

**ANALISIS PENETAPAN HARGA JUAL PERUMAHAN LAVENDER
RESIDENCE MENGGUNAKAN METODE FULL COSTING (STUDI KASUS
PADA PT. CIPTA PERMATA KARYA SUKSES)**

**ANALYSIS OF DETERMINING THE SELLING PRICE OF LAVENDER
RESIDENCE HOUSING USING THE FULL COSTING METHOD (CASE
STUDY AT PT. CIPTA PERMATA KARYA SUKSES)**

Izmi Noviyanti¹, Puji Isyanto², Neni Sumarni³

Manajemen, Ekonomi dan Bisnis, Universitas Buana Perjuangan Karawang^{1,2,3}
mn19.izminoviyanti@mhs.ubpkarawang.ac.id¹, puji.isyanto@ubpkarawang.ac.id²
neni.sumarni@ubpkarawang.ac.id³

ABSTRACT

This research aims to determine the difference in selling prices between the target costing method carried out by the company and the full costing carried out by researchers at Lavender Residence housing. This study uses qualitative data with data sources received from housing developers. Data collection techniques were carried out by means of interviews, observations, literature studies and documentation in the form of photos and videos. Data analysis by using descriptive analysis method. The results showed that there were several factors in determining the selling price, namely the high price of land and a significant increase in interest rates. In using the full costing method to produce greater profits that is equal to 15%, the company can get the maximum profit when using this method. However, this method cannot be accepted and used by the company because the company is only focused on sales targets so it will continue to use the target costing method as it has done.

Keywords: Selling Price, Full Costing Method, Target Costing Method

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan harga jual antara metode *target costing* yang dilakukan oleh perusahaan dan *full costing* yang dilakukan oleh peneliti pada perumahan Lavender Residence. Penelitian ini menggunakan data kualitatif dengan sumber data yang diterima diperoleh dari developer perumahan. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara, observasi, studi pustaka dan dokumentasi berupa foto serta video. Analisis data dengan cara menggunakan metode analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan ada beberapa faktor dalam menentukan harga jual yaitu harga tanah yang cukup tinggi serta kenaikan suku bunga yang signifikan. Dalam penggunaan metode *full costing* menghasilkan keuntungan lebih besar yaitu sebesar 15%, perusahaan dapat memperoleh keuntungan maksimal jika menggunakan metode ini. Namun, metode ini tidak dapat diterima serta digunakan oleh perusahaan karena perusahaan hanya terfokus pada target penjualan sehingga akan tetap menggunakan metode *target costing* seperti yang sudah dilakukan.

Kata kunci: Harga Jual, Metode *Full Costing*, Metode *Target Costing*

PENDAHULUAN

Rumah merupakan suatu kebutuhan yang wajib dipenuhi bagi semua orang, namun tidak banyak orang yang memiliki rumah pribadi. Zaman makin berkembang, semakin banyak lahan-lahan di Karawang yang habis untuk dibuat perumahan, salah satunya di daerah Tanjungpura, Karawang yang dijadikan perumahan salah satunya yaitu Perumahan Lavender Residence.

Bagi orang yang sudah bekerja, terutama jika sudah berkeluarga,

memiliki rumah atau tempat tinggal adalah hal yang sangat penting. Namun karena harganya yang sangat tinggi,

membelinya harus menjadi prioritas utama, terutama bagi mereka yang tidak memiliki cukup uang. Beberapa alasan kenapa harus membeli rumah salah satunya yaitu sebagai kebutuhan primer dan juga dapat dijadikan investasi jangka panjang karena harga rumah seiring berjalannya waktu semakin tinggi.

Setelah Cluster Orchidea sukses habis terjual, Lavender Residence merupakan hunian baru di kawasan 3 Bisnis Center Karawang. Lavender Residence memiliki konsep desain yang "MODERN TROPIS MINIMALIS" dengan fasilitas yang pastinya bisa memenuhi kebutuhan kawasan hunian. Dengan mempertahankan unsur-unsur arsitektur tropis, desain kekinian yang

mewakili gaya hidup milenial yang dikombinasikan dengan cara yang ideal untuk mengatur ruang. (Sumber: lavender.3bisniscenter.com)



Sumber: lavender.3bisniscenter.com

Lavender Residence berada di kawasan 3 bisnis yang memang strategis di pusat kota Karawang. Lokasinya berada di antara dua jalan utama, Jl. Lingkar Tanjungpura, yang merupakan jalan utama provinsi Jawa Barat, dan Jl. Pangkal Perjuangan, yang merupakan jalan utama Kabupaten Karawang. Ini membuat Tiga Pusat Bisnis Karawang menjadi pilihan terbaik untuk tinggal atau berbisnis di Karawang. (Sumber: <https://3bisniscenter.com/>)

