

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pasar usaha saat ini mengalami kemajuan yang sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dengan tajamnya persaingan dalam pasar usaha untuk mempertahankan dan meningkatkan usahanya. Hal tersebut menuntut perusahaan untuk mampu menghadapi persaingan yang ada. Demikian juga pada pasar usaha pada bidang property dan *developer* yang harus memiliki kemampuan dan strategi agar dapat mempertahankan serta meningkatkan usahanya. Banyak *developer* pada saat saling bersaing, terutama dalam memasarkan produk property yaitu rumah. Hal tersebut untuk *developer* merupakan ancaman yang harus di tindaklanjuti karena hal tersebut dapat mempengaruhi kelangsungan hidup usahanya, karena produk rumah yang di jual merupakan sumber pendapatan bagi perusahaan. Untuk menghadapi hal tersebut, perusahaan di tuntut agar dapat menghadapi persaingan dengan developer lain.

Dalam memperhitungkan unsur-unsur biaya ke dalam harga pokok produksi, terdapat dua pendekatan yaitu *full costing* dan *variabel costing*. *Full costing* merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang memperhitungkan semua unsur biaya produksi ke dalam harga pokok produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik baik yang berperilaku variabel maupun tetap. Sedangkan *variabel costing* merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang hanya memperhitungkan biaya produksi yang berperilaku variabel ke dalam harga pokok produksi yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya overhead pabrik variabel.

Untuk memperoleh laba di dalam perusahaan yang sebaiknya harus diperhatikan yaitu berapa jumlah barang yang harus diproduksi, berapa biaya perunit produksi dan berapa harga jual perunit produk tersebut. Dalam hal ini, harga pokok produksi masih merupakan factor yang sangat penting untuk pertimbangan dalam menetapkan harga jual yang nantinya diharapkan agar dapat memberikan keuntungan, dengan menggunakan metode cost plus pricing yaitu metode penentuan harga suatu produk yang menggunakan biaya langsung, biaya tidak langsung, dan biaya tetap, baik yang terkait dengan produksi dan penjualan produk maupun yang tidak terkait. Biaya ini dikonversikan kebiaya unit produk, kemudian suatu persentase yang telah di tentukan terlebih dahulu ditambahkan untuk memberikan suatu margin.

Harga pokok produksi merupakan salah satu informasi penting yang digunakan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan, perencanaan laba, pengendalian biaya, penyusunan, anggaran, dan sebagainya (Ahmad, 2011, :38).

Biaya produksi yaitu merupakan perhitungan yang sangat penting bagi perusahaan karena dengan memperhitungkan biaya produksi dengan benar, perusahaan akan dapat terhindar dari kerugian. Upaya yang dapat dilakukan perusahaan agar terhindar dari suatu kerugian yaitu dengan cara berusaha agar memperoleh pendapatan yang setidaknya dapat menutupi biaya produksi. Dengan demikian, sangatlah penting memperhitungkan biaya produksi dengan benar dan menetapkan harga jual suatu produk dengan tepat agar memberikan perlindungan bagi perusahaan dari kemungkinan kerugian. “ Biaya produksi merupakan biaya – biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk di jual (Mulyadi, 2015:14)”.

Perusahaan merupakan organisasi yang mempunyai berbagai tujuan baik jangka panjang maupun jangka pendek. Salah satu tujuan yang penting untuk dicapai oleh perusahaan adalah pencapaian laba *optimum*. Pencapaian laba dirasa penting karena berkaitan dengan berbagai konsep akuntansi antara lain kesinambungan perusahaan (*going concern*) dan perluasan perusahaan. Untuk menjamin agar usaha perusahaan mampu menghasilkan laba, maka manajemen perusahaan harus merencanakan dan mengendalikan dengan baik dua faktor penentu laba yaitu pendapatan dan biaya. (Devianti:2010,,: 26).

Penelitian ini dilakukan pada CV Bangkok Sukses yang merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang *developer*. Adapun yang dijadikan sebagai objek pembahasan dalam laporan ini yaitu perumahan Liverpool 2 yang berlokasi di jalan pinang, sungai kedukan Jakabaring. Perusahaan dalam menetapkan harga jual rumah masih menggunakan cara tradisional dan hanya mematok keuntungan berapa persen pada setiap pembangunan atas produksi per unit rumahnya. CV Bangkok Sukses menetapkan persentasi keuntungan sebesar 35% pada setiap pembangunan atas produksi per 1 unit rumah type 45. Akan tetapi setelah mempelajari penetapan harga jual yang telah ditetapkan oleh CV Bangkok Sukses, maka peneliti menilai harga jual yang telah ditetapkan oleh perusahaan terbilang rendah jika dibandingkan dengan penetapan harga jual oleh *Developer* lain di lokasi yang sama dengan tipe yang sama. Adapun perbandingan daftar harga jual dengan *Developer* lain dapat dilihat pada tabel 1.1

