# ANALISIS PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH PADA PT LINO HARAPAN RAYA (PROYEK PERUMAHAN CITRA BUANA MAS KOTA PAREPARE)

ANALYSIS OF DETERMINING HOUSE CELLING PRICING AT PT LINO HARAPAN RAYA (CITRA BUANA PROJECT, PAREPARE)

**Amelia Putri Destama Sufma Kasmo**
Universitas Muhammadiyah Parepare
ameliaputridstm@gmail.com

**Abstrak**

Amelia Putri Destama Sufma Kasmo (1220200041). Dengan judul penelitian yakni "Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Pada PT Lino Harapan Raya (Proyek Perumahan Citra Buana Mas)", 2023. Pembimbing I Fatimah dan Pembimbing II Jumriani. Skripsi Program Studi Akuntansi Keuangan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Parepare.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah metode dan proses penentuan harga pokok produksi rumah pada PT Lino Harapan Raya sudah sesuai dengan prinsip dan konsep akuntansi biaya, serta untuk menentukan harga jual yang tepat pada tipe rumah 56 produksi PT Lino Harapan Raya di proyek Citra Buana Mas. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik yang dipakai dalam menganalisis data adalah kuantitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Berdasarkan hasil peneltian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa dalam penentuan harga jual perusahaan menggunakan metode mark up pricicng dengan menaikkan persentase keuntungan sebesar 30% dari harga pokok produksi. Terdapat perbedaan harga pokok produksi antara perusahaan dan penulis dengan perhitungan perusahaan Rp160.000.000, sedangkan menurut perhitungan penulis Rp134.736.000. Selisih terjadi setelah dilakukan penggolongan biaya dan perhitungan biaya sesuai konsep akuntansi biaya. Sehingga perhitungan harga pokok produksi dapat ditentukan secara tepat.

**Kata Kunci: Harga Pokok Produksi, Mark Up Pricing, Harga Jual Rumah.**

**Abstract**

*Amelia Putri Destama Sufma Kasmo (1220200041). With the research title "Analysis of Determining House Selling Prices at PT Lino Harapan Raya (Citra Buana Mas Project)", 2023. Supervisor I Fatimah and Supervisor II Jumriani. Thesis Study Program Management Financial Accounting, Faculty of Economic and Business, Muhammadiyah Parepare University*

*The purpose of this study is to find out wether the method and process of determining the cost of home prodcution is in accordance withe the principles and concepts of cost accounting, and to determine the right selling price fot a type 56 house that produced by PT Lino Harapan Raya at Citra Buana Mas Project. The type of data used in this study is primary data and secondary data. Technique used in this study is qualitative using a descriptive approach. The result showed that PT Lino Harapan Raya uses Mark Up Pricing to determing cost of production with mark up profit by 30%. There is a difference in the cost of production between the company and the author, with the company calculating IDR 160,000,000, whereas according to the author's calculation IDR 134,736,000. The difference occurs after cost classification and cost calculation according to the cost accounting concept. So that the calculation of the cost of production can be determined accurately.)*

***Keywords: Cost Of Production, Mark Up Pricing, House Selling Prices.***

## PENDAHULUAN

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)".

## METODE PENELITIAN

### B. 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.

### C. 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.

### D. 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.

### E. 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.

**F. 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.

# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN (Center, bold, arial 10)

## 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 84$m^2$.

### 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:

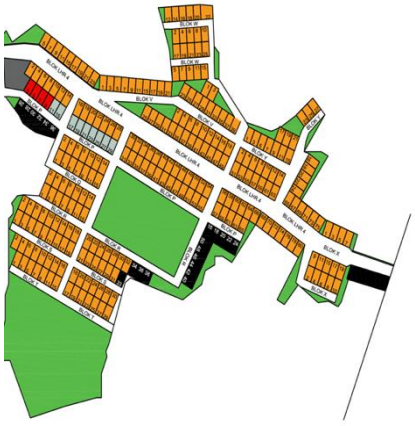
*Gambar 5. 1 Denah Rumah Tipe 56*




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 : Rp148.751.750
Tanah Per Kavling : Rp 8.400.000
Harga Produksi Perunit Rumah Tipe 56 : Rp157.151.750
Dibulatkan : Rp160.000.000

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 | Material | Jml. | Sat. | Harga (Rp) | Jumlah Harga (Rp) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Batu Gunung | 4 | $m^3$ | 123.750 | 495.000 |
| 2 | Semen | 109 | sak | 57.000 | 6.213.000 |
| 3 | Pasir | 17 | $m^3$ | 126.250 | 2.146.250 |
| 4 | Kerikil | 6 | $m^3$ | 175.000 | 1.050.000 |
| 5 | Papan Bekisting | 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 Merah | 12000 | bh | 630 | 7.560.000 |
| 9 | Baja Ringan | 12 | btg | 108.000 | 1.296.000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Spandeks 5m | 17 | lbr | 188.000 | 3.196.000 |
| 11 | Sekrup spandeks 5cm | 3 | dus | 200.000 | 600.000 |
| 12 | Baut dinabolt 5,5cm | 30 | bh | 2.000 | 60.000 |
| 13 | Sekrup 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 | Sekrup Gypsum | 3 | dus | 55.000 | 165.000 |
| 18 | Granite 60 x 60 | 39 | dus | 390.000 | 15.210.000 |
| 19 | Keramik 60 x 60 | 2 | dus | 168.000 | 336.000 |
| 20 | Keramik dinging 30 x 60 | 11 | dus | 112.500 | 1.237.500 |
| 21 | Pintu depan double | 1 | set | 3.500.000 | 3.500.000 |
| 22 | Kusen pintu depan | 1 | bh | 650.000 | 650.000 |
| 23 | Pintu kamar | 2 | bh | 500.000 | 1.000.000 |
| 24 | Kusen pintu kamar | 2 | bh | 250.000 | 500.000 |
| 25 | Pintu kamar mandi | 1 | bh | 500.000 | 500.000 |
| 26 | Daun jendela | 4 | bh | 500.000 | 2.000.000 |
| 27 | Kusen Jendela | 4 | bh | 250.000 | 1.000.000 |
| 28 | Pintu alumunium geser | 1 | set | 1.800.000 | 1.800.000 |
| | | | | **Total** | **56.919.750** |