Banyaknya perumahan yang juga terletak lokasi disekitar, menyebabkan adanya persaingan antar developer. Namun tidak menutup kemungkinan Lavender Residence merupakan salah satu hunian yang sangat menjajikan seperti rumah bebas banjir, aman, nyaman, asri, siap huni, exclusive, dan lokasi yang sangat strategis membuat harga jual yang ditawarkan relatif mahal dengan ukuran rumah yang tidak terlalu besar. Dengan persaingan ini, developer harus mempertimbangkan dengan cermat harga jual rumah agar semua unit perumahan dapat dijual dengan harga jual yang dikeluarkan oleh pengembang yang dapat diterima baik oleh konsumen.

Salah satu faktor utama yang dilakukan oleh developer dalam menentukan harga jual rumah yaitu lokasi lahan. Semakin strategisnya lokasi lahan ataupun sarana serta fasilitas yang

lebih lengkap, harga lahan akan naik yang akan berdampak langsung pada harga rumah jika lokasi lahan adalah faktor utamanya. Selain itu, bahan material yang digunakan, fasilitas yang disediakan, dan faktor lain tentunya juga akan berpengaruh.

Dengan metode full costing, total biaya/harga yang dihitung yang digunakan untuk menentukan harga jual yakni terdiri dari biaya produksi yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik serta biaya non produksi yang tidak langsung dipengaruhi oleh volume produksi, seperti biaya administrasi, biaya umum dan biaya pemasaran. Penentuan mark-up tidak sama untuk setiap perusahaan. Perusahaan berisiko tinggi menetapkan jumlah margin yang relatif lebih tinggi daripada perusahaan berisiko rendah.

Salah satu metode untuk menentukan harga jual adalah metode full costing. Metode ini adalah metode akuntansi yang menetapkan bahwa semua biaya/nilai yang dikeluarkan selama proses produksi, termasuk biaya variabel, tetap, langsung, investasi dan biaya lainnya, digunakan sebagai indikator penting untuk perhitungan total biaya utama.

Penelitian terdahulu tentang Analisis Penetapan Harga/Biaya Dalam Produk Pesanan Pada Usaha Kue Hanif Cake yang terdapat pada penelitian Santi Pertiwi Hari Sandi yang menjadi rujukan penelitian.

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Eko Purwanto dengan Sinta Sukma Watini pada tahun 2020, "Analisis Harga Pokok Produksi Menggunakan Metode Full Costing Dalam Penetapan Harga Jual" memiliki selisih yang memang berpengaruh terhadap penetapan harga jual. Berikutnya penelitian oleh Bintang Komara, Ade Sudarma (2020) "Analisis

Penentuan Harga Pokok Produksi Dengan Metode Full Costing Sebagai Dasar Penetapan Harga Jual Pada CV. Salwa Mebeul” juga menunjukkan bahwa harga jual dipengaruhi positif oleh harga/biaya pokok produksi. Penelitian tentang “Penentuan Harga Pokok Produksi dengan Menggunakan Metode Full Costing pada Pembuatan Rumah Kayu” yang dilakukan oleh Einita Oliviana Manein, David Paul Elia Saerang, dan juga Treesje Runtu (2020), ditemukan bahwa harga jual berdampak pada harga/biaya pokok produksi. Pada beberapa uraian tersebut memiliki kesamaan yaitu dengan metode full costing, bahwa harga/biaya pokok produksi meningkat dan berdampak pada harga jual.

Selanjutnya penelitian seperti yang dilakukan oleh Rio Annas Dinata dengan Christiono Utomo (2015), “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Permata Gardenia”, dengan metode analisis titik impas. Penelitian lain yang dilakukan oleh Damayanti (2014) yang berjudul “Penetapan Harga Pada Unit Rumah di Perumahan Royal Regency Lumajang” dengan pendekatan biaya dan permintaan. Metode marjinal memberikan jumlah optimal dan harga jual rumah. Menurut penelitian Fahad (2013), “Penetapan Harga Jual Unit Rumah di Soka Park Bangkalan” dengan menentukan kurva permintaan, biaya, dan analisis marjinal serta profitabilitas. Metode ini memberikan kuantitas dan harga penjualan yang optimal untuk setiap jenis rumah. Menurut Hidayat (2014) yang melakukan penelitian yang berjudul “Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Griya Agung Permata, Lamongan” metode biaya-permintaan digunakan untuk menentukan harga. Untuk margin laba yang direncanakan, analisis dilakukan dengan metode Break Even Point.

