

ANALISIS PERHITUNGAN METODE *COST PLUS PRICING* DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL RUMAH PADA PT. PURNI MEKAR PERKASA JAYA

Rudi Hermanto¹, Subagyo², Wibowo Andoko³

email : rudihermanto2402@gmail.com¹, ybnbago@yahoo.co.id², mas_wib_andoko@yahoo.com³

Jurusan Akuntansi, Politeknik Cahaya Surya, Kediri

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perhitungan metode *cost plus pricing* dalam menentukan harga jual rumah pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya. Sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada perusahaan dan menjadi pertimbangan khususnya dalam mengambil kebijakan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan Analisis Deskriptif Kuantitatif. Objek penelitian ini yaitu PT. Purni Mekar Perkasa Jaya bergerak dalam bidang pengembang perumahan.

Hasil penelitian ini menunjukkan perhitungan metode *cost plus pricing* dalam menentukan harga jual rumah pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya mengalami perbedaan selisih lebih dari hasil perhitungan metode perusahaan. Disebabkan dengan perbedaan pembebanan biaya sejak awal dan beberapa biaya yang tidak diperhitungkan dalam penyusunan harga pokok produksi, yaitu biaya kantor dan biaya depresiasi gedung. Penentuan harga jual yang kurang menyeluruh dan mengakibatkan beberapa biaya yang belum tercakup dalam penentuan harga jual, yaitu *fee* penjualan dan biaya administrasi dan umum.

Kata Kunci : *Cost Plus Pricing*, Harga Jual Rumah.

ABSTRACT

This study aims to determine the calculation of the cost plus pricing method in determining the selling price of houses at PT. Purni Mekar Perkasa Jaya. So that it is expected that the results of this study can contribute to the company and become a consideration especially in taking policy. Data analysis techniques in this study using Quantitative Descriptive Analysis. The object of this research is PT. Purni Mekar Perkasa Jaya is engaged in housing developers.\

The results of this study indicate the calculation of the cost plus pricing method in determining the selling price of a house at PT. Purni Mekar Perkasa Jaya experienced a difference in the difference from the calculation of the company method. Due to the difference in costing from the start and some costs that are not taken into account in the preparation of the cost of production, namely office costs and building depreciation costs. Determination of selling prices that are less comprehensive and result in some costs that have not been included in determining the selling price, namely sales fees and general and administrative costs.

Keywords: *Cost Plus Pricing*, House Selling Prices.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Sekarang ini banyak pengembang gencar – gencarnya mendirikan perumahan dengan memilih lokasi yang strategis sekaligus sesuai *Standard Operating Procedure* (SOP) yang ditetapkan pemerintah, mengingat harga jual tanah yang semakin lama semakin naik.

Meningkatkan daya beli masyarakat sekaligus mengcover seluruh biaya yang dikeluarkan, para pengembang dalam menentukan harga jual rumah harus secara akurat dan teliti demi kontinuitas dalam usahanya. Penentuan harga jual rumah juga didasarkan pada seluruh biaya yang dikeluarkan mulai dari awal pendirian perumahan sampai unit rumah terbangun dan proyek selesai.

Agar tercapainya seluruh biaya yang dikorbankan dan laba yang dihasilkan sesuai yang diharapkan, pemilihan metode dalam menentukan harga jual sangatlah penting. Ada berbagai metode yang dapat dipakai oleh manajemen yang berwenang. Salah satunya metode *Cost Plus Pricing*. Karena penerapan yang mudah dan sederhana serta laba yang dihasilkan dan kenaikan tiap tahun juga terlihat. Pengembang-pengembang pun kini banyak bermunculan di Kota Kediri.

Kota Kediri sebagai *The Service City* dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir menunjukkan perkembangan yang positif dalam bidang pembangunan dan ekonomi. Prospek Kota Kediri menjadi kota perdagangan dan jasa membuat pengusaha mendirikan berbagai jenis macam usaha, salah satunya adalah bisnis perumahan. Selain itu pertumbuhan penduduk di kota Kediri dari tahun ke tahun meningkat dan diimbangi dengan pendapatan per kapita Kota Kediri dari tahun ke tahun juga meningkat. Disamping itu, program pemerintah sejuta rumah yang diikuti dengan kemudahan perizinan membuat pengusaha semakin berminat mencoba bisnis perumahan.

