga jual sama dengan biaya produksi ditambah *markup*.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa harga jual adalah sejumlah biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk memproduksi suatu barang atau jasa ditambah dengan persentase laba yang diinginkan perusahaan, karena itu untuk mencapai laba yang diinginkan oleh perusahaan salah satu cara yang dilakukan untuk menarik minat konsumen adalah dengan cara menentukan harga yang tepat untuk produk yang terjual.

b. Langkah dalam Menetapkan Harga

Menurut Kotler (2009), setiap perusahaan harus mempertimbangkan banyak faktor dalam menentukan penetapan harganya agar harga yang ditentukan perusahaan tersebut dapat diterima oleh konsumen, berikut beberapa langkah dalam menentukan penetapan harga:

1. Memilih tujuan penetapan harga.

   Suatu perusahaan harus menentukan penetapan harga untuk pertama kalinya ketika perusahaan tersebut

mengembangkan produk baru maupun ketika perusahaan memperkenalkan produknya pada saluran distribusi yang baru. Makin jelas tujuan suatu perusahaan, makin mudah menetapkan harganya.

2. Menentukan permintaan.

   Setiap harga akan menghasilkan tingkat permintaan yang berbeda, hal itu akan memberi pengaruh yang berbeda terhadap tujuan pemasaran suatu perusahaan. Dalam kasus biasa, permintaan harga berbanding terbalik. Semakin tinggi harganya maka makin rendah permintaannya. Semakin rendah harganya maka semakin tinggi permintaannya.

3. Memperkirakan biaya.

   Permintaan menentukan batas harga tertinggi yang dapat dikenakan perusahaan atas produknya. Sedangkan biaya perusahaan menentukan batas terendahnya. Perusahaan inigi menetapkan harga yang dapat menutup biaya produksi, distribusi dan penjualan produk, termasuk tingkat pengembalian investasi yang memadai atas usaha dan resiko yang dilakukannya.

4. Menganalisis biaya, harga dan tawaran pesaing.

   Dalam rentang kemungkinan-kemungkinan harga yang ditentukan permintaan pasar dan biaya perusahaan,

perusahaan tersebut harus mempertimbangkan biaya, harga dan kemungkinan reaksi pesaing.

5. Menentukan metode penetapan harga.

   Biaya menentukan batas terendah harga dari suatu produk. Harga pesaing merupakan titik yang mengarahkan, sedangkan penilaian pelanggan tentang ciri-ciri produk yang unik akan menentukan batas tertinggi harga tersebut.

6. Memilih harga akhir.

   Dalam memilih harga akhir ini, perusahaan harus mempertimbangkan faktor-faktor tambahan yaitu pengaruh elemen bauran pemasaran lain terhadap harga, kebijakan penetapan harga perusahaan, dan pengaruh harga terhadap pihak-pihak lain.

c. Faktor Pengaruh dalam Penetapan Harga

Setiap perusahaan baik yang bergerak dalam bidang jasa maupun manufaktur produk pada dasarnya bertujuan untuk mencapai penjualan yang maksimal untuk mencapai keuntungan. Menurut Kotler dan Armstrong (2001) penetapan harga dipengaruhi oleh 2 faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal terdiri dari tujuan pemasaran, strategi bauran pemasaran, biaya dan pertimbangan organisasi. Faktor

eksternal terdiri dari sifat pasar dan permintaan, persaingan dan faktor lingkungan.

6. Langkah-Langkah Penentuan Harga Jual Yang Berorientasi Pada Biaya

Ada lima metode penentuan harga jual menurut Mulyadi (2012) yaitu:

a. Metode Full Costing

Dalam pendekatan harga pokok penuh dalam penentuan harga jual berdasarkan cost-plus, pengertian biaya dalam hal ini adalah biaya untuk memproduksi satu unit produk. Dalam pengertian biaya tersebut tidak termasuk biaya non produksi. Oleh karena itu, target harga jual dengan menggunakan pendekatan ini ditentukan sebesar biaya produksi ditambah dengan markup yang diinginkan sehingga pendekatan ini disebut pula dengan metode biaya penuh ditambah markup. Markup yang ditambahkan tersebut digunakan untuk menutup biaya nonproduksi dan untuk menghasilkan laba yang diinginkan. Rumus perhitungan yang digunakan dalam penentuan harga jual dengan metode harga pokok penuh ditambah markup adalah:

Biaya bahan baku	Rp xx
Biaya tenaga kerja lansung	Rp xx
BOP variabel	Rp xx
BOP tetap	Rp xx

Jumlah	Rp xx
Markup = ... % x Rp xx	Rp xx
Harga jual per unit produk	Rp xx

Menurut Mulyadi (2016) Biaya produksi yang dihitung dengan pendekatan *full costing* terdiri dari unsur biaya produksi (biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya *overhead* pabrik variabel dan biaya *overhead* pabrik tetap)

Menurut Anwar (2010) menyatakan bahwa *full costing* adalah metode yang cara penentuannya dengan memperhitungkan semua unsur biaya produksi ke dalam harga pokok produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya *overhead* pabrik baik berperilaku sebagai variabel maupun tetap.

b. Penentuan Markup

Masalah penting dalam penerapan penentuan harga jual *cost-plus* adalah penentuan besarnya persentase markup yang ditambah pada biaya. Dalam *standar mark up* pricing, penentuan harga dilakukan dengan ja;an menambahkan persentase sesuai yang diinginkan perusahaan dari biaya pada semua iterm dalam sebuah kelas produk.

Menurut Kotler dan Kller (2021) dalam Maulani dan Nursolihah (2022:26) metode penetapan harga *mark up* pricing adalah menambahkan biaya perunit dengan laba yang diharapkan. Dapat disimpulkan bahwa *mark up* pricing

merupakan suatu metode dengan *mark* up atau presentase keuntungan setiap jenis produk. Berikut ini langkah-langkah menentukan harga jual menggunakan metode *mark up* pricing:

1. Mengetahui awal harga beli bahan baku dari supplier pada saat melakukan pembelian bahan baku untuk memenuhi stok barang.
2. Mengetahui harga nai atau turun setiap bulannya.
3. Menghitung harga naik atau turun dengan rumus metode *mark up pricing* dengan cara menambahkan biaya produksi dengan *mark up* atau prsentase kenaikan yang diinginkan perusahaan.

Dengan menetapkan harga jual dengan cara menambahkan biaya produksi dengan *mark up* atau presentase keuntungan, maka terdapat beberapa manfaat bagi penjual dan pembeli, yaitu:

1. Penjual dapat menentukan biaya produksi jauh lebih mudah daripada memperkirakan permintaan. Dengan mengaitkan harga terhadap biaya, penjual menyederhanakan tugas penetapan harga.
2. Penetapan harga *cost-plus* lebih adil bagi pembeli maupun penjual.

Rumus perhitungan markup dalam pendekatan harga pokok produksi penuh ditambah mark up:

$$\text{Persentase Markup} = \frac{\text{Harga Penjualan - Biaya Produksi/Unit}}{\text{Biaya Produksi/Unit}}$$

Mark Up dapat menyebabkan margin menjadi naik, margin merupakan tingkat keuntungan awal yang diperoleh dari barang atau jasa yang akan ditawarkan dalam satu persen. *Mark up* merupakan metode penetapan harga yang dianggap paling simple dan banyak diterapkan. Metode ini memiliki tujuan tersendiri, yakni untuk menutup biaya tidak langsung serta laba rugi perusahaan.

7. Kebijakan Khusus Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan

Tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, maka terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum proses peralihan haknya. Dalam proses jual beli tanah dan atau bangunan menimbulkan kewajiban pajak bagi masing-masing pihak.

Undang-Undang No. 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pihak pembeli dibebankan BPHTB sebesar 5% dari harga transaksi yang telah disepakati. Kesepakatan para pihak dalam menentukan harga transaksi harus pula memperhatikan nilai

wajar yang berpedoman pada nilai NJOP tanah dan atau bangunan pada saat terjadi transaksi.

Kesepakatan mengenai harga dan objek jual beli merupakan tahap awal sebelum akhirnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang disebut dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam tahap ini, pihak penjual bebas dalam menentukan harga. Para pihak memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya pada tingkat jumlah berapa yang diajukan kepada masing-masing pihak. Namun saat menyatakan kehendak berwujud sejumlah nominal, mestinya para pihak juga wajib mejaga angka pagu yang patut dan wajar, paling tidak selaras dengan fluktuasi pasar.

Berdasarkan uraian diatas maka kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan harga jual dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang dilakukan melalui proses validasi BPHTB tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Undang-undang hanya mengatur kewenangan pemungutan BPHTB yang merupakan kewenangan Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian Putri Zabita Dinnana, Srikalimah, Dewi Wungkus Antasari (2022) berjudul Analisis Penetapan Harga Jual Produk dan

Voulme Penjualan Dalam Upaya Meningkatkan Perolehan Laba Pada CV Wecono Asri. Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kuantitaif dengan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini harga jual yang di hitung dengan menggunakan metode penetapan harga jual *cost plus pricing*. Harga jual yang ditetapkan oleh perusahaan yaitu sebesar Rp 200.000 dengan memperoleh laba Rp 19.650.000, sedangkan penetapan harga jual yang di hitung oleh peneliti dengan menggunakan metode penetapan harga jual *cost plus pricing* diperoleh sebesar Rp 229.553 dan memperoleh laba sebesar Rp 38.207.750. Jumlah volume penjualan pada tahun 2021 juga belum maksimal yang mengakibatkan perolehan laba tidak sesuai. Perolehan volume penjualan pada tahun 2021 sebesar 642 unit, perusahaan menginginkan laba maksimal oleh karena itu perusahaan harus memperoleh volume penjualan sebesar 1.393 unit agar memperoleh laba yang lebih maksimal.