***Sumber: PT. Lino Harapan Raya (202***

**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 | Item Pekerjaan | Jml | Sat | Harga Satuan (Rp) | Jumlah Harga (Rp) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Engsel daun pintu dan jendela | 20 | bh | 215.000 | 4.300.000 |
| 2 | Grendel jendela | 10 | bh | 123.000 | 1.230.000 |
| 3 | Kait angin jendela | 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 | Keran air | 4 | bh | 65.000 | 260.000 |
| 16 | Shower | 1 | bh | 218.000 | 218.000 |
| 17 | Floor drain | 1 | bh | 65.000 | 65.000 |
| 18 | Septictank dan peresapan | 1 | bh | 2.000.000 | 2.000.000 |
| 19 | Bak Mandi | 1 | bh | 500.000 | 500.000 |
| 20 | Kloset duduk | 1 | bh | 825.000 | 825.000 |
| 21 | Soap holder | 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 Merah | 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 seri | 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 sadel 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 Amper | 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:

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

$$= \text{Rp } 1.875.000 \text{ per unit}$$

**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:

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

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:

***Tabel 5. 8 Perhitungan Penyusutan Biaya Aktiva Pada PT Lino Harapan Raya***

| No | Uraian | Jml. | Sat | Tahun Perolehan | Taksiran | Harga Perolehan (Rp) | | Penyusutan (Rp) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Perunit | 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 | Meteran | 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 | Gergaji | 5 | Buah | 2018 | 5 Tahun | 50.000 | 250.000 | 10.000 | 833 |
| 9 | Mesin Molen | 2 | Unit | 2018 | 7 Tahun | 6.000.000 | 12.000.000 | 857.143 | 71.429 |
| 10 | Mesin Genset | 1 | Unit | 2018 | 7 Tahun | 3.500.000 | 3.500.000 | 500.000 | 41.667 |
| 11 | Mesin Bor Listrik | 2 | Unit | 2018 | 7 Tahun | 956.000 | 1.912.000 | 136.571 | 11.381 |
| 12 | Mesin Ketam 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 | Sekop | 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 | Meja | 8 | Buah | 2020 | 7 Tahun | 1.430.000 | 11.440.000 | 204.286 | 17.024 |
| 19 | Lemari | 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 | Keterangan | Harga Perunit (Rp) |
|---|---|---|
| 1 | Pengurusan Sertifikat | 2.500.000 |
| 2 | Pengurusan IMB | 2.000.000 |
| 3 | Perizinan Perunit | 1.500.000 |
| 4 | Sertifikat Induk | 1.500.000 |
| 5 | Pemecahan Sertifikat | 1.200.000 |
| 6 | Pekerjaan Jalan | 5.000.000 |
| 7 | Pemasangan 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 | Jenis Biaya | Jumlah (Rp) |
|---|---|---|---|
| 1 | Biaya Bahan Penolong | Tetap | 19.602.000 |
| 2 | Biaya Reparasi dan Pemeliharaan | Variabel | 480.000 |
| 3 | Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung | Tetap | 1.875.000 |
| 4 | Biaya yang Timbul akibat Penilaian Terhadap Aktiva Tetap | Tetap | 709.000 |
| 5 | BOP Sesungguhnya yang Secara Langsung Memerlukan Pengeluaran Tunai | Variabel | 16.250.000 |
| **Total Biaya Overhead 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 Overhead 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 Tetap | 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) | Penulis (Rp) | Selisih (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.

## SIMPULAN DAN SARAN (Left, bold, arial 10)

### A. Kesimpulan

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

1. Rekapitulasi Perhitungan Biaya

| No | Keterangan | Jumlah (Rp) |
|---|---|---|
| 1 | Biaya Bahan Baku | 65.320.000 |
| 2 | Biaya Tenaga Kerja Langsung | 20.500.000 |
| 3 | Biaya Bahan Penolong | 19.602.000 |
| 4 | Biaya Reparasi dan Pemeliharaan | 480.000 |
| 5 | Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung | 1.875.000 |
| 6 | Biaya yang Timbul akibat Penilaian Terhadap Aktiva Tetap | 709.000 |
| 7 | BOP Sesungguhnya yang Secara Langsung Memerlukan Pengeluaran Tunai | 16.250.000 |
| 8 | Biaya Non Produksi | 8.750.000 |
| **Total** | | **133.486.000** |

2. Hasil Pokok Produksi Rumah Tipe 56

| | | |
|---|---|---|
| Biaya Bahan Baku | | 65.320.000 |
| Biaya Tenaga Kerja Langsung | | 20.500.000 |
| Biaya Overhead 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 Tetap | 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** |

3. 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.
4. 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.
5. Perusahaan tidak mencatat bahan baku maupun bahan penolong pada kartu gudang secara mendetail. Sehingga terdapat beberapa bahan yang tidak masuk pada perhitungan RAB.
6. Perusahaan tidak memasukkan biaya penyusutan aktiva tetap ke dalam perhitungan RAB. Namaun setelah dilakukan penelitian, biaya penyusutan aktiva sebaiknya diakui sebagai biaya *overhead* pabrik.
7. 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.