Salah satu perseroan yang berpengalaman dalam bidang properti di kota Kediri selama 10 (sepuluh) tahun terakhir ialah PT. PURNI MEKAR PERKASA JAYA. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya proyek yang berdiri di 3 lokasi yaitu Kota Kediri, Kabupaten Kediri, dan Kabupaten Nganjuk. Selain itu PT. Purni Mekar Perkasa Jaya mampu melakukan penjualan lebih cepat dibandingkan target waktu yang telah ditetapkan. Perumahan-perumahan yang sedang berjalan dan yang telah direalisasikan diantaranya adalah Rejomulyo Estate I, dan Rejomulyo Estate II yang terletak di kawasan Rejomulyo, proyek perumahan yang lagi berjalan diantaranya Sambirejo Regency Blok A – B , pengembangan di Sambirejo Regency Blok C berlokasi di kawasan kelurahan Sambirejo Gampengrejo berdekatan dengan perusahaan rokok terbesar di Kediri yaitu PT. Gudang Garam Tbk, yang menjadi jalur utama kabupaten dengan kota Kediri. Dan juga Perumahan Subsidi/ FLPP Bancar Singkalanyar (Rejomulyo Residence) yang berlokasi dsn. Bancar Ds. Singkalanyar Kec. Prambon kab. Nganjuk. Akan dibuka lagi perumahan yang berlokasi di Manisrenggo kota Kediri yang sedang melakukan proses perijinan.

Rumusan Masalah

Bagaimana perhitungan metode *Cost Plus Pricing* dalam menentukan harga jual rumah pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya ?

Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui perhitungan metode *Cost Plus Pricing* dalam menentukan harga jual rumah pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis
2. Manfaat Praktis

KAJIAN TEORI

Harga Jual

Menurut Tjiptono dalam Neneng Hartati (2017), Harga jual merupakan satuan moneter atau ukuran lainnya (termasuk barang dan jasa) yang ditukarkan agar memperoleh hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang atau jasa.

Berdasarkan pengertian diatas, maka harga jual adalah besarnya harga yang ditetapkan penjual dan dibebankan kepada pembeli untuk pengganti barang atau jasa. Jadi harga jual merupakan besaran harga yang akan ditawarkan produsen kepada konsumen, sebagai imbalan dari pengeluaran biaya produksi ditambah biaya nonproduksi yang dilakukan perusahaan untuk memperoleh laba.

Penentuan Harga Jual

Penentuan harga jual berdasarkan pendekatan biaya menurut Swastha dalam Purnama (2017), dalam bentuk yang paling sederhana terdiri atas tiga metode, yaitu *cost plus pricing method*, *mark up pricing method*, dan penentuan harga oleh produsen.

1. Harga Pokok Produksi

Dalam penetapan harga jual, harga pokok produksi merupakan salah satu komponen yang penting. Harga pokok produksi adalah penjumlahan seluruh pengorbanan sumber ekonomi yang digunakan untuk mengubah bahan baku menjadi sebuah produk.

Harga pokok produksi dapat diklasifikaikan menjadi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik.

- a. Biaya Bahan Baku
- b. Biaya tenaga kerja langsung.
- c. Biaya Overhead Pabrik

Metode *Cost Plus Pricing*

Menurut Mulyadi (2001), *Cost Plus Pricing* adalah penentuan harga jual dengan cara menambahkan laba yang diharapkan di atas biaya penuh masa yang akan datang untuk memproduksi dan memasarkan produk.

Berdasarkan pengertian diatas, *Cost Plus Pricing* adalah metode penentuan harga jual yang menambahkan seluruh biaya dengan persentase tertentu dari biaya total yang menjadikannya laba.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini diklasifikasikan ke dalam penelitian deskriptif kuantitatif yaitu metode yang menganalisis dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan permasalahan yang diteliti melalui data-data yang telah ada.