Penelitian Andika Rahmayani (2021) berjudul Strategi Penetapan Harga Guna Meningkatkan Penjualan Pada Toko Bonanza Mart Malang. Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, yang mana teknik dalam analisis data ini mengacu pada konsep penelitian Miles dan Huberman dalam buku *Qualitive Data Analysis: A Methods Sourcebook*. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa untuk

penggunaan strategi *penetration pricing* perlu adanya pengembangan kembali, toko dapat memaksimalkan strategi *bundling pricing* agar pembeli lebih cenderung membeli banyak produk untuk mendapatkan potongan harga.

Penelitian Ferdinand Eka Wijaya (2020) berjudul Analisis Perhitungan Harga Pokok Produksi Rumah Tinggal Dengan Metode *Full Costing* dan Metode *Variable Costing* Pada Perusahaan Jasa Konstruksi (Studi Pada CV Ayorenovasi "Proyek Sunter" Tahun 2019). Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian ini mengkaji secara mendalam penetapan harga pokok konstruksi dengan menggunakan tiga metode yaitu metode yang diterapkan perusahaan, metode *full costing* dan metode *variable costing* dengan membandingkan kedua metode tersebut sehingga perusahaan dalam hal ini pemilik perusahaan dapat mengambil keputusan secara tepat dengan mempertimbangkan resiko yang akan terjadi. Hasil dari penelitian ini adalah hasil penelitian menunjukkan bahwa perhitungan harga pokok produksi *variable costing* memiliki nilai lebih rendah dibandingkan dengan perhitungan harga pokok produksi dengan menggunakan metode *full costing* dan metode yang diterapkan perusahaan.

Penelitian Maulidul Rahman dan Christiono Utomo (2017) berjudul Analisis Biaya Dan Permintaan Dalam Penetapan Harga Pokok Penjualan Unit Apartemen Puncak Darmahusada. Dalam

penelitian ini menggunakan metode Kualititaif Deskriptif. Penelitian ini mengkaji berapa harga jual unit Apartemen Puncak Darmahusada yang bisa diterima oleh pihak pengembang dan calon pembeli berdasarkan analisa marginal dan diperoleh hasil penelitian yaitu kondisi yang diharapkan perusahaan adalah ketika setiap bertambahnya satu unit output menghasilkan tambahan penerimaan sama dengan biaya untuk memproduksinya, Sehingga dicari titik perpotongan persamaan garis MC dan MR.

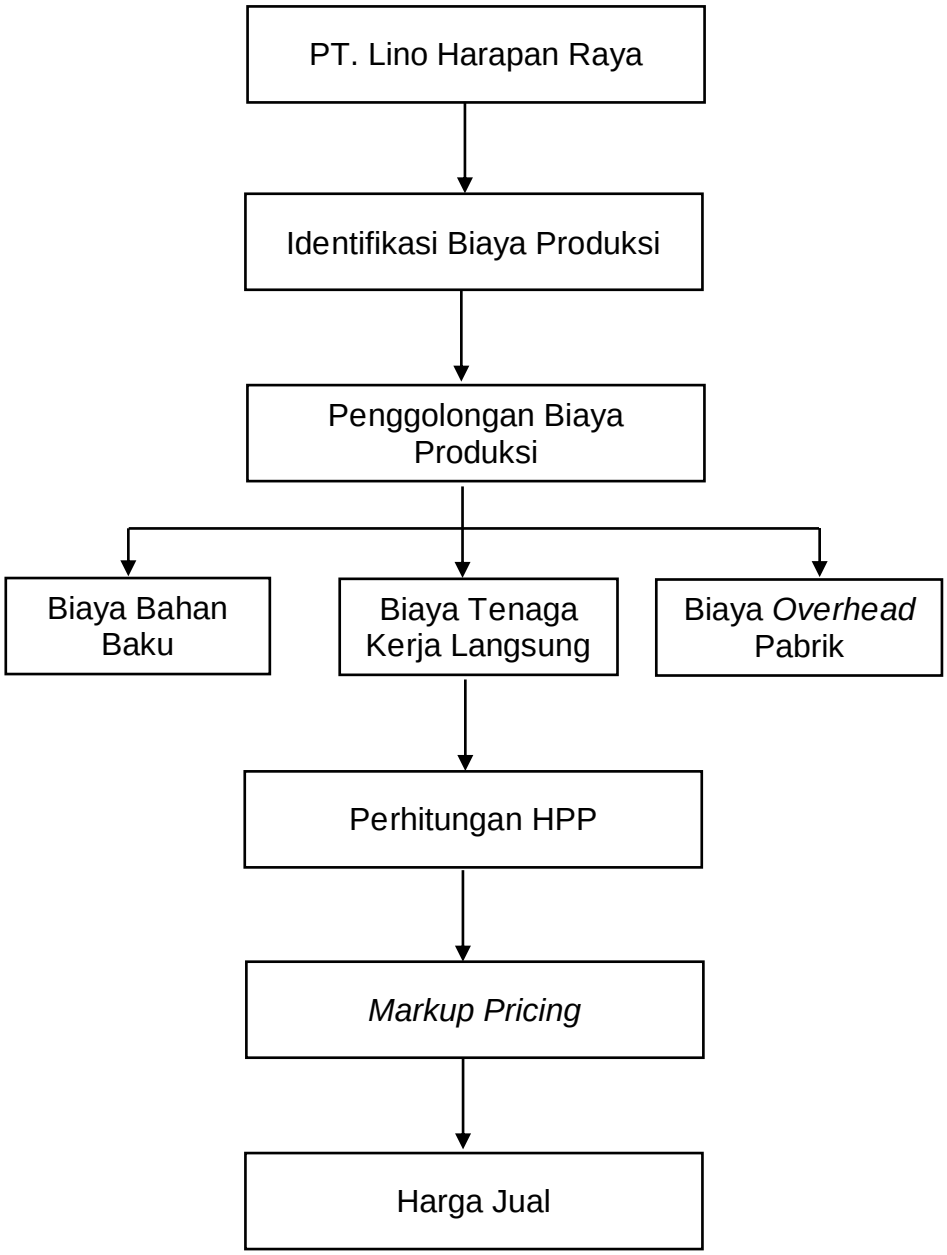
Penelitian Prialdi Nelson Hutagaol (2022) berjudul Analisis Penetapan Harga Jual Produk Pada CV Toba jaya Mamuju. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan mengidentifikasi biaya-biaya produksi yang dikeluarkan oleh CV Toba Jaya Mamuju kemudian menganalisa perhitungan Harga Pokok Produksi (HPP) dan penetapan harga jual mebel. Hasil dari penelitian ini adalah penetapan harga jual yang digunakan pada CV Toba Jaya Mamuju telah menggunakan pendekatan berbasis biaya atau *cost-based pricing* yaitu dengan menggunakan biaya penuh ditambah dengan pemberian laba (*full costing plus mark mines up*).

Penelitian Agusra (2022) berjudul Penetapan Harga Jual Pada Bofet Martabak Kubang Wadesta Bandar Buat. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui metode penetapan harga jual pada Bofet Martabak Kubang Wadesta Bandar Buat. Teknik analisis data

yang digunakan dengan menggunakan metode *mark up pricing*. Harga jual yang ditetapkan dengan penggunaan metode *mark up pricing* sangat memudahkan dan menguntungkan terhadap penetapan harga jual.

C. Kerangka Konseptual

Gambar *2. 2 Kerangka Konseptual*



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif yakni suatu analisis yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data yang diperoleh dari objek penelitian. Deskriptif kuantitatif adalah analisis metode penelitian yang digunakan dengan cara mengumpulkan data, dikelompokkan lalu disusun agar diteliti berdasarkan teori yang releva dan berhubungan dengan masalah yang akan dibahas untuk diambil kesimpulan. Penelitian ini menggunakan metode tersebut karena penelitian ini menguraikan proses dalam menentukan harga jual yang layak untuk unit rumah tipe 56 pada PT Lino Harapan Raya di proyek Perumahan Citra Buana Mas Kota Parepare.

B. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada salah satu proyek rumah tipe 56 produksi PT Lino Harapan Raya yaitu Perumahan Citra Buana Mas yang terletak di Jl. Bukit Madani, Krlurahan Lapadde, Kecamatan Ujung, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan.

2. Waktu Penelitian

Waktu yang akan digunakan dalam penelitian ini mulai dari saat observasi lapangan, penyusunan rancangan penelitian dan

analisis data hasil penelitian akan dilakukan pada Januari - April 2023.

C. Informan

Informan penelitian adalah narasumber yang merujuk pada orang-orang yang paham terkait dengan objek penelitian serta mampu memberikan penjabaran tentang topik penelitian yang diankgat (Sugiyono, 2010). Informan dalam penelitian ini adalah PT Lino Harapan Raya di Kota Parepare yang kemudian dipilih beberapa orang sebagai informan utama, terdiri dari: *Pertama*, Bapak Tommy Supardi karyawan PT Lino Harapan Raya bagian produksi periode 2007-sekarang. Tugas Bapak Tommy adalah mengawasi proses produksi, menyusun jadwal produksi, memastikan anggaran biaya produksi efektif dan memastikan produktivitas tetap terjaga.

Kedua, Ibu Heriyani Ibrahim karyawan PT Lino Harapan Raya bagian penjualan periode 2015-sekarang. Tugas Ibu Rani adalah menawarkan barang produksi perusahaan yaitu unit rumah kepada konsumen, menjelaskan spesifikasi produk yang dijual kepada konsumen dan memberikan stimulasi perhitungan biaya yang harus dikeluarkan dan manfaat yang akan diperoleh.

Ketiga, Ibu Samria karyawan PT Lino Harapan Raya bagian keuangan periode 2000-sekarang. Tugas Ibu Ria adalah membuat rencana keuangan perusahaan, mengatur arus kas keuangan perusahaan, menyusun kebijakan anggaran perusahaan, mengurus surat-surat berharga perusahaan dan membuat laporan keuangan.