Metode ini memberikan kuantitas dan harga penjualan yang optimal untuk setiap jenis rumah. Biaya tetap dan variabel digunakan untuk perhitungan dengan metode analisis marjinal. Harga jual rumah dapat ditentukan dengan menggabungkannya dengan persamaan $MR=MC$, atau pendapatan marjinal = biaya marjinal. Yang terakhir, menurut Utut Oryza Septiantoro serta Christiono Utomo (2015) dalam penelitian berjudul “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permai Baru, Gresik.”, metode analisis efektivitas biaya digunakan untuk menentukan harga jual. Dimana analisis ini menggabungkan kurva biaya dengan kurva pendapatan dengan tujuan mendapatkan harga. Dalam penelitian ini, kurva pendapatan diturunkan dari kurva permintaan, sedangkan kurva biaya digunakan untuk menghasilkan harga. Metode ini menunjukkan bahwa developer dan konsumen menyepakati harga jual. Menurut uraian penelitian tersebut, memiliki objek sejenis yaitu perumahan.

Berdasarkan fenomena diatas, akan dilakukan penelitian yang berjudul “Analisis Penetapan Harga Jual Perumahan Lavender Residence Menggunakan Metode Full Costing”.

Rumusan Masalah

Menurut uraian latar belakang diatas, ditemukan rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana PT. Cipta Permata Karya Sukses menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence?
2. Apakah faktor-faktor yang menjadi pengaruh dalam menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence?

Kajian Teori Harga Jual

Menurut Lasena (2013), harga/biaya jual adalah total biaya yang harus dikeluarkan suatu usaha atas suatu barang atau jasa serta persentase keuntungan yang diinginkan oleh usaha tersebut. Oleh karena itu, cara menarik minat pelanggan yakni dengan menetapkan nilai/harga jual yang tepat untuk produk yang dijual.

Harga menurut Menurut Kotler dan Amstrong dalam Krisdayanto (2018:3), dapat didefinisikan sejumlah uang yang dibayarkan untuk layanan atau nilai yang ditukar konsumen untuk keuntungan menggunakan barang atau jasa tersebut.

Menurut Tjiptono dan Candra dalam Priansa (2017) nilai/harga adalah komponen suatu produk yang menunjukkan kualitasnya.

Sejumlah uang yang akan diperlukan untuk mendapatkan kombinasi barang dan jasa tertentu disebut harga jual. Manajemen memutuskan harga jual. Keputusan harga sangatlah menjadi poin penting untuk keberlangsungan bisnis dalam jangka panjang (Sodikin, 2015).

"Harga jual" adalah harga/nilai yang dibebankan unit bisnis kepada pembeli atau pelanggan untuk menjual atau mengirimkan barang atau jasa, menurut Supriyono (2013).

Berdasarkan uraian tersebut, maka harga/nilai jual adalah total uang yang dibayarkan oleh pembeli untuk barang ataupun jasa yang dijual.

Tujuan Penetapan Harga

Sebelum menetapkan harga/biaya, ada beberapa tujuan yang bisa dijadikan alasan untuk menetapkan harga. Tujuan penetapan harga, menurut angipora dalam Krisdayanto (2018:3), seperti dibawah ini:

1 Mendapatkan keuntungan maksimal

- 2 Mendapatkan refund atas investasi
- 3 Mencegah dan mengurangi persaingan
- 4 Menjaga atau meningkatkan persentase pasar

Faktor-Faktor Penetapan Harga

Menurut Kotler dan Keller (2009), faktor internal serta eksternal mempengaruhi keputusan perusahaan tentang harga.

a. Faktor internal

Berikut yang merupakan faktor internal, yaitu:

1. Visi misi perusahaan
2. Strategi bauran pemasaran
3. Biaya
4. Pertimbangan organisasi

b. Faktor eksternal

Berikut yang merupakan faktor eksternal, yaitu:

1. Aspek permintaan dan pasar
2. Penawaran, biaya dan harga pesaing
3. Kondisi ekonomi

Menurut Kamaruddin (2013) dalam buku akuntansi manajemen, ada 4 faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual:

1. Laba yang diinginkan.
2. Produk atau penjualan produk.
3. Biaya dan produk.
4. Faktor yang tidak terkait dengan perusahaan (konsumen).