Jenis penelitian ini dipilih karena bertujuan untuk mengetahui perhitungan harga pokok produksi. Memberikan gambaran maupun uraian penjelasan mengenai suatu keadaan atau fenomena. Menganalisis penggunaan informasi akuntansi biaya dalam pengambilan keputusan dalam menetapkan harga jual produk. Artinya metode deskriptif kuantitatif akan menggambarkan bagaimana metode *full costing* dalam mengidentifikasi biaya-biaya produksi (biaya bahan baku langsung, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya *overhead* pabrik variabel dan tetap) dan biaya non produksi (biaya penjualan, dan biaya administrasi dan umum) untuk menghitung total harga pokok produksi melalui perhitungan yang telah ditentukan secara teoritik. Selain itu metode *cost plus pricing* digunakan untuk menetapkan harga jual produk pada perusahaan yang diteliti.

Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Data kuantitatif yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah laporan harga pokok produksi dan harga jual.

Data kualitatif yang didapat penulis dari PT. Purni mekar Perkasa Jaya adalah sebagai berikut :

- a. Data tentang gambaran umum PT. Purni Mekar Perkasa Jaya
- b. Visi dan Misi PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.
- c. Struktur organisasi PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.
- d. Tugas pokok dan fungsi organisasi PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.

2. Sumber Data

Data primer dalam penelitian ini berupa latar belakang dan profil perusahaan. Peneliti melakukan wawancara kepada bapak Dendi Ansori selaku wakil direksi dan bapak Rudi Hertiono selaku kepala bagian umum PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.

Data sekunder dalam penelitian ini adalah laporan harga pokok produksi dan harga jual.

Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya langsung pada subjek pada kasus ini adalah bagian pemasaran dan bagian keuangan serta beberapa karyawan PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.

2. Observasi

Dalam observasi peneliti melihat secara langsung keadaan lingkungan kerja, proses yang dilakukan dalam mengurus surat-surat, dan hal-hal yang menunjang operasional perusahaan.

3. Dokumentasi

Data yang dibutuhkan sehubungan dengan teknik dokumentasi adalah :

- a. Latar belakang atau sejarah berdirinya perusahaan

- b. Struktur organisasi perusahaan
- c. Rancangan Anggaran Biaya Bangunan
- d. Data penghitungan harga jual yang digunakan perusahaan
- e. Catatan penjualan
- f. Data keuangan lainnya.

Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian akan dilakukan pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.135, Ngadirejo, Kec. Kota Kediri. Waktu penelitian dilakukan mulai 18 Februari 2018 sampai 20 Juli 2018.

Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Bagian Pemasaran
 - b. Kepala Bagian Keuangan
- #### 2. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek penelitian adalah penentuan harga jual perumahan pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya.

Teknik Analisis Data

Analisis deskriptif kuantitatif digunakan untuk menjelaskan perhitungan dengan menggunakan metode *full costing* dalam menentukan harga pokok produksi yang kemudian informasi tersebut akan dijadikan landasan dalam penentuan harga jual produk. Melalui pendekatan biaya, harga jual akan ditentukan dengan menggunakan *cost plus pricing*. Biaya-biaya yang terjadi dalam proses produksi akan disajikan dalam rumus atau konsep-konsep yang telah ditentukan dalam metode *full costing*.

- a. Perhitungan harga pokok produksi menggunakan metode *full costing* adalah sebagai berikut:

Biaya bahan baku	Rp xxx
Biaya tenaga kerja langsung	Rp xxx
Biaya <i>overhead</i> pabrik tetap	Rp xxx +
Biaya <i>overhead</i> pabrik variabel	Rp xxx
Harga Pokok Produksi	Rp xxx