D. Definisi Operasional Variabel

Agar variabel dapat diukur dengan menggunakan instrumen atau alat ukur maka variabel harus diberi batasan atau Definisi Operasional Variabel. Definisi operasional ini merupakan hal penting dan diperlukan agar pengukurang variabel dan pengumpulan data konsisten antara sumber data yang satu dengan responden yang lain. Definisi operasional yang diajukan sebagai bahan acuan pemahaman yang dikemukakan, sebagai berikut:

1. Harga jual adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat, karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut.
2. Biaya adalah pengorbanan dari sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu.
3. Laba adalah penghasilan atau pendapatan yang didapatkan dari aktivitas perusahaan dengan perbandingan jumlah penghasilan melebihi jumlah beban.
4. *Markup Pricing* adalah harga jual produk atau jasa pada umumnya ditentukan dari jumlah semua biaya ditambah jumlah tertentu.
5. *Cost Plus Pricing* adalah proses penentuan harga jual dengan menghitung biaya produksi perunit, memutuskan berapa laba yang diinginkan, kemudian menentukan harga jual.

E. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Terdapat dua jenis data yang akan dilakukan pada penelitian ini, dua jenis data tersebut yaitu:

a. Data primer adalah jenis data untuk menyelesaikan rumusan masalah riset. Data primer merupakan jenis data penelitian yang dikumpulkan untuk pertama kali melalui pengalaman atau bukti pribadi. Menurut Husain Umar (2013), data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama, baik yang berasal dari individu seperti hasil wawancara atau dari hasil pengisian kuesioner yang dilakukan oleh peneliti. Pada penelitian ini data primer diperoleh melalui hasil wawancara ataupun observasi langsung ke tempat penelitian.

b. Data sekunder terdiri dari data-data mengenai biaya pembangunan Perumahan Citra Buana Mas yang penulis peroleh dari pihak pengembang, meliputi:

   1. Biaya Bahan Baku
   2. Biaya Tenaga Kerja Langsung
   3. Biaya Overhead Pabrik

F. Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha menghimpun data di lokasi penelitian, maka bterdapat beberapa metode yang penulis gunakan, yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah cara pengumpulan data dengan melakukan pencatatan secara cermat dan sistematis. Dengan metode observasi penulis melakukan pengamatan secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data akurat mengenai kondisi dan posisi perusahaan, aktivitas perusahaan, struktur organisasi perusahaan dan sejarah perusahaan.

2. Wawancara

Wawancara atau *interview* adalah metode pengumpulan data dengan cara berkomunikasi langsung dengan informan. Interview dilakukan secara langsung dengan pimpinan perusahaan, kepala bagian produksi dan sejumlah karyawan yang berhubungan dengan penetapan harga jual dan metode penetapan harga jual.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal variabel yang berupa catatan. Dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan melihat catatan atau dokumen yang ada dalam perusahaan berupa biaya produksi, harga jual, biaya tetap dan biaya variabel serta data lainnya yang dapat menunjang pembahasan pokok pada skripsi ini.

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan penulis adalah metode analisis deskriptif, yaitu suatu analisis dengan cara mengumpulkan,

mengklarifikasi data yang relevan dengan masalah yang diteliti untuk kemudian mengambil kesimpulan dari hasil yang diteliti.

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data biaya produksi (biaya bahan baku langsung, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik), menganalisis data dengan melakukan perbandingan antara teori-teori dengan data objektif yang terjadi sehingga memberikan gambaran lengkap tentang permasalahan penelitian dan penyelsaiannya, sehingga dapat ditarik kesimpulan mengenai Penetapan Harga Jual Proyek Citra Buana Mas Kota Parepare.

BAB IV

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Objek Penelitian

PT Lino Harapan Raya adalah perseroan terbatas yang didirikan pada 8 Desember 1994 dengan nama sebelumnya PT Bumi Harapan oleh Bapak H. Abd. Latief Ab Ali selaku komisaris pada PT Lino Harapan Raya. Pada 26 Juni 1995 PT Bumi Harapan berganti nama menjadi PT Bumi Harapan Raya. Kemudian pada tahun 1996 PT Bumi Harapan Raya berubah nama menjadi PT Lino Harapan Raya. Saat ini alamat kantor PT. Lino Harapan Raya di Jl Sulawesi No. 02, Kelurahan Ujung Sabbang, Kecamatan Ujung, Kota Parepare, Sulawesi Selatan, 91114. Sedangkan kantor pemasaran PT Lino Harapan Raya berada di Jalan Bukit Madani, Perumahan Citra Buana Mas, LHR 1 No. 1A, Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, Sulawesi Selatan, 91125.

PT Lino Harapan Raya bergerak dibidang usaha pembangunan perumahan yang memproduksi rumah tipe 36 bersubsidi bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. PT Lino Harapan Raya memiliki 8 titik lokasi komplek perumahan yang terletak di Kota Parepare dan Kabupaten Pinrang. Adapun lokasi tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Perumahan Lapadde Mas di Jl. Lkr. Lapadde, Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Sulawesi Selatan 91112. Proyek

Perumahan Lapadde Mas dimulai pada tahun 1995 dengan total pembangunan

2. Perumahan Bili-Bili Mas di Kabupaten Pinrang di Jl Poros Pinrang-Parepare, Tellumpanua, Kec. Suppa, Kabupaten Pinrang, Sulawesi Selatan 91132. Proyek Perumahan Bili-Bili Mas dimulai pada tahun 2003 dengan total pembangunan
3. Perumahan Lompoe Mas 1 di Jl. Lingkar, Galung Maloang, Kec. Bacukiki, Kota Parepare, Sulawesi Selatan 91125. Proyek Perumahan Lompoe Mas 1 dimulai pada tahun 2005.
4. Perumahan Sekkang Mas di Kabupaten Pinrang, Sulawesi Selatan. Proyek Perumahan Sekkang mas dimulai pada tahun 2007.
5. Perumahan Mattiro Bulu Mas di Kabupaten Pinrang, Sulawesi Selatan. Proyek Perumahan Sekkang mas dimulai pada tahun 2008.
6. Perumahan Mattirotasi Mas di Jl Jenderal Sudirman, Tiro Sompe, Kec. Bacukiki Bar., Kota Parepare, Sulawesi Selatan 91121. Proyek Perumahan Mattirotasi mas dimulai pada tahun 2010.
7. Perumahan Lompoe Mas 2 di Jl. Lingkar, Galung Maloang, Kec. Bacukiki, Kota Parepare, Sulawesi Selatan 91125. Proyek Perumahan Lompoe Mas 2 dimulai pada tahun 2015.
8. Perumahan Citra Buana Mas di Jl Bukit Madani, Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, Sulawesi Selatan, 91125.

Proyek Perumahan Citra Buana Mas dimulai pada tahun 2016 dengan total pembangunan tahap 1 sebanyak 472 unit (Luas tanah tahap 1 58.671m^2 dan RTH 11.760 m^2) dan pembangunan tahap 2 rencana sebanyak 300 unit (Luas Tanah 56.598 m^2 dan RTH 11.387 m^2). Perumahan Citra Buana Mas adalah proyek PT Lino Harapan Raya yang sedang berjalan saat ini.

PT Lino Harapan Raya telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yagn dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan nomor SIUP: 905/21-01/PM-PT/PRB/III/2016 dikeluarkan pada tanggal 21 April 2014, SKTU (Surat Keterangan Tempat Usaha) dengan nomor SITU: 22/SITU/DPM PTSP/I/2017 dikeluarkan pada tanggal 27 Januari 2017, TDP (Tanda Daftar Perusahaan) dengan nomor TDP: 200114100095 dikeluarkan pada tanggal 14 Februari 213, dan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) PT Lino Harapan Raya dengan nomor: 01.595.460.5-802.000 terdaftar pada tahun 1995. Oleh karena itu, PT Lino Harapan Raya telah memenuhi syarat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan.

B. Letak Geografis Objek Penelitian

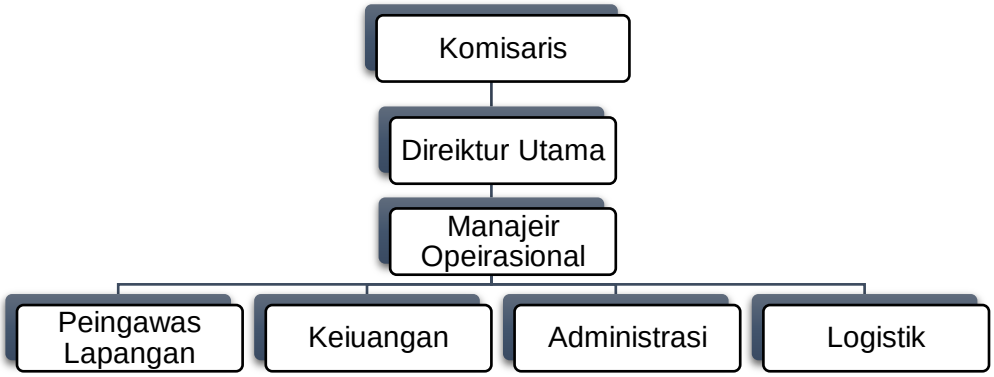
Perumahan Citra Buana Mas terletak di Jalan Bukit Madani, Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, Sulawesi Selatan, 91125. Daerah ini memiliki potensi yang sangat besar dikarenakan perumahan Citra Buana Mas yang sangat strategis untuk dijadikan sebagai tempat hunian karena perumahan Citra Buana Mas

terletak di pinggiran Kota Parepare yang notabanenya merupakan wilayah dari orang-orang kantoran yang tempat kerjanya berada di tengah kota.

Di jalan masuk masuk Perumahan Citra Buana Mas sudah 2 jalur dan menjadi jalan penghubung antara Jl. Bukit Madani dan Jl. Lapadde, serta di depan jalan masuk Perumahan Citra Buana Mas terdapat toko *frozen food* dan Cafe, Perumahan Citra Buana Mas juga telah memiliki surat bebas banjir dan memiliki sertifikat AMDAL.