Peranan Harga

Menurut Harahap (2014), alokasi dan informasi adalah peran harga/biaya dalam keputusan pembeli yang diambil.

- 1 Peranan alokasi harga adalah fungsi harga yang membantu pembeli memilih mana yang paling menguntungkan sesuai daya beli mereka.
- 2 Peranan informasi harga adalah fungsi yang menarik pembeli terhadap elemen produk, seperti kualitas. Ini sangat berguna jika

pembeli kesulitan menilai produk secara objektif. Secara umum, orang menganggap harga tinggi menunjukkan kualitas tinggi.

Indikator Harga

Menurut Kotler dalam Krisdayanto (2018:4), indikator-indikator harga adalah sebagai berikut:

1. Harga Terjangkau
Harga yang dapat dicapai semua orang di segmen pasar sasaran yang dipilih.
2. Kesesuaian Harga dengan Kualitas Layanan
Penilaian konsumen atas tingkat pengorbanan finansial yang dilakukan sehubungan dengan kualitas layanan dan harga yang ditawarkan kepada konsumen sebanding dengan kualitas layanan yang diberikan.
3. Daya Saing Harga
Harga yang ditawarkan lebih tinggi atau lebih rendah dari rata-rata.
4. Kesesuaian Harga terhadap Manfaat
Konsumen akan merasa puas ketika menerima manfaat sesuai dengan nilai yang mereka keluarkan.

Metode Full Costing

Semua biaya/jumlah yang dikeluarkan dalam kegiatan produksi disebut metode full costing (Budiman, 2019).

Menurut Mulyadi (dalam Purnama 2017:27), full costing yakni metode untuk menetapkan biaya produksi dengan memperhitungkan semua faktor yang merupakan biaya produksi, seperti overhead pabrik, biaya bahan baku, dan tenaga kerja langsung.

Menurut Widilestariningtyas et al. (2012:16), metode full costing adalah metode penentuan biaya produksi yang memperhitungkan semua elemen biaya produksi, seperti biaya bahan baku, tenaga kerja langsung, dan overhead

pabrik baik tetap maupun variabel, serta biaya non-produksi (pemasaran, administrasi, dan overhead).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa full costing adalah salah satu metode penentuan harga jual yang diperhitungkan dari total biaya.

Menggunakan metode full costing, perhitungan harga jual terdiri dari biaya yang terkait dalam pembuatan produk, yaitu:

1. Bahan Baku
2. Tenaga Kerja Langsung
3. Biaya overhead pabrik variabel
4. Biaya Overhead pabrik tetap

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Menurut Sugiyono (2014:53), metode deskriptif yakni cara untuk menyelesaikan masalah yang melibatkan adanya variabel bebas, baik pada variabel tunggal maupun banyak variabel. Dalam kasus ini, variabel bebas dianggap sebagai variabel otonom, bukan sebagai variabel bebas karena harus dipasangkan dengan variabel dependen.

Sugiyono (2017:6) menyatakan bahwa metode kualitatif melibatkan pengumpulan data dari berbagai lokasi alam (bukan buatan), tetapi peneliti juga melakukan pengolahan data, misalnya dengan mengadakan wawancara terstruktur dan mengajukan pertanyaan kuesioner, dll.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama 3 bulan mulai dari tanggal 02 Januari 2023 s/d 06 Mei 2023 dilakukan di kantor Pemasaran PT. Cipta Permata Karya Sukses serta pada area Perumahan Lavender Residence yang terletak di Kawasan 3 Bisnis Center Karawang.

Target /Sasaran Penelitian

Sasaran penelitian adalah unit perumahan, dan penelitian tertuju pada perhitungan untuk harga/biaya pokok produksi untuk menentukan harga jual unit pada di tahun 2021-2023.

Subjek Penelitian

Salah satu subjek penelitian adalah Supervisor Marketing dari Developer PT. Cipta Permata Karya Sukses, serta sejumlah staf yang terkait dengan pekerjaan tersebut.

Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Meminta izin untuk melakukan penelitian pada kantor Developer PT. Cipta Permata Karya Sukses
2. Mengobservasi karyawan
3. Melakukan pengambilan data
4. Mengolah data dan membandingkannya dengan metode yang sudah digunakan oleh perusahaan

Instrumen Penelitian

Instrumen utama penelitian adalah peneliti sendiri. Selanjutnya, instrumen sederhana bertujuan melengkapi serta membandingkan data yang ditemukan melalui observasi serta wawancara, yang tentunya membutuhkan alat rekam dan tulisan.