- b. Perhitungan Penetapan Harga Jual

Dalam penetapan harga jual tersebut menggunakan harga biaya plus (*cost plus pricing method*). Maka dapat kita hitung dengan rumus harga biaya plus sebagai berikut :

$$\text{Harga Jual} = \text{Biaya Total} + \text{Mark Up}$$

Dalam penentuan harga jual menggunakan metode *cost plus pricing* semua unsur biaya harus diperhitungkan baik biaya produksi maupun biaya non produksi yang akan menghasilkan biaya total atau total harga pokok produksi adapun perhitungan biaya total yaitu :

$$\text{Harga Total} = \text{Biaya Produksi} + \text{Biaya non Produksi}$$

Selanjutnya harga jual dihitung dengan metode *cost plus pricing* dengan pendekatan *full costing* yaitu dengan cara menjumlahkan total taksiran biaya total dengan mark up (%)

kemudian dibagi dengan volume produksi. Secara sederhana teknik analisis data tersebut dapat digambarkan dalam skema berikut :

$$\frac{t a \quad b \quad p \quad + \quad m \quad u}{v a \quad p}$$

PEMBAHASAN

Perbedaan Harga Pokok produksi Menurut Perusahaan dengan Metode *Full Costing*

a Harga Pokok Produksi Menurut Perusahaan

1) Harga Tanah

Tabel 4.1
Harga Tanah Proyek “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Keterangan	Biaya	Luas (m2)	Satuan Harga	
Pengadaan Lahan	2,500,000,000	6,000	416,666.67	m2
Biaya Notaris	90,000,000	6,000	15,000	m2
Biaya Sertifikat induk sampai split	165,000,000	6,000	27,500	m2
fee mediator (2.5% x harga tanah)	62,500,000	6,000	10,416.67	m2
BPHTB	122,000,000	6,000	20,333.33	m2
Urugan Tanah	300,000,000	6,000	50,000	m2

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

2) Biaya Desain dan Perizinan

Tabel 4.2
Biaya Desain dan Perizinan Proyek “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Keterangan	Biaya	Luas (m2)	Satuan Harga	
Site Planning	25,000,000	6,000	4,166.67	m2
Izin Prinsip	10,000,000	6,000	1,666.67	m2
Izin Lokasi	10,000,000	6,000	1,666.67	m2
IMB	8,500,000	6,000	1,416.67	m2

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

3) Sarana dan Prasarana

Tabel 4.3
Sarana dan Prasarana Proyek “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Keterangan	Biaya	Luas (m2)	Satuan Harga	
Fasos dan Fasum	360,000,000	6,000	60,000	m2
Utilitas	250,000,000	6,000	41,666.67	m2

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

4) Biaya Konstruksi

Tabel 4.4
Biaya Konstruksi Proyek “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Keterangan	Biaya	Luas (m2)	Satuan Harga	
Desain Unit Rumah			2,000,000	Unit
Pembangunan Rumah	2,500,000	36	90,000,000	unit
Biaya Pemasangan Listrik			2,000,000	unit
Biaya Pemasangan Air PDAM			500,000	unit
Taman Rumah			300,000	unit

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

5) Biaya Manajemen Pengelolaan

Tabel 4.5
Biaya Manajemen Pengelolaan Proyek “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Keterangan	Biaya
Gaji Karyawan	300,000,000

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

Tabel 4.6
Harga Pokok Produksi “Sambirejo Regency”
PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

No.	BIAYA PRODUKSI	Biaya	Luas (M2)	Satuan Harga	
1	Harga Tanah				
	Pengadaan Lahan	2,500,000,000.00	6,000	416,666.67	M2
	Biaya Notaris	90,000,000.00	6,000	15,000.00	M2
	Biaya Sertifikat induk sampai split	165,000,000.00	6,000	27,500.00	M2
	fee mediator (2.5% x harga tanah)	62,500,000.00	6,000	10,416.67	M2
	BPHTB	122,000,000.00	6,000	20,333.33	M2
	Urugan Tanah	300,000,000.00	6,000	50,000.00	M2
2	Biaya Desain dan Perizinan				
	Site Planning	25,000,000.00	6,000	4,166.67	M2
	Izin Prinsip	10,000,000.00	6,000	1,666.67	M2
	Izin Lokasi	10,000,000.00	6,000	1,666.67	M2
	IMB	8,500,000.00	6,000	1,416.67	M2
3	Sarana dan Prasarana				M2
	Fasos dan Fasum	360,000,000.00	6,000	60,000.00	M2
	Utilitas	250,000,000.00	6,000	41,666.67	M2
4	Biaya Manajemen Pengelolaan				
	Gaji Karyawan	300,000,000.00	6,000	50,000.00	M2
	TOTAL BIAYA-BIAYA			700,500.00	
	BIAYA RUMAH PER UNIT (a)		60	42,030,000.00	
5	Biaya Konstruksi				
	Desain Unit Rumah			2,000,000.00	unit
	Pembangunan Rumah	2,500,000.00	36	90,000,000.00	unit
	Biaya Pemasangan Listrik			2,000,000.00	unit
	Biaya Pemasangan Air PDAM			500,000.00	unit
	Taman Rumah			300,000.00	unit
	TOTAL BIAYA KONTRUKSI			94,800,000.00	
	Harga Pokok Prouduksi Per Unit			136,830,000.00	