C. Struktur Organisasi

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi



Berikut uraian tugas dan tanggung jawab masing-masing tugas pada setian bagian di PT Lino Harapan Raya:

3. Komisaris

   Tanggung jawab seorang komisaris adalahmelakukan pengawasan dan memberikan masukan ataupun nasihat kepada direktur utama dalam menjalankan tugasnya.

2. Direktur Utama

   Sebagai pemimpin perusaahan direktur utama bertanggung jawab dalam melakukan pengarahan, penggerak pada setiap bagian, khususnya pada bagian keuangan dan administrasi untuk menjalankan kegiatan-kegiatan perusahan yang telah direncanakan dan mengambil keputusan yang tepat terhadap permasalahan yang ada.

3. Pengawas Lapangan

   Mengawasi dan bertanggung jawab atas ketepatan waktu pengerjaan pembangunan, kualitas bangungan, kualitas bahan, dan biaya pekerjaan konstruksi.

4. Keuangan

   Bagian keuangan bertanggung jawab dalam hal keuangan, menyusun rencana anggaran biaya, memproyes pembayaran pajak dan legalitas lainnya, melaporkan pajak perusahaan setiap bulan dan tahun, mengatur penerimaan dan pengeluaran dalam kegiatan perusahaan, membuat laporan keuangan perusahaan.

5. Administrasi

   Administrasi bertanggun jawab atas segala kegiatan administrasi perusahaan, pengumpulan data user, menginput data user, rekapitulasi data user, dan mengarsip data-data user. Tidak hanya

data user administrasi juga mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perusahaan.

6. Logistik

   Bertanggung jawab atas ketersediaan stok bahan baku, serta mengontrol kualitas dan kuantitas bahan baku yang tersedia.

D. Proses Produksi

Proses produksi adalah rangkaian kegiatan dalam mengolah bahan baku menjadi suatu produk yang bernilai. Proses produksi pada PT Lino Harapan Raya dapat dilihat pada gambar 4.2, sebagai berikut:

Gambar 4. 2 Proses Produksi



BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Proyek

Perumahan Citra Buana Mas terletak di Jl Bukit Madani, Kelurahan Lapadde, Kecamatan ujung, Kota Parepare, Sulawesi Selatan. Proyek Citra Buana Mas terbagi menjadi 2 proyek. Proyek pertama telah terbangun sebanyak 472 unit rumah subsidi pada tahun 2017. Sedangkan unit rumah ditahap kedua mulai terbangun pada tahun 2021. Pada proyek tahap kedua Citra Buana Mas menawarkan produk berupa rumah tinggal subsidi tipe 36/84 yang mana harga jualnya sudah ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan harga jual Rp 168.000.000. Serta yang akan segera dibangun pada tahun 2024 yaitu rumah tinggal komersil tipe 56 dengan luas tanah 84m^2.

2. Data Perumahan Citra Buana Mas

Berikut ini adalah data dari Perumahan Citra Buanas Mas, yang terdiri dari data luas tanah perkavling, luas bangunan, rencana unit dibangun, jumlah luas kavling, luas fasilitas umum, dan total luas lahan untuk proyek unit rumah komersil pada tabel 5.1.

Tabel 5. 1 Luas Tanah dan Luas Bangunan

No	Luas Tanah (m^2)	Luas Bangunan (m^2)	Rencana (Unit)	Jumlah Luas Kavling (m^2)	Luas Lahan Fasum (m^2)	Total luas lahan untuk proyek unit rumah komersil (m^2)
1	84	56	30	2.520	1.709	4.229

Sumber: Data Primer (Diolah), 2023

Spesifikasi Bangunan Rumah Komersil

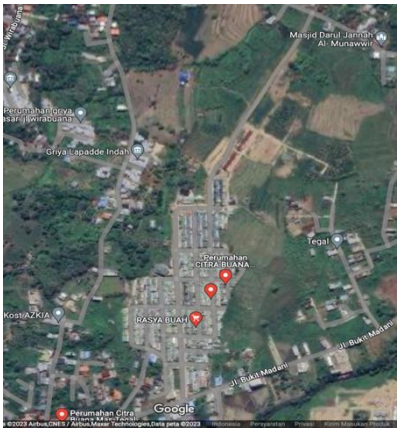
a. Pondasi : Batu Gunung
b. Struktur : Beton Bertulang
c. Dinding : Bata Merah Diplester
d. Rangka Atap : Baja Ringan
e. Penutup Atap : Spandeks
f. Rangka Plafon : Hollow Baja ringan 4x4
g. Kusen Pintu dan Jendela : Kayu Kelas 1
h. Daun Pintu : Kayu Kelas 1
i. Daun Jendela : Kayu Kelas 1
j. Kaca : Kaca 5 mm
k. Lantai : Granite 60 x 60
l. Kamar Mandi/WC : Closet Duduk, Dinding Granite Setinggi 180cm
m. *Carport* : Beton Tanpa Tulangan

Berikut gambar denah rumah tipe 56, lokasi Citra Buana Mas, dan Site Plan Proyek Citra Buana Mas Tahap 2 pada gambar 5.1 - 5.3:

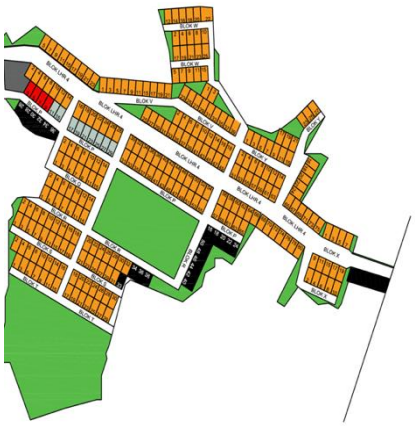
Gambar 5. 1 Denah Rumah Tipe 56



Gambar 5. 2 Lokasi Proyek Citra Buana Mas



Gambar 5. 3 Siteplan Proyek Citra Buana Mas Tahap 2



3. Rencana Anggaran Biaya (RAB) Menurut PT Lino Harapan Raya

PT Lino Harapan Raya dalam menentukan harga jual unit rumah tipe 56 sebesar Rp210.000.000. Perhitungan RAB PT Lino Harapan Raya dijabarkan pada tabel 5.2, sebagai berikut:

Tabel 5. 2 RAB Rumah Tipe 56 Menurut PT Lino Harapan Raya

No	Material	Vol	Sat	Harga (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
I	**Pondasi**				
1	Batu Gunung	4	m^3	123.750	495.000
2	Semen	10	sak	57.000	570.000
3	Pasir	1	m^3	126.250	126.250
				Total Pondasi	**1.191.250**
II	**Struktur Atas (Sloof, Kolom, Ringbalok, Kuda-Kuda)**				
1	Semen	26	sak	57.000	1.482.000
2	Kerikil	6	m^3	175.000	1.050.000
3	Pasir	3	m^3	126.250	378.750
4	Papan Bekisting	28	lbr	123.750	3.465.000
5	Paku 5	2	kg	20.000	40.000
6	Kayu 4x6x4	10	btg	26.000	260.000
Total Struktur Atas (Sloof, Kolom, Ringbalok, Kuda-Kuda)					**6.675.750**
III	**Pasang bata Dan Plaster**				
1	Semen	50	sak	57.000	2.850.000
2	Pasir	9	m^3	126.250	1.136.250
3	Bata Merah	11000	bh	630	6.930.000
				Total Pasang Bata dan Plester	**10.916.250**
IV	**Pekerjaan Atap**				
1	Baja Ringan	12	btg	108.000	1.296.000
2	Spandeks 5m	17	lbr	188.000	3.196.000
3	Sekrup spandeks 5cm	3	dus	200.000	600.000
4	Baut dinabolt 5,5cm	30	bh	2.000	60.000
5	Sekrup baja ringan 3cm	1	dus	220.000	220.000
6	Listplang 4m	9	lbr	60.000	540.000
7	Hollo baja ringan 4x4	40	btg	20.000	800.000
8	Gypsum	29	lbr	65.000	1.885.000
9	Sekrup Gypsum	3	dus	55.000	165.000
				Total Pekerjaan Atap	**8.762.000**

Lanjutan:

V	**Pasang Keramik**				
1	Semen	15	sak	57.000	855.000
2	Pasir	3	m^3	126.250	378.750
3	Granite 60 x 60	39	dus	390.000	15.210.000
				Total Pasang Keramik	**16.443.750**
VI	**Toilet dan Septic Tank**				
1	Semen	8	sak	57.000	456.000
2	Pasir	1	m^3	126.250	126.250
3	Bata Merah	1000	bh	630	630.000
4	Kloset	1	bh	825.000	825.000
5	Floor drain	1	bh	65.000	65.000
6	Sambungan L 3 inch	4	bh	18.000	72.000
7	Pipa 3 inch	6	btg	165.000	990.000
8	Keramik 60 x 60	2	dus	168.000	336.000
9	Keramik dinging 30 x 60	11	dus	112.500	1.237.500
				Total Toilet dan Septic Tank	**4.737.750**
VII	**Pintu dan Jendela**				
1	Pintu depan double	1	set	3.500.000	3.500.000
2	Kusen pintu depan	1	bh	650.000	650.000
3	Pintu kamar	2	bh	500.000	1.000.000
4	Kusen pintu kamar	2	bh	250.000	500.000
5	Pintu kamar mandi	1	bh	500.000	500.000
6	Daun jendela	4	bh	500.000	2.000.000
7	Kusen Jendela	4	bh	250.000	1.000.000
8	Pintu alumunium geser	1	set	1.800.000	1.800.000
				Total Pintu dan Jendela	**10.950.000**
VIII	**Pengecatan dan *Finishing***				
1	Aplus	7	sak	75.000	525.000
2	Cat badan Rumah	4	kg	90.000	360.000
3	Cat lis	2	kg	75.000	150.000
4	Cat dalam	20	kg	268.000	5.360.000
5	Kuas roll	2	bh	20.000	40.000
6	Kuas 3 inch	2	bh	12.000	24.000
7	Kuas 2 inch	2	bh	12.000	24.000
				Total Pengecatan dan *Finishing*	**6.483.000**