Teknis Analisis Data

Menurut Kuncoro (2009:145), ada dua jenis analisis data: kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif adalah perhitungan serta pengukuran menggunakan angka yang diolah untuk mendapatkan data peringkat persentase. Sedangkan analisis kuantitatif bertujuan untuk mendukung serta memperkuat dari hasil perhitungan kuantitatif yang diuraikan dalam kata atau kalimat tersendiri untuk mencapai suatu kesimpulan.

Menurut Sugiyono (2019, hlm. 18), menjelaskan bahwa metode penelitian kualitatif berdasarkan filosofi post-positivisme, berguna untuk menyelidiki subjek dalam kondisi alam (nyata, kondisi non-stasioner, atau kondisi eksperimental) di mana peneliti berfungsi sebagai alat utamanya.

Untuk menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence, penelitian akan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Biaya produksi untuk metode full costing adalah sebagai berikut:

Biaya Bahan Baku Rp. xx
Biaya Tenaga Kerja Rp. xx
Biaya Overhead Perusahaan (tetap) Rp. xx
Biaya Overhead Pabrik (variabel) Rp. xx
Harga Pokok Produksi (HPP) Rp. xx

Dalam penggunaan metode full costing, analisis kualitatif dapat dilakukan dengan cara membandingkan hasil perhitungan yang diperoleh antara menggunakan metode full costing dengan metode yang digunakan perusahaan (analisis deskriptif).

Teknis Pengumpulan Data

Penelitian lapangan bertujuan untuk mengumpulkan data-data sebagai berikut:

1. Wawancara
Melakukan penelitian teknis dengan melakukan wawancara kepada beberapa karyawan yang berkaitan langsung dengan operasional perusahaan.
2. Observasi
Observasi digunakan untuk melakukan penelitian dengan melihat langsung bagaimana perusahaan beroperasi. Tujuan dari observasi yakni untuk mengetahui maksud dan tujuan perusahaan, dan untuk mendapatkan data yang akurat dengan membandingkan antara hasil wawancara dan hasil penelitian lain.
3. Dokumentasi

Teknik penelitian dengan memotret topik dan subjek yang terkait dengan operasional perusahaan.

4. Studi Pustaka
5. Teknik penelitian dengan cara mencatat, membaca dan mengolah data yang disediakan Zoleh developer PT. Cipta Permata Karya Sukses sebagai bahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan temuan penelitian yang sudah dilakukan terhadap PT. Cipta Permata Karya Sukses, berikut hasil penelitian yang diperoleh yaitu sebagai berikut:

1. PT. Cipta Permata Karya Sukses menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence

Berdasarkan hasil wawancara dengan developer perumahan Lavender Residence, PT Cipta Permata Karya Sukses menentukan biaya/harga jual perumahan Lavender Residence dengan cara menggunakan metode target costing. Target costing sendiri adalah cara menetapkan harga jual dengan biaya standar yang didapat dengan tujuan target keuntungan yang diinginkan tercapai. Perusahaan ditemukan tidak mengitung biaya produksi secara menyeluruh saat menghitung harga/biaya pokok produksi yaitu biaya overhead yang merupakan biaya gaji karyawan. Biaya gaji karyawan tersebut sebesar Rp. 350.000.000,00 yang terdiri dari kurang lebih 50 karyawan, jika dihitung biaya gaji karyawan tersebut untuk 1 unit rumah yaitu sebesar Rp. 7.000.000,00. Perusahaan tidak memasukkan biaya tersebut karena khawatir harga akan semakin tinggi, perusahaan hanya berfokus pada target penjualan.

Di bawah ini adalah hasil dari perhitungan perusahaan.

- a. Biaya Tanah dan Bangunan meliputi biaya Pengadaan Tanah dengan total

tanah 5,500m² dan Biaya Perijinan serta Pembangunan dengan total Rp. 26,856,000,000.00

| Biaya Tanah dan Bangunan | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------|----------------------|---|
| PT. CIPTA PERMATA KARYA | | | | | |
| No | Keterangan | Unit Price | Satuan | Total | Remark |
| 1 | Pengadaan Tanah | | | | Total Tanah 5,500m ² |
| | Biaya Pembelian Tanah | Rp 4,500,000.00 | m | Rp 24,750,000,000.00 | |
| 2 | Biaya Perijinan dan Pembangunan: | | | | |
| | Biaya perijinan | Rp 2,500,000,000.00 | | Rp 2,500,000,000.00 | |
| | Biaya Sarana dan Prasarana | Rp 1,000,000,000.00 | | Rp 1,000,000,000.00 | |
| | Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum | Rp 700,000,000.00 | | Rp 700,000,000.00 | |
| | Biaya Operasional | Rp 500,000,000.00 | | Rp 500,000,000.00 | |
| | Biaya Desain Bangunan | Rp 1,000,000.00 | 104 | Rp 104,000,000.00 | |
| | Biaya Pemeliharaan Bangunan | Rp 500,000.00 | 104 | Rp 52,000,000.00 | Garansi setelah terima kunci selama 3 bulan |
| TOTAL | | | | Rp 29,606,000,000.00 | |