Sumber : PT. Purni Mekar Perkasa Jaya

b Harga Pokok Produksi Menurut Metode Full Costing

1) Biaya Kantor

Perusahaan menyisihkan biaya sebesar Rp 15.000.000,- pertahunnya, dapat dihitung Rp 1.250.000,- perbulannya.

2) Biaya Depresiasi Gedung

$$\text{biaya depresiasi pertahun} = \frac{\text{Rp } 1,500,000,000}{40\text{th}} = \text{Rp } 37,500,000$$

$$\text{biaya depresiasi perbulan} = \frac{\text{Rp } 37,500,000}{12 \text{ bulan}} = \text{Rp } 3,125,000$$

3) Evaluasi Biaya Overhead

Tabel 4.7

Evaluasi Biaya *Overhead*

Keterangan	Biaya	
	Tahun	Bulan
Biaya Kantor	15,000,000	1,250,000
Biaya Depresiasi Gedung	37,500,000	3,125,000
Total	52,500,000	4,375,000

Tabel 4.8
Harga pokok produksi menurut metode *full costing*

No.	BIAYA PRODUKSI	Biaya	Luas (M2)	Satuan Harga	
1	Harga Tanah				
	Pengadaan Lahan	2,500,000,000.00	6,000	416,666.67	M2
	Biaya Notaris	90,000,000.00	6,000	15,000.00	M2
	Biaya Sertifikat induk sampai split	165,000,000.00	6,000	27,500.00	M2
	<i>fee m</i> ediator (2.5% x harga tanah)	62,500,000.00	6,000	10,416.67	M2
	BPHTB	122,000,000.00	6,000	20,333.33	M2
	Urugan Tanah	300,000,000.00	6,000	50,000.00	M2
2	Biaya Desain dan Perizinan				
	<i>Site Planning</i>	25,000,000.00	6,000	4,166.67	M2
	Izin Prinsip	10,000,000.00	6,000	1,666.67	M2
	Izin Lokasi	10,000,000.00	6,000	1,666.67	M2
	IMB	8,500,000.00	6,000	1,416.67	M2
3	Sarana dan Prasarana				M2
	Fasos dan Fasum	360,000,000.00	6,000	60,000.00	M2
	Utilitas	250,000,000.00	6,000	41,666.67	M2
4	Biaya Manajemen Pengelolaan				
	Gaji Karyawan	300,000,000.00	6,000	50,000.00	M2
	TOTAL BIAYA-BIAYA			700,500.00	
	BIAYA RUMAH PER UNIT (a)		60	42,030,000.00	
5	Biaya Konstruksi				
	Desain Unit Rumah			2,000,000.00	unit
	Pembangunan Rumah	2,500,000.00	36	90,000,000.00	unit
	Biaya Pemasangan Listrik			2,000,000.00	unit
	Biaya Pemasangan Air PDAM			500,000.00	unit
	Taman Rumah			300,000.00	unit
	TOTAL BIAYA KONTRUKSI			94,800,000.00	
6	Biaya Overhead				
	Biaya Kantor	15,000,000		15,000,000	
	Biaya Depresiasi Gedung	37,500,000		37,500,000	
	TOTAL BIAYA OVERHEAD			52,500,000	
	Harga Pokok Proudksi Per Unit			189,330,000.00	

Tabel 4.9
Perbandingan harga pokok produksi metode perusahaan dengan metode *full costing*