Lanjutan:

IX	**Instalasi Listrik**				
1	NY M 2 X 2.5	3	m	15.000	45.000
2	NY M 2 X 1.5	30	m	10.000	300.000
3	NY A 1.5 Merah	15	m	4.000	60.000
4	NY A 1.5 Kuning	10	m	4.000	40.000
5	NY A 1.5 Biru	20	m	4.000	80.000
6	Pipa Listrik	6	bh	9.000	54.000
7	Inbow dus Panasonic	16	bh	4.000	64.000
8	Fitting	9	bh	6.000	54.000
9	Saklar 2 kontak seri	3	bh	17.000	51.000
10	Saklar kontak	3	bh	7.000	21.000
11	Stop Kontak	6	bh	7.000	42.000
12	Paku sadel 4mm	1	bh	10.000	10.000
13	Isolasi hitam	2	bh	10.000	20.000
14	Paku payung 5cm	1	bh	35.000	35.000
15	Box MCB	1	bh	5.000	5.000
16	MCB 6 Amper	2	bh	75.000	150.000
				Total Instalasi Listrik	**1.031.000**
X	**Instalasi Air**				
1	Pipa 3/4 inch	7	btg	165.000	1.155.000
2	Sambungan L 3/4 inch	6	btg	18.000	108.000
3	Sambungan T 3/4 inch	2	btg	15.000	30.000
4	L drat 3/4 X 1/2	4	bh	15.000	60.000
5	Keran air	4	bh	65.000	260.000
6	Shower	1	Paket	218.000	218.000
				Total Instalasi Air	**1.831.000**
				Jumlah Biaya Bahan Baku	**69.021.750**

Sumber: PT Lino Harapan Raya

Total Bahan Baku : Rp 69.021.750

Upah Pekerjaan Persiapan : Rp 800.000

Upah Pekerjaan Pondasi : Rp 3.500.000

Upah Pekerjaan Struktur Atas : Rp 6.500.000

Upah Pekerjaan Pasang Atap : Rp 1.450.000

Upah Pekerjaan Pasang Keramik : Rp 850.000

Upah pekerjaan Toilet dan Septictank	: Rp	850.000
Upah Pekerjaan Pintu dan Jendela	: Rp	2.500.000
Upah Pekerjaan Pengecatan dan Finishing	: Rp	3.200.000
Upah Pekerjaan Instalasi Listrik	: Rp	350.000
Upah Pekerjaan Instalasi Air	: Rp	500.000
Biaya Reparasi dan Perawatan Mobil	: Rp	480.000
Biaya Pengurusan Sertifikat	: Rp	2.500.000
Biaya Pengurusan IMB	: Rp	2.000.000
BIaya Perizinan Perunit	: Rp	1.500.000
Biaya Sertifikat Induk	: Rp	1.500.000
Biaya Pemecahan Sertifikat	: Rp	1.200.000
Biaya Pekerjaan Jalan	: Rp	5.000.000
Biaya Pemasangan Listrik	: Rp	2.100.000
Biaya Instalasi Air	: Rp	450.000
Biaya Operasional		
• Biaya Administrasi & Umum	: Rp	25.000.000
• Biaya Gaji Karyawan	: Rp	7.500.000
Biaya Sarana & Prasarana	: Rp	10.000.000
Total RAB Perunit	: Rp	148.751.750
Tanah Per Kavling	: Rp	8.400.000
Harga Produksi Perunit Rumah Tipe 56	: Rp	157.151.750
Dibulatkan	: Rp	160.000.000

Berikut uraian perhitungan penetapan harga jual rumah tipe 56 menurut PT Lino Harapan Raya:

Biaya Produksi : Rp 160.000.000

Persentase keuntungan yang diinginkan: 30%

Perhitungan:

$$\text{Persentase Markup} = \frac{\text{Harga Jual - Total Biaya Produksi}}{\text{Total Biaya Produksi}} \times 100$$

$$30\% = \frac{\text{Harga Jual - Rp 160.000.000}}{\text{Rp 160.000.000}} \times 100$$

Harga Jual = Rp 208.000.000 dan ditetapkan menjadi Rp210.000.000

Berdasarkan perhitungan di atas maka laba bersih yang akan diterima oleh PT Lino Harapan Raya adalah:

Harga Jual : Rp 210.000.000

HPP Perunit : Rp 160.000.000

Laba Bersih : Rp 50.000.000

Menurut perhitungan RAB PT Lino Harapan Raya dengan persentase *mark up* 30% dari biaya produksi maka didapatkan harga jual sebesar **Rp 208.000.000** dan ditetapkan menjadi **Rp210.000.000** dengan laba bersih **Rp 50.000.000**.

4. Penggolongan Biaya Menurut Penulis

a. Biaya Bahan Baku

Bahan baku langsung adalah semua bahan baku yang merupakan bagian barang yang jadi yang dihasilkan. Biaya

yang dikeluarkan untuk membeli bahan baku langsung mempunyai hubungan erat dan sebanding dengan jumlah barang yang dihasilkan. Perhitungan bahan baku yang digunakan untuk pembangunan satu unit rumah tipe Lino dan Raya dapat diuraikan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 5. 3 Biaya Bahan Baku

No	Mate rial	Jml.	Sat.	Harga (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
1	Batu Gunung	4	m^3	123.750	495.000
2	Se me n	109	sak	57.000	6.213.000
3	Pasir	17	m^3	126.250	2.146.250
4	Ke rikil	6	m^3	175.000	1.050.000
5	Papan Be kisting	28	lbr	95.000	2.660.000
6	Paku 5	2	kg	20.000	40.000
7	Kayu 4x6x4	10	btg	26.000	260.000
8	Bata Me rah	12000	bh	630	7.560.000
9	Baja Ringan	12	btg	108.000	1.296.000
10	Spande ks 5m	17	lbr	188.000	3.196.000
11	Se krup spande ks 5cm	3	dus	200.000	600.000
12	Baut dinabolt 5,5cm	30	bh	2.000	60.000
13	Se krup baja ringan 3cm	1	dus	220.000	220.000
14	Listplang 4m	9	lbr	60.000	540.000
15	Hollo baja ringan 4x4	40	btg	20.000	800.000
16	Gypsum	29	lbr	65.000	1.885.000
17	Se krup Gypsum	3	dus	55.000	165.000
18	Granite 60 x 60	39	dus	390.000	15.210.000
19	Ke ramik 60 x 60	2	dus	168.000	336.000
20	Ke ramik dinging 30 x 60	11	dus	112.500	1.237.500
21	Pintu de pan double	1	se t	3.500.000	3.500.000
22	Kuse n pintu de pan	1	bh	650.000	650.000
23	Pintu kamar	2	bh	500.000	1.000.000
24	Kuse n pintu kamar	2	bh	250.000	500.000
25	Pintu kamar mandi	1	bh	500.000	500.000
26	Daun je nde la	4	bh	500.000	2.000.000
27	Kuse n Je nde la	4	bh	250.000	1.000.000
28	Pintu alumunium ge se r	1	se t	1.800.000	1.800.000
				Total	**56.919.750**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

b. Biaya Tenaga Kerja Langsung

Tenaga kerja langsung adalah tenaga kerja yang terjun langsung pada proses produksi. Besar kecil biaya yang dikeluarkan untuk tenaga kerja langsung tergantung tingkat kegiatan produksi. Perhitungan biaya tenaga kerja langsung perunit rumah diuraikan dalam tabel 5.4

Tabel 5. 4 Biaya Tenaga Kerja Langsung

No	Keterangan	Jumlah (Rp)
1	Upah Pekerjaan Persiapan	800.000
2	Upah Pekerjaan Pondasi	3.500.000
3	Upah Pekerjaan Struktur Atas	6.500.000
4	Upah Pekerjaan Pasang Atap	1.450.000
5	Upah Pekerjaan Pasang Keramik	850.000
6	Upah Pekerjaan Toilet dan Septictank	850.000
7	Upah Pekerjaan Pintu dan Jendela	2.500.000
8	Upah Pekerjaan Pengecatan dan Finishing	3.200.000
9	Upah Pekerjaan Instalasi Listrik	350.000
10	Upah Pekerjaan Intalasi Air	500.000
Total		**20.500.000**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

c. Biaya Overhead Pabrik Sesungguhnya

Biaya *Overhead* Pabrik (BOP) adalah biaya yang keluar selain dari biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung (Salman, 2013). Biaya overhead pabrik membantu dalam merubah bahan menjadi produk selesai. Menurut sifatnya, penggolongan biaya *Overhead* pabrik yaitu:

- Biaya Bahan Penolong
- Biaya Reparasi dan Pemeliharaan

- Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung
- Biaya yang Timbul Akibat Penilaian terhadap Aktiva Tetap
- Biaya *Overhead* Pabrik yang Secara Langsung Memerlukan Pengeluaran Uang Tunai.