Sumber : PT Cipta Permata Karya Sukses

- b. Biaya Bahan Baku yang digunakan untuk membangun 104 unit rumah type 30/50 yaitu sebesar Rp. 11,440,000,000.00

| Biaya Bahan Baku | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------|
| PT. CIPTA PERMATA KARYA | | | | |
| No | Keterangan | Harga untuk Perunit Rumah | Total Rumah | Total Harga |
| 1 | Pembuatan Pondasi | Rp 15,000,000.00 | 104 | Rp 1,560,000,000.00 |
| 2 | Material Bahan Bangunan | Rp 50,000,000.00 | 104 | Rp 5,200,000,000.00 |
| 3 | Pembuatan Atap | Rp 10,000,000.00 | 104 | Rp 1,040,000,000.00 |
| 4 | Pembuatan Kusen dan Jendela | Rp 25,000,000.00 | 104 | Rp 2,600,000,000.00 |
| 5 | Finishing (Cat, Keramik, dll) | Rp 10,000,000.00 | 104 | Rp 1,040,000,000.00 |
| TOTAL | | | | Rp 11,440,000,000.00 |

Sumber : PT Cipta Permata Karya Sukses

- c. Biaya Tenaga Kerja Langsung untuk membangun 104 unit rumah type 30/50 dalam waktu 180 hari yaitu sebesar Rp. 3,744,000,000.00

| Biaya Tenaga Kerja Langsung | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------|--------------------|---------------------|
| PT. CIPTA PERMATA KARYA | | | | | |
| No | Keterangan | Harga Perhari | Total Rumah | Total Waktu (hari) | Total Harga |
| 1 | Gaji Konstruksi | Rp 200,000.00 | 104 | 180 | Rp 3,744,000,000.00 |
| TOTAL | | | | | Rp 3,744,000,000.00 |

Sumber : PT Cipta Permata Karya Sukses

- d. Biaya Overhead yang meliputi Biaya Pemasaran, Transportasi, Air,

Telepon serta Listrik sebesar Rp. 2,500,000,000.00

| Biaya Overhead | | |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| PT. CIPTA PERMATA KARYA | | |
| No | Keterangan | Total Harga |
| 1 | Biaya Pemasaran | Rp 500,000,000.00 |
| 2 | Biaya Transportasi | Rp 500,000,000.00 |
| 3 | Biaya Listrik, Air, Telepon | Rp 1,500,000,000.00 |
| TOTAL | | Rp 2,500,000,000.00 |

Sumber : PT Cipta Permata Karya Sukses

| HPP perunit | Total |
|-------------------------------|--------------------------|
| HPP tanah | Rp 237,980,769.23 |
| HPP perijinan dan pembangunan | Rp 46,692,307.69 |
| | Rp 284,673,076.92 |
| Biaya Bahan Baku | Rp 110,000,000.00 |
| Biaya Tenaga Kerja | Rp 36,000,000.00 |
| Biaya Overhead | Rp 24,038,461.54 |
| Laba | Rp 42,700,961.54 |
| PPN | Rp 31,314,038.46 |
| HARGA JUAL PERUNIT | Rp 528,726,538.46 |

Sumber : PT Cipta Permata Karya Sukses

Berdasarkan data diatas harga jual yang diberikan oleh perusahaan PT. Cipta Permata Karya Sukses untuk unit 30/50 yaitu Rp.528,726,538.46/unit.