Keterangan	Perusahaan	<i>Full Costing</i>	Selisih
Tipe 36	136,830,000	189,330,000	52,500,000

Perbedaan Penentuan Harga Jual Menurut Perusahaan dengan Metode *Cost Plus Picing*

a. Harga Jual Menurut Perusahaan

$$\begin{aligned} \text{H a r g a J u a l} &= \text{HPP} + (\% \text{labaxHPP}) \\ &= \text{Rp}136,830,000 + (30\% \times \text{Rp}136,830,000) \\ &= \text{Rp}177,879,000 \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas, harga jual per unit yaitu sebesar Rp177,879,000,- namun perusahaan biasanya membulatkan harga jual tersebut menjadi Rp 178,000,000,-

b. Harga Jual Menurut *Cost Plus Pricing*

selama menjalankan bisnisnya PT. Purni Mekar Perkasa Jaya mengeluarkan biaya non produksi yang terdiri atas *fee* penjualan, dan biaya administrasi dan umum tidak terhitungkan dalam harga jual.

Biaya non produksi :

- <i>Fee</i> penjualan	Rp 4,450,000
- Biaya administrasi dan umum	<u>Rp 6,150,000</u>
- Total	Rp 10,600,000

Harga pokok produksi Rp 189,330,000

Biaya non produksi :

- <i>Fee</i> penjualan	Rp 4,450,000
- Biaya administrasi dan umum	<u>Rp 6,150,000</u>

Biaya total (HPP) Rp 199,930,000

Jadi harga jual rumah untuk type 36 yaitu :

$$\begin{aligned} \text{H a r g a j u a l} &= \text{Biaya total} + (\% \text{ laba} \times \text{biaya total}) \\ &= \text{Rp}199,930,000 + (30\% \times \text{Rp}199,930,000) \\ &= \text{Rp}259,909,000 \end{aligned}$$

Dibulatkan = Rp 260,000,000,-

Tabel 4.10
Harga jual menurut perusahaan dan menurut metode *cost plus pricing*

Keterangan	Perusahaan	<i>Cost plus pricing</i>	Selisih
Tipe 36	178,000,000	260,000,000	82,000,000

Pembahasan

Hasil perhitungan harga pokok produksi dan harga jual metode *cost plus pricing* lebih besar dibandingkan dengan perhitungan metode PT. Purni Mekar Perkasa Jaya. Hal ini disebabkan karena penggolongan dan pengumpulan yang diajukan oleh perusahaan tidak memperhitungkan seluruh biaya yang dikorbankan.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil perhitungan metode *cost plus pricing* dalam menentukan harga jual rumah pada PT. Purni Mekar Perkasa Jaya mengalami perbedaan selisih lebih dari hasil perhitungan metode perusahaan. Disebabkan dengan perbedaan pembebanan biaya sejak awal dan beberapa biaya yang tidak diperhitungkan dalam penyusunan harga pokok produksi, yaitu biaya kantor dan biaya depresiasi gedung. Juga penentuan harga jual yang kurang menyeluruh dan mengakibatkan beberapa biaya yang belum tercakup dalam penentuan harga jual, yaitu *fee penjualan* bagian *marketing* dan biaya administrasi dan umum.