Berikut rincian biaya *overhead* pabrik sesungguhnya menurut saran penulis:

1. Biaya Bahan Penolong

Dalam proses produksi bahan penolong dapat bahan pembantu yang dapat meningkatkan efisiensi, nilai, ataupun keamanan produksi. Tanpa bahan penolong, suatu produk tidak akan pernah menjadi produk yang siap pakai. Adapun bahan penolong yang digunakan PT Lino Harapan Raya dalam memproduksi 1 unit rumah, yaitu:

Tabel 5. 5 Biaya Bahan Penolong

No	Ite m Pe ke rjaan	Jml	Sat	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
1	Engsel daun pintu dan jende la	20	bh	215.000	4.300.000
2	Gre nde l je nde la	10	bh	123.000	1.230.000
3	Kait angin je nde la	10	bh	25.000	250.000
4	Aplus	7	sak	75.000	525.000
5	Cat badan Rumah	4	kg	90.000	360.000
6	Cat lis	2	kg	75.000	150.000
7	Cat dalam	20	kg	268.000	5.360.000
8	Kuas roll	2	bh	20.000	40.000
9	Kuas 3 inch	2	bh	12.000	24.000
10	Kuas 2 inch	2	bh	12.000	24.000
11	Pipa 3/4 inch	7	btg	165.000	1.155.000
12	Sambungan L 3/4 inch	6	btg	18.000	108.000

Lanjutan:

No	Item Pekerjaan	Jml	Sat	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
13	Sambungan T 3/4 inch	2	btg	15.000	30.000
14	L drat 3/4 X 1/2	4	bh	15.000	60.000
15	Ke ran air	4	bh	65.000	260.000
16	Showe r	1	bh	218.000	218.000
17	Floor drain	1	bh	65.000	65.000
18	Se ptictank dan pe re sapan	1	bh	2.000.000	2.000.000
19	Bak Mandi	1	bh	500.000	500.000
20	Klose t duduk	1	bh	825.000	825.000
21	Soap holde r	1	bh	25.000	25.000
22	NY M 2 X 2.5	3	m	15.000	45.000
23	NY M 2 X 1.5	30	m	10.000	300.000
24	NY A 1.5 Me rah	15	m	4.000	60.000
25	NY A 1.5 Kuning	10	m	4.000	40.000
26	NY A 1.5 Biru	20	m	4.000	80.000
27	Pipa Listrik	6	bh	9.000	54.000
28	Inbow dus Panasonic	16	bh	4.000	64.000
29	Fitting	9	bh	6.000	54.000
30	Saklar 2 kontak se ri	3	bh	17.000	51.000
31	Saklar kontak	3	bh	7.000	21.000
32	Stop Kontak	6	bh	7.000	42.000
33	Paku sade l 4mm	1	bh	10.000	10.000
34	Isolasi hitam	2	bh	10.000	20.000
35	Paku payung 5cm	1	bh	35.000	35.000
36	Box MCB	1	bh	5.000	5.000
37	MCB 6 Ampe r	2	bh	75.000	150.000
38	Sambungan L 3 inch	4	bh	18.000	72.000
39	Pipa 3 inch	6	btg	165.000	990.000
Total					**19.602.000**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

2. Biaya Reparasi dan Pemeliharaan

Pada PT Lino Harapan Raya biaya pemeliharaan mesin seperti perawatan berkala ganti oli. PT Lino Harapan

Raya memiliki 2 Truck dan 2 Pick Up. Biaya pemeliharaan mesin ditaksirkan Rp 480.000 perbulan yang diuraikan dalam tabel 5.6, sebagai berikut:

Tabel 5. 6 Biaya Reparasi dan Pemeliharaan

No	Keterangan	Jml	Sat	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
1	Ganti Oli Truck	2	Unit	140.000	280.000
2	Ganti Oli Pick Up	2	Unit	100.000	200.000
Total					**480.000**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

3. Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung

Biaya tenaga kerja tidak langsung yang masuk ke dalam biaya produksi adalah gaji karyawan operasional. PT Lino Harapan Raya memiliki 5 karyawan operasional dengan total gaji Rp 16.000.000 perbulan, dapat dilihat pada tabel 5.7:

Tabel 5. 7 Biaya Reparasi dan Pemeliharaan

No	Keterangan	Jumlah (Rp)
1	Gaji Karyawan Operasional	7.500.000

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

Berdasarkan tabel 5.6 dapat diuraikan bahwa biaya gaji operasional yang dikeluarkan dalam 3 bulan sebesar Rp7.500.000. Maka untuk biaya gaji karyawan operasioanl untuk satu unit rumah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Total gaji karyawan operasional perbulan}}{\text{Hasil produksi rumah sebulan}} = \frac{\text{Rp } 7.500.000}{4}$$

= Rp 1.875.000 per unit

4. Biaya yang Timbul akibat Penilaian Terhadap Aktiva Tetap

Pada PT Lino Harapan Raya perhitungan penyusutan aktiva tetap menggunakan metode garis lurus. Perhitungan besarnya penyusutan tahunan dilakukan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Depresiasi Tahunan} = \frac{\text{HP - NS}}{\text{n}}$$

Diketahui:

HP : Harga Perolehan (*Cost*)

NS : Nilai Sisa (Residu)

n : Taksiran umur kegiatan

Adapun penjelasan terkait perhitungan biaya penyusutan aktiva tetap pada PT Lino Harapan Raya yang dapat dilihat pada tabel 5.8, sebagai berikut:

Tabe l 5. 8 Pe rhitungan Pe nyusutan Biaya Aktiva Pada PT Lino Harapan Raya

No	Uraian	Jml.	Sat	Tahun Pe role han	Taksiran	Harga Pe role han (Rp)		Pe nyusutan (Rp)	
						Pe runit	Jumlah	1 Tahun	1 Bulan
1	Tanah	30	Kavling	2015	0 Tahun	8.400.000	252.000.000	-	-
2	Truck	2	Unit	2001	8 Tahun	100.000.000	200.000.000	100.000	8.333
3	Pick Up	2	Unit	2001	8 Tahun	100.000.000	200.000.000	100.000	8.333
4	Palu	5	Buah	2018	5 Tahun	50.000	250.000	10.000	833
5	Me te ran	5	Buah	2018	5 Tahun	65.000	325.000	13.000	1.083
6	Cangkul	10	Buah	2018	5 Tahun	150.000	1.500.000	30.000	2.500
7	Siku-Siku	4	Buah	2018	5 Tahun	50.000	200.000	10.000	833
8	Ge rgaji	5	Buah	2018	5 Tahun	50.000	250.000	10.000	833
9	Me sin Mole n	2	Unit	2018	7 Tahun	6.000.000	12.000.000	857.143	71.429
10	Me sin Ge nse t	1	Unit	2018	7 Tahun	3.500.000	3.500.000	500.000	41.667
11	Me sin Bor Listrik	2	Unit	2018	7 Tahun	956.000	1.912.000	136.571	11.381
12	Me sin Ke tam Listrik	2	Unit	2018	7 Tahun	350.000	700.000	50.000	4.167
13	Pahat	3	Buah	2018	5 Tahun	35.000	105.000	7.000	583
14	Se kop	3	Buah	2018	5 Tahun	100.000	300.000	20.000	1.667
15	Kapak	3	Buah	2018	5 Tahun	90.000	270.000	18.000	1.500
16	Arco	4	Buah	2018	5 Tahun	410.000	1.640.000	82.000	6.833
17	Kursi	8	Buah	2020	7 Tahun	575.000	4.600.000	82.143	6.845
18	Me ja	8	Buah	2020	7 Tahun	1.430.000	11.440.000	204.286	17.024
19	Le mari	3	Buah	2010	7 Tahun	3.200.000	9.600.000	457.143	38.095
20	Brankas	1	Buah	2015	10 Tahun	20.500.000	20.500.000	2.050.000	170.833

Lanjutan:

No	Uraian	Jml	Sat	Tahun Perolehan	Taksiran	Harga Perolehan (Rp)		Penyusutan (Rp)	
						Perunit	Jumlah	1 Tahun	1 Bulan
21	Laptop	4	Buah	2022	5 Tahun	5.000.000	20.000.000	1.000.000	83.333
22	Printer	3	Unit	2022	5 Tahun	3.200.000	9.600.000	640.000	53.333
23	AC	1	Unit	2021	5 Tahun	2.500.000	2.500.000	500.000	41.667
24	Kantor Pemasaran	1	Unit	2019	20 Tahun	200.000.000	200.000.000	10.000.000	833.333
25	Mobil	1	Unit	2013	10 Tahun	150.000.000	150.000.000	15.000.000	1.250.000
26	Motor	1	Unit	2019	10 Tahun	21.500.000	21.500.000	2.150.000	179.167
Total							**1.124.692.000**	**34.027.286**	**2.835.607**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

PT Lino Harapan Raya dalam 1 bulan memproduksi rumah tipe 56 sebanyak 4 unit rumah, sehingga perhitungan biaya penyusutan aktiva tetap selama satu bulan dibagi 4, berikut perhitungan biaya penyusutan aktiva tetap selama satu bulan untuk perunit rumah:

$$= \frac{\text{Total Penyusutan Aktiva Tetap}}{4}$$

$$= \frac{\text{Rp } 2.835.607}{4}$$

= Rp 708.902 dibulatkan Rp 709.000

5. BOP Sesungguhnya yang Secara Langsung Memerlukan Pengeluaran Tunai

Biaya *overhead* pabrik yang secara langsung memerlukan pengeluaran tunai pada PT Lino Harapan Raya dapat dilihat pada Tabel 5.9, yaitu sebagai berikut:

Tabel 5. 9 BOP Sesungguhnya yang Secara Langsung Memerlukan Pengeluaran Tunai

No	Ke te rangan	Harga Pe runit (Rp)
1	Pe ngurusan Se rtifikat	2.500.000
2	Pe ngurusan IMB	2.000.000
3	Pe rizinan Pe runit	1.500.000
4	Se rtifikat Induk	1.500.000
5	Pe me cahan Se rtifikat	1.200.000
6	Pe ke rjaan Jalan	5.000.000
7	Pe masangan Listrik	2.100.000
8	Instalasi Air	450.000
Total		**16.250.000**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

Berdasarkan perhitungan diatas, rekapitulasi biaya *overhead* pabrik dapat dilihat pada tabel 5.10, sebagai berikut:

Tabel 5. 10 Rekapitulasi BOP Rumah Tipe 56

No	Keterangan	Je nis Biaya	Jumlah (Rp)
1	Biaya Bahan Pe nolong	Tetap	19.602.000
2	Biaya Re parasi dan Pemeliharaan	Variabel	480.000
3	Biaya Te naga Ke rja Tidak Langsung	Tetap	1.875.000
4	Biaya yang Timbul akibat Pe nilaian Te rhadap Aktiva Te tap	Te tap	709.000
5	BOP Sesungguhnya yang Secara Langsung Me me rlukan Pe nge luaran Tunai	Variabel	16.250.000
Total Biaya Ove rhe ad Pabrik			**38.916.000**

d. Biaya Non Produksi

Biaya non produksi yang digunakan PT Lino Harapan Raya dalam satu bulan yaitu:

Tabel 5. 11 Biaya Non Produksi

No	Keterangan	Biaya 4 Unit Rumah dalam 1 Bulan	Biaya Perunit Rumah dalam 1 Bulan
1	Biaya Administrasi & Umum	25.000.000	6.250.000
2	Biaya Sarana dan Prasarana	10.000.000	2.500.000
Total		**40.000.000**	**8.750.000**

Sumber: PT. Lino Harapan Raya (2023)

5. Harga Pokok Produksi

Selama satu bulan PT Lino Harapan Raya dapat memproduksi rumah tipe 56 sebanyak 4 unit. Berikut uraian harga pokok produksi yang dibuat penulis dengan pendekatan metode *Full Costing* pada tabel 5.12, sebagai berikut:

Tabel 5. 12 Perhitungan Harga Pokok Produksi

(dalam Rp)

Biaya Bahan Baku		65.320.000
Biaya Tenaga Kerja Langsung		20.500.000
Biaya Overhe ad Pabrik Variabel		
Biaya Reparasi dan Pemeliharaan	480.000	
By. yg Memerlukan Pengeluaran Tunai	16.250.000	
Total BOP Variabel		16.730.000
Biaya Overhead Pabrik Tetap		
Biaya Bahan Penolong	19.602.000	
Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung	1.875.000	
By yg akibat Penilaian Aktiva Te tap	709.000	
Total BOP Tetap		22.186.000
Biaya Non Produksi		
Biaya Administrasi & Umum	6.250.000	
Biaya Sarana dan Prasarana	2.500.000	
Total Biaya Non Produksi		8.750.000
Harga Pokok Produksi		**133.486.000**

Jadi harga pokok produksi dengan metode *full costing* pada PT Lino Harapan Raya Proyek Citra Buana Mas rumah tipe 56 tahun 2023 adalah sebesar **Rp 133.486.000**. Harga ini didapatkan dengan memasukkan semua unsur biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PT Lino Harapan Raya.

6. Perhitungan Harga Jual Menggunakan *Mark Up Pricing*

Salah satu metode penetapan harga jual yang dapat digunakan perusahaan adalah metode *Mark Up Pricing*. Metode ini memasukkan semua unsur biaya baik biaya produksi maupun biaya non produksi lalu menambahkan laba sesuai yang perusahaan inginkan. Berikut perhitungan penetapan harga jual dengan persentase *mark up* 30%:

$$\text{Persentase Markup} = \frac{\text{Harga Jual - Total Biaya Produksi}}{\text{Total Biaya Produksi}} \times 100$$

$$30\% = \frac{\text{Harga Jual - Rp 133.486.000}}{\text{Rp 133.486.000}} \times 100$$

Harga Jual = Rp 173.531.800 dibulatkan menjadi Rp 174.000.000

Berdasarkan perhitungan di atas, maka harga jual untuk rumah tipe 56 proyek Citra Buana Mas produksi PT Lino Harapan Raya, dengan metode *Mark Up Pricing* adalah sebesar Rp174.000.000 dengan *Mark Up* sebesar 30% dari biaya produksi.

B. Pembahasan

Setelah dilakukan penelitian, terdapat perbedaan perhitungan biaya yang dilakukan perusahaan dengan menggunakan metode *Full Costing*. Dalam hal bahan, perusahaan tidak mencatat bahan yang digunakan secara mendetail sehingga terdapat beberapa bahan yang

tidak tercatat di dalam RAB, seperti engsel pintu dan jendela, floor drain dan lain-lain.

Pada perhitungan biaya bahan baku yang dilakukan PT Lino Harapan Raya adalah dengan menjadikan semua bahan yang digunakan dalam proses produksi sebagai biaya bahan baku. Kenyataannya, bahan yang digunakan dalam proses produksi tidak semua bagian dari bahan baku, melainkan bagaian dari overhead pabrik. Sesuai dengan akuntansi biaya, seharusnya adanya pengklasifikasian antara bahan baku dan bahan penolong. Bahan baku merupakan bahan utama yang diperlukan untuk mencapai hasil akhir, sedangkan bahan penolong juga merupakan bahan yang diperlukan untuk proses produksi, hanya saja bahan penolong dimanfaatkan untuk meningkatkan efisiensi saja. Contoh komponen bahan baku adalah semen, batu gunung, pasir dan lain-lain. Sedangkan contoh komponen bahan penolong adalah engsel pintu dan jendela, kuas, isolasi hitam dan lain-lain.

PT Lino Harapan Raya tidak mengakui biaya tenaga kerja tidak langsung sebagai biaya *overhead* pabrik, tetapi sebagai biaya non produksi sub administrasi dan umum. Kenyataannya, biaya tenaga kerja tidak langsung mempunyai dampak pada penentuan harga pokok produksi dan laba perusahaan.

. Pada RAB perusahaan tercantum total biaya non produksi sebesar Rp35.000.000. Tetapi fakta di lapangan biaya non produksi

Rp8.750.000 dialokasikan untuk hasil produksi setiap bulannya rumah perunit. Perbedaan ini terjadi karena sebelum melakukan pencatatan pembebanan non produksi perusahaan tidak membagi total biaya non produksi dengan jumlah rumah yang terbangun dalam 1 bulan. Hal ini yang menyebabkan biaya produksi perusahaan terhitung tinggi.

Perusahaan tidak memasukkan biaya penyusutan aktiva tetap ke dalam perhitungan RAB. Perhitungan penyusutan aktiva tetap tentulah penting dikarenakan nilai penyusutan aktiva tetap berkaitan erat dengan nilai aset perusahaan agar perusahaan dapat mengetahui nilai sisa dari aset tetap yang dimiliki perusahaan.

PT Lino Harapan Raya belum mengklasifikasi biaya yang benar sesuai konsep akuntansi biaya. PT Lino Harapan Raya menghitung harga pokok produksi melalui RAB, sedangkan perhitungan harga pokok produksi tidak cukup hanya melalui RAB saja, karena adanya biaya overhead pabrik yang terdiri dari biaya bahan penolong, biaya reparasi dan pemeliharaan, biaya tenaga kerja tidak langsung, biaya yang timbul sebagai akibat penilaian terhadap aktiva tetap atau bisa juga disebut biaya penyusutan, dan biaya overhead pabrik lain yang secara langsung memerlukan uang tunai.

Tabel 5. 13 Perbandingan Perhitungan Antara Perusahaan dan Penulis

Keterangan	Perusahaan (Rp)	Pe nulis (Rp)	Se lisih (Rp)
Harga Jual	210.000.000	174.000.000	36.000.000
Harga Pokok Produksi	160.000.000	133.486.000	26.514.000
Laba	50.000.000	50.514.000	9.486.000

Setelah dilakukan penelitian, terdapat perbanding biaya yang sangat signifikan karena terdapat beberapa komponen biaya yang tidak dihitung perusahaan serta adanya salah perhitungan pada biaya non produksi.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain, yaitu:

1. Terdapat perbedaan penetapan harga jual antara perusahaan dan penulis sebesar Rp34.843.200. Penetapan harga menurut perusahaan sebesar Rp210.000.000 sedangkan penetapan harga menurut penulis sebesar Rp175.156.800 hal ini dikarenakan PT Lino Harapan Raya belum mengklasifikasi biaya yang benar sesuai konsep akuntansi biaya.
2. Perhitungan harga pokok produksi PT Lino Harapan Raya masih menggunakan perhitungan yang sederhana, yaitu perusahaan menghitung seluruh komponen yang digunakan untuk produksi sebagai biaya bahan baku. Namun setelah diteliti terdapat biaya yang diakui sebagai biaya bahan baku merupakan bagian dari biaya *overhead* pabrik.
3. Perusahaan tidak mencatat bahan baku maupun bahan penolong pada kartu gudang secara mendetail. Sehingga terdapat beberapa bahan yang tidak masuk pada perhitungan RAB.
4. Perusahaan tidak memasukkan biaya penyusutan aktiva tetap ke dalam perhitungan RAB. Namaun setelah dilakukan penelitian,

biaya penyusutan aktiva sebaiknya diakui sebagai biaya *overhead* pabrik.

5. Perusahaan tidak menghitung biaya non produksi secara perunit, perusahaan membebankan biaya non produksi pada RAB secara keseluruhan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka ada beberapa saran yang dapat penulis usulkan agar dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh PT Lino Harapan Raya dalam mengambil kebijakan atau keputusan yang mungkin bisa diterapkan. Adapun saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perebedaan perhitungan yang telah dilakukan, sebaiknya perusahaan mengevaluasi kembali penggolongan biaya. Karena perhitungan harga pokok produksi yang tepat dapat membantu perusahaan menentukan harga jual yang tepat.
2. PT Lino Harapan Raya sebaiknya melakukan penggolongan biaya dalam kegiatan produksi berdasarkan konsep akuntansi biaya agar perhitungan harga pokok produksi dapat dihitung dengan tepat.
3. PT Lino Harapan Raya sebaiknya menghitung biaya *overhead* pabrik secara lengkap seperti biaya bahan penolong, biaya reparasi dan pemeliharaan, biaya penyusutan, biaya lain yang memerlukan langsung uang tunai.