Namun, jika dihitung oleh metode full costing, ada biaya overhead yang merupakan biaya gaji karyawan yang belum dihitung dalam perhitungan harga jual perusahaan sebesar Rp. 350.000.000,00 dengan kurang lebih 50 karyawan. Jika dihitung menggunakan biaya full costing, maka harga jual perusahaan adalah sebagai berikut:

| HPP perunit | |
|-------------------------------|--------------------------|
| HPP tanah | Rp 237,980,769.23 |
| HPP perijinan dan pembangunan | Rp 46,692,307.69 |
| | Rp 284,673,076.92 |
| Biaya Bahan Baku | Rp 110,000,000.00 |
| Biaya Tenaga Kerja | Rp 36,000,000.00 |
| Biaya Overhead | Rp 24,038,461.54 |
| Biaya Gaji Karyawan | Rp 7,000,000.00 |
| Laba | Rp 42,700,961.54 |
| PPN | Rp 31,314,038.46 |
| HARGA JUAL PERUNIT | Rp 535,726,538.46 |

Sumber : Data diolah

Harga pokok produksi mencapai Rp. 535,726,538.46 diperoleh dari perhitungan harga/biaya pokok produksi perunit dengan metode full costing.



Dokumentasi wawancara dengan PT. Cipta Permata Karya Sukses

2. Faktor-Faktor yang menjadi pengaruh dalam menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence

Berdasarkan hasil wawancara dengan developer perumahan Lavender Residence, ditemukan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi PT. Cipta Permata Karya Sukses dalam menentukan harga jual perumahan Lavender Residence salah satunya yang menjadi faktor utamanya yaitu harga tanah yang cukup tinggi karena terdapat pada lokasi yang strategis. Lavender Residence berada di lokasi yang sangat strategis di pusat kota Karawang yang pastinya harga tanah dilokasi tersebut

sangat tinggi mencapai Rp. 4.500.000,00/m². Selanjutnya faktor yang dapat mempengaruhi dalam penentuan harga jual perumahan Lavender Residence yaitu karena kenaikan suku bunga yang signifikan setiap tahunnya yang pastinya membuat harga jual unit perumahan meningkat setiap tahunnya. Harga jual perumahan saat ini mencapai Rp. 500.000.000,00 jutaan dengan type rumah yang paling kecil 30/50 dibanding yang lainnya. Namun, perusahaan tetap akan menentukan kenaikan harga jual setiap tahun agar masih dalam batas wajar.

1. PT. Cipta Permata Karya Sukses menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence

Agar unit perumahan Lavender Residence dapat cepat terjual, PT Cipta Permata Karya Sukses menentukan biaya/harga jual perumahan Lavender Residence dengan metode target costing agar keuntungan yang diinginkan tercapai sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan. Dalam perhitungan perusahaan ditemukan bahwa perusahaan tidak mengitung biaya produksi secara menyeluruh yaitu biaya overhead yang merupakan biaya gaji karyawan.

Dibawah ini merupakan perbandingan harga jual unit rumah untuk tipe 30/50, jika menggunakan metode perusahaan/target costing dengan metode yang penulis lakukan yaitu metode full costing.

| Metode Perusahaan | | Metode Full Costing | |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| HPP tanah | Rp 237,980,769.23 | HPP tanah | Rp 237,980,769.23 |
| HPP perijinan dan pembangunan | Rp 46,692,307.69 | HPP perijinan dan pembangunan | Rp 46,692,307.69 |
| | Rp 284,673,076.92 | | Rp 284,673,076.92 |
| Biaya Bahan Baku | Rp 110,000,000.00 | Biaya Bahan Baku | Rp 110,000,000.00 |
| Biaya Tenaga Kerja | Rp 36,000,000.00 | Biaya Tenaga Kerja | Rp 36,000,000.00 |
| Biaya Overhead | Rp 24,038,461.54 | Biaya Overhead | Rp 24,038,461.54 |
| | | Biaya Gaji Karyawan | Rp 7,000,000.00 |
| Laba | Rp 42,700,961.54 | Laba | Rp 42,700,961.54 |
| PPN | Rp 31,314,038.46 | PPN | Rp 31,314,038.46 |
| HARGA JUAL PERUNIT | Rp 528,726,538.46 | HARGA JUAL PERUNIT | Rp 535,726,538.46 |

Sumber : Data diolah

Dimana diantara metode tersebut mengalami selisih untuk rumah 30/50 sebesar Rp. 7.000.000,00. Tabel diatas dapat disimpulkan jika menggunakan metode full costing dapat memberikan hasil yang lebih tinggi.

Selisih tersebut terdapat pada biaya gaji karyawan, karena metode yang sudah dilakukan oleh perusahaan tidak memasukkan biaya gaji karyawan, orientasi perusahaan lebih pada ke target penjualan. Artinya, jika menggunakan metode full costing tentu perusahaan akan menjual harga jauh lebih mahal namun pada keuntungan yang diperoleh perusahaan menjadi lebih besar. Dengan ketentuan pada laba maksimal 15% sebesar Rp49,700,961.54.