Saran

1. Untuk memenuhi seluruh biaya yang timbul, baik yang berhubungan langsung dengan proyek maupun tidak. PT. Purni Mekar Perkasa Jaya hendaknya menggolongkan biaya dan melakukan perhitungan secara menyeluruh.
2. Untuk memenuhi seluruh biaya yang timbul, PT. Purni Mekar Perkasa Jaya hendaknya menaikkan harga jual.
3. Untuk mengantisipasi dari naiknya harga jual, PT. Purni Mekar Perkasa Jaya mengadakan promo *cash back* dengan syarat dan ketentuan berlaku yaitu penjualan dengan uang muka minimal 50% dari harga jual. Pemberian promo *cash back* bertujuan untuk perputaran arus kas (*cash flow*) lebih cepat dan tingkat nilai pengembalian investasi internal lebih besar.
4. Untuk mendapatkan penjualan dengan uang muka minimal 50% atau dengan kata lain memperoleh *cash in* hampir mendekati 100%. PT. Purni Mekar Perkasa Jaya dapat melakukan ketegasan dalam perjanjian baik dengan *user* maupun kontraktor atau pihak ketiga lainnya.
5. Bagi para peneliti selanjutnya yang tertarik untuk melakukan penelitian di bidang properti, dapat melakukan penelitian dengan menggunakan variabel yang lain sehingga dapat menghasilkan penelitian yang bervariasi dan menambah pengetahuan sekaligus pengetahuan dari pembaca.
6. Bagi para peneliti selanjutnya dapat memperluas ruang lingkup penelitian dan mencoba ke daerah lain, dengan teknik analisis yang berbeda sehingga diharapkan dapat menghasilkan temuan yang terbaru dan bermanfaat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Rulam. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Ar-Ruzz Media
- Aurora, Bunea Bontaş Cristina. “ The Cost of Production Under Direct Costing and Absorption Costing – A Comparative Approach”. *Constantin Brâncuşi, University of Târgu Jiu, Economy Series, Issue 2, ISSN 1844 – 7007, (2013): h. 123-129.*

- Wijaya, Erna. 2011. *Analisis Perbandingan Metode Penetapan Harga Jual Sehubungan Dengan Peningkatan Profitabilitas Pada Industri Kecil Di Kota Pasuruan*.
- Sari, Dwi Ulfa. 2017. *Analisis perbandingan pajak penghasilan yang harus dibayar sebelum dan sesudah diterapkan PP. No. 46 tahun 2013 pada pelaku UMKM*. Tugas Akhir tidak diterbitkan. Kediri : Program Diploma Tiga Akuntansi Politeknik Cahaya Surya Kediri.
- Selviati, Yuli. 2017. *Analisis Perbandingan Penentuan Harga Jual Menggunakan Metode Multiple Unit Pricing Dengan Metode Competitive Pricing Dalam Meningkatkan Volume Penjualan Pada Ud.Tegar Jaya*. Tugas Akhir diterbitkan. Kediri : Program Strata Satu Akuntansi Universitas Nusantara PGRI Kediri.
- Yuningsih, Refti. 2015. *Analisis Perhitungan Metode Cost Plus Pricing Dalam Menentukan Harga Jual Produk Pada PT. Wonojati Wijoyo Kediri*. Tugas Akhir diterbitkan. Kediri : Program Strata Satu Akuntansi Universitas Nusantara PGRI Kediri.
- Halim, Abdul dan Supomo, Bambang. 1990. *Akuntansi Manajemen Edisi 1*. Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta
- Kotler, Philip, Gary Armstrong. *Prinsip-prinsip Pemasaran Jilid 2 Edisi ke-8*. Jakarta : Erlangga, 2001.
- <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perumahan-permukiman-menurut.html>
(diakses tanggal 11 Februari 2018)
- <http://yukbisnisproperti.org/2017/01/inilah-cara-developer-menentukan-harga-jual-rumah/>
(diakses tanggal 11 Februari 2018)
- Mulyadi. 1993. *Akuntansi Manajemen Edisi 2*. Yogyakarta : STIE-YKPN
- Mulyadi. 2001. *Akuntansi Manajemen*. Jakarta : Salemba Empat
- Nazir, Mohammad. 2004. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Neneng, Hartati. 2017. *Akuntansi Biaya*. Bandung: Pustaka Setia
- Ikawati, Abriyana Diah. *Penetapan Harga Jual Dengan Metode Cost Plus Pricing Pada Warung Sederhana 2 Jetis Kulon Surabaya*. Tugas Akhir diterbitkan. Surabaya : Program Strata Satu Akuntansi Universitas Negeri Surabaya.
- Sugiri, Slamet dan Sulastiningsih. *Akuntansi Manajemen Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: YKPN
- Pricilia, dan Jullie Sondakh, Agus Poputra. "Penentuan Harga Pokok Produksi dalam Menetapkan Harga Jual pada UD. Martabak Mas Narto di Manado". *Jurnal EMBA*, Vol. 2, No.2, ISSN 2303-1174, (2014): h. 1077-1088.
- _____, Undang – Undang nomor 4 tahun 1992