4. PT Lino Harapan Raya sebaiknya mencatat semua bahan gudang pada kartu gudang secara detail agar semua bahan yang digunakan atau keluar dari gudang dapat diperhitungkan ke dalam harga pokok produksi.
5. Diharapkan agar PT Lino Harapan Raya mempertimbangkan penggunaan metode *full costing* dalam penentuan harga pokok produksi, agar dapat mengidentifikasi biaya secara keseluruhan dan membantu pihak manajemen dalam pengambilan keputusan khususnya dalam penentuan hargs jual.

DAFTAR PUSTAKA

A. Asegaf, Assegaf, Akma Syarief. Biaya: Akuntansi dan Klasifikasinya. Modul 1. Diakses pada 24 Maret 2023. https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/PAJA3336-M1.pdf

Afriyandi, Tis'at. 2018. 'Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan'. *Jurnal Hukum Volkgeist* 3 (1): 29–43.

Agusra. 2022. Penetapan Harga Jual Pada Bofet Martabak Kubang Wadesta Bandar Buat. Fakultas Ekonomi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat. http://eprints.umsb.ac.id/542/1/SKRIPSI%20AGUSRA.pdf

Datu, Christian v. 2019. Analisis Biaya Dalam Penentuan Harga Pokok Produksi Pada Perusahaan Roti Happy Bakery Manado. *Jurnal EMBA*. Vol. 7.

Dinnan, P. Zabita, Srikalimah, Antasari, D. Wungkus. 2022. Analisis Penetapan Harga Jual Produk dan Volume Penjualan Dalam Upaya Meningkatkan Perolehan Laba Pada CV. Wecono Asri. *Jurnal Prodising Konferensi Akuntansi Khatulistiwa*, 33-44

Eriswanto, Elan, and Tina Kartini. 2019. 'Pengaruh Penetapan Harga Jual Terhadap Penjualan Pada PT. Liza Christina Garment Industry'. *Jurnal Ummi* Vol. 13 (2): 103–12.

Fauziyyah, N. Irwansyah, R. *et al*. 2021. *Akuntansi Biaya*. Cetakan ke-1. Widina Bhakti Persada: Bandung.

Hasyim, Rina. 2019. 'Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Dan Harga Jual Dengan Menggunakan Metode Full Costing Pada Home Industry Khoiriyah Di Taman Sari, Singaraja.' *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha* 10 (1): 65.

Hidayat, Muchamad Faridz. 2014. 'Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan'. *Jurnal Teknik Pomits* Vol. 3, No. 2, 33–40.

Hutagaol, P. Nelson. 2022. Penetapan Harga Jual Produk Pada CV Toba Jaya Mamuju. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Bosowa Makassar.

Julitawaty, Wily. 2022. *Akuntansi Biaya*. Yayasan Kita Menulis: Medan.

Khaerunnisa, Anis, and Robert Pius Pardede. 2021. 'Analisis Harga Pokok Produksi Untuk Menentukan Harga Jual Tahu'. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan* 9 (3): 631–40.

Kusumawati, Intan Melani. 2019. Perhitungan Harga Pokok Produksi Rumah Tipe 36 Menggunakan Metode Harga Pokok Pesanan *Full-Costing* Pada PT Jofa Dini Lestari Banjarmasin. Program Studi Akuntasi. Politeknik Negeri Banjarmasin.

Kriekhoff, Shella, and Elisabeth Riupassa. 2017. 'Analisis Penetapan Harga Jual Produk Kerajinan Perahu Cengkeh Pada Pengarjin Cengkeh Di Kampung Waemahu Desa Latulahat Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon'. *Jurnal Maneksi* 6 (1): 7–14.

Maulana, Ilhawati. 2018. Analisis Pengelolaan Biaya Bahan Baku Pada PT. SInar Gowa Industri. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. UNiversitas Muhammadiyah Makassar.

Meroekh, Helny. Rozari, Petrus. Foenay, Christien C. 2018. Perhitungan Harga Pokok Produksi Dalam Menentukan Harga Jual Melalui Metode *Cost Plus Pricing* (Studi Kasus Pada Pabrik Tahu Pink Jaya Oebufu di Kupang). *Journal of Management (SME's)* Vol.7 No.2

Mulyati, Henny. Agustina, Yumniati. Husnayetti. 2021. 'Pelatihan Penentuan Harga Jual Normal (Normal Pricing) bagi UMKM Penggiat Usaha Kuliner Binaan Pusat INKUBASI Bisnis Syariah Majelis Ulama Indonesia (PINBAS MUI) Di Masa Pandemi Covid-19'. *Jurnal Sembadha* Vol 02.

Oktavia, N. Rahmat, M. Martadinata, S. 2020. https://core.ac.uk/download/pdf/337367714.pdf. Analisis Penetapan Harga Jual Menggunakan Metode *Mark Up Pricing* Pada Produk Permen Susu (Studi Pada Permen Susu Selamat Gama Desa Penyaring Kabupaten Sumbawa). Journal of Accounting, Finance, and Auditing. Volume 2 Nomor 1 pp. 28-40

Permadi, M. Aby Endra. 2017. Analisis Penentuan Harga Jual Makyung Martabak Pada CV. Madras Sentausa Grup. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Medan Area. https://repositori.uma.ac.id/jspui/bitstream/123456789/10564/1/118330138%20-%20M.%20Aby%20Endra%20Permadi%20-%20Fulltext.pdf

Purbosari, Rizki. 2019. Analisis Pehitungan Biaya Produksi Menggunakan Metode *Full Costing* Untuk Menetapkan Harga Pokok Produksi Pada CV Catur Putra Surya di Surabaya. Fakultas Ekonomi. Universitas Bhayangkara Surabaya

Purwanto, Eko. Watini, Sinta Sukma. 2020. Analisis Harga Pokok Priduksi Menggunakan Metode *Full Costing* Dalam Penetapan Harga Jual (Studi Kasus Unit usaha Regar *Fruit*). *Journal of Applied Managerial Accounting*. Vol 4 No 2

Rafiqie, Musyaffa. 2019. Menghitung Penysuutan Aset Tetap Dengan Metode Gairs Lurus (*Straight Line Method*) (Studi Kasus di Panti Pembenihan Skala Rumah Tangga, Ikan Kerapu Desa Air Putih, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo), Samakia: Jurnal Ilmu Perikanan. Volume 10 No. 2, Oktober 2019.

Rahman, M. Utomo, C. 2017. Analisis Biaya Dan Permintaan Dalam Penetapan Harga Pokok Penjualan Unit Apartemen Puncak Darmahusada. JURNAL TEKNIK ITS Vol. 6, No. 1, (2017) ISSN: 2337-3539 (2301-9271 Print)

Rahmayani, A. 2021. Strategi Penetapan Harga Guna Meningkatkan Penjualan Pada Toko Bonanza Mart Malang. Fakultas Ekonomi. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Rossariningtyas, A. Dewi. 2004. Analisis Biaya Overhead Pabrik (Studi Kasus Pada CV. Sahabat Klaten). Fakultas Ekonomi. Universitas Sanata Dharma.

Runtu, Treesje, Harijanto Sabijono, and Christanti Natalia Soei. 2014. 'Penentuan Harga Jual Produk Dengan Menggunakan Metode Cost Plus Pricing Pada Ud. Sinar Sakti'. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 2 (3): 208–17.

Sahla, Ais Widya. 2020. Akuntansi Biaya Panduan Perhitungan Harga Pokok Produk. Deepublish: Sleman.

Sahriani. 2014. Analisis Penetapan Harga Jual Dalam Meningkatkan Volume Penjualan Pada UD Manjalling Utama. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Muhammadiyah Makassar.

Setiadi, Pradana, David P E Saerang, and Treesje Runtu. 2014. 'Perhitungan Harga Pokok Produksi Dalam Penentuan Harga Jual Pada CV. Minahasa Mantap Perkasa'. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 14 (2): 70–81.

Subiakto, N. Huda. 2017. Analisis Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Prabanata Village, Semarang. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan. Institut Teknologi Sepuluh November.

Togatorop, E. 2021. Analisis Perhitungan Harga Pokok Produksi Dengan Menggunakan Metode *Job Order Costing* Pada CV Dea Furniture Kota Pekanbaru. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Islam Riau

Ulya Zikriatul, Sony Kuswandi, Irna Triannur Lubis, Nopiani Indah, Yasri Tarawiru, Yusran Bachtiar, Hasdiana, Muhammad Fuad, Magdalena Silawati Samosir, Isfandiari M Bahanan, Marlina, Melinda, Abdurohim, Dahlia Pinem, dan Stefani Lily indarto. 2022. *Penganggaran Perusahaan Teori dan Praktik*. Purbalingga: Eureka Media Aksara.

Wibowo, I R. 2019. 'Analisis Harga Pokok Produksi Untuk Menentukan Harga Jual (Studi Kasus Pada UMKM XYZ)'. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*.

Wijaya, Ferdinand E. 2020. Analisis Perhitungan Harga Pokok Produksi Rumah Tinggal Dengan Metode *Full Costing* dan *Variable Costing* Pada Perusahaan Jasa Konstruksi (Studi Pada CV Ayorenovasi "Proyek Sunter" Tahun 2019). Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia Bekasi.

Yulinda. 2019. https://core.ac.uk/download/pdf/225831987.pdf. 'Analisis Penentuan Harga Jual Produk Dalam Upaya Peningkatan Perolehan Laba Bersih Pada PT. Mestika Mandiri Medan'. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Muhammadiyah Sumatera.

Yusro, M. 2021. Macam-Macam Metode Penelitian. Diakses pada 3 April 2023. https://www.gramedia.com/best-seller/cara-menulis-daftar-pustaka-dari-internet/

Zuharti, Ismi. 2021. Analisis Penetapan Harga Jual Dalam Upaya Mengembangkan Usaha Produk Industri Kerajinan Batik Di Kec. Pelayangan Kota Jambi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Islam Negeri Sultan Thata Saifuddin Jambi.