Akan tetapi meskipun keuntungan lebih besar namun harga jual menjadi lebih mahal. Hal ini tentunya harus menjadi dasar pertimbangan dalam perusahaan untuk memasarkan unit perumahan tersebut. Tentunya, secara segmen pasar dimana untuk kalangan menengah keatas harga jual tersebut masih relevan menjadi penentuan harga perumahan Lavender Residence

2. Faktor-Faktor yang menjadi pengaruh dalam menentukan harga jual unit perumahan Lavender Residence

Salah satu faktor utama yang dapat mempengaruhi dalam penentuan harga jual perumahan Lavender Residence yaitu harga tanah yang cukup tinggi karena terdapat pada lokasi yang strategis. Lavender Residence berada di lokasi yang sangat strategis di pusat kota Karawang yang pastinya harga tanah dilokasi tersebut sangat tinggi. Selanjutnya faktor yang dapat mempengaruhi dalam penentuan harga jual karena kenaikan suku bunga yang signifikan setiap tahunnya yang pastinya membuat harga jual unit perumahan meningkat setiap tahunnya.

PENUTUP

Berdasarkan hasil diatas, bahwa terdapat beberapa faktor dalam menentukan harga jual perumahan Lavender Residence salah satunya harga tanah yang cukup tinggi karena terdapat pada lokasi yang strategis yang menjadi faktor utamanya. Selain itu, karena kenaikan suku bunga yang signifikan, harga jual perusahaan dapat meningkat setiap tahunnya. Dalam menentukan harga jual perusahaan menggunakan metode *target costing* dengan tujuan target penjualan yang diinginkan tercapai dan keuntungan dapat tercapai juga sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan. Namun jika menggunakan metode yang saya lakukan yaitu metode *full costing* dapat memberikan nilai lebih untuk perusahaan tersebut dengan menghasilkan laba yang maksimal dengan harga yang masih relevan. Tingkat keuntungan dapat dihasilkan secara maksimal sebesar 15%, jika segmen pasar yang ditentukan pada kalangan menengah maka relevansi keuntungan ini dapat diperoleh perusahaan. Untuk penentuan harga/biaya jual dengan menggunakan metode target costing jika di banding dengan full costing memiliki perbedaan sangat besar, yaitu sebesar Rp. 7.000.000,00. Sedangkan keuntungan secara maksimal dengan metode full costing yaitu sebesar Rp49,700,961.54. Perusahaan dapat memperoleh keuntungan maksimal jika menggunakan metode ini. Namun, metode ini tidak dapat diterima serta digunakan oleh perusahaan karena perusahaan hanya terfokus pada target penjualan sehingga akan tetap menggunakan metode target costing seperti yang sudah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Mulyadi, D., & Sandi, S. P. H. (2015). Analisis Penetapan Harga Dalam

Produk Pesanan Pada Usaha Kue Hanif Cake. *Majalah Ilmiah SOLUSI*, 2(05).

- MURANDA, I. F. (2023). Analisis Perhitungan Dan Efisiensi Biaya Produksi Dalam Menetapkan Harga Jual Pada Ayu Catering Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Syariah (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).
- Permana, B. K. (2020). Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Dengan Metode Full Costing Sebagai Dasar Penetapan Harga Jual Pada Cv Salwa Meubel. *Jurnal Akuntansi UMMI*, 1(1), 57-72.
- Manein, J. O., Saerang, D. P. E., & Runtu, T. (2020). Penentuan harga pokok produksi dengan menggunakan metode full costing pada Pembuatan Rumah Kayu (Studi kasus pada CV. Rajawali Tunggal Perkasa-Woloan 1 Utara). *Indonesia Accounting Journal*, 2(1), 37-43.
- Dinata, R. A., & Utomo, C. Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Permata Gardenia.
- Damayanti, R. R., & Utomo, C. C. (2014). Analisa biaya dan permintaan pada penetapan harga marginal unit rumah di perumahan royal regency, Lumajang. *Jurnal Teknik ITS (SINTA: 4, IF: 1.1815)*, 3(1), D36-D40.
- Fahad, F., & Utomo, C. (2013). Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Soka Park, Bangkalan. *Jurnal Teknik ITS*, 2(2), C173-C177.
- Septiantoro, U. O., & Utomo, C. (2015). Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah pada Proyek Perumahan Griya Suci Permai Baru, Gresik. *Jurnal Teknik ITS*, 4(1), D6-D10.