Tabel 1.1

Perbandingan daftar harga jual rumah type 45 di tahun 2020

| Type | Luas Tanah | Perumahan Liverpool 2 | Perumahan X    | Perumahan Y    |
|------|------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 45   | 95         | Rp 424.570.000        | Rp 486.400.000 | Rp 432.500.000 |

Sumber data yang diolah

Dari data diatas diketahui bahwa harga jual yang ditetapkan oleh CV Bangkok Sukses pada perumahan Liverpool 2 lebih rendah, dikarenakan peneliti menemukan beberapa kekeliruan dalam menganalisis harga pokok produksi yang diterapkan oleh CV Bangkok Sukses dimana dalam menganalisis biaya produksi belum tepat, karena perusahaan telah mengabaikan pencatatan beberapa biaya yaitu biaya tak terduga pada saat pembangunan rumah type 45 ( Persiapan biaya jika terdapat atap bocor, dinding retak, keramik pecah ) , biaya fee untuk pegawai atas terjualnya setiap per 1 unit rumah dan cashback untuk konsumen yang membeli rumah dengan pembayaran via cash ( langsung melunasi pembayaran ). Sehubungan dengan hal tersebut, pada penelitian ini peneliti akan menganalisis perhitungan harga pokok produksi yang telah diterapkan oleh CV Bangkok Sukses. Dengan menggunakan metode taksiran biaya penuh dengan pendekatan *full costing* dalam menentukan harga pokok produksi yaitu untuk mengetahui besarnya biaya yang dipengaruhi oleh biaya pokok produksi ( biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik tetap, biaya overhead pabrik variable ).

Adapun perhitungan untuk penetapan harga jual, peneliti menggunakan metode *cost plus pricing* yaitu metode penentuan harga jual dengan cara menambahkan biaya total dan keuntungan yang diinginkan sehingga dapat diketahui harga jual yang tepat. Metode *cost plus pricing* ini yaitu menggunakan biaya

langsung, biaya tidak langsung dan biaya tetap, baik yang termasuk dengan produksi dan penjualan produk maupun yang tidak termasuk dengan produksi. Biaya ini dikonversikan kebiaya perunit untuk produk. Kemudian suatu persentase yang telah ditentukan terlebih dahulu ditambahkan untuk memberikan suatu margin.

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti tentunya mempunyai tujuan yang ingin dicapai dari pembangunan rumah yang dilakukan yaitu untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal bagi perusahaan agar dapat membangun perusahaan yang lebih berkembang dan besar. Agar tujuan tersebut dapat terpenuhi maka perusahaan perlu menghitung biaya-biaya produksi yang tepat dalam menetapkan harga pokok produksi sebagai dasar penetapan harga jual. Berdasarkan Uraian-uraian diatas maka peneliti tertarik untuk mengambil judul : “ **Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Pembangunan Rumah Type 45 Dalam Menetapkan Harga Jual pada CV Bangkok Sukses** ”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “ Bagaimana Penentuan Harga Pokok Produksi Pembangunan Rumah Type 45 Dalam Menetapkan Harga Jual pada CV Bangkok Sukses ”.

## **1.3 Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam ruang lingkup penelitian, peneliti membatasi pembahasan hanya pada bagaimana penentuan harga pokok produksi pembangunan Rumah type 45 dalam menetapkan harga jual pada CV Bangkok Sukses pada tahun 2020 dan untuk perhitungan harga pokok produksi, peneliti menggunakan metode taksiran biaya

penuh dengan pendekatan *full costing* dan untuk menetapkan harga jual, peneliti menggunakan metode *cost plus pricing*.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penentuan harga pokok produksi pembangunan Rumah type 45 dalam menetapkan harga jual pada CV Bangkok Sukses.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis :

##### **a. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan informasi bagi penelitian selanjutnya mengenai penentuan harga pokok produksi dan pembangunan rumah type 45 dalam menetapkan harga jual.

##### **b. Manfaat Praktis**

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan informasi bagi pihak perusahaan dalam menentukan harga pokok produksi pembangunan rumah type 45 dalam menetapkan harga jual pada CV Bangkok Sukses.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran yang sistematis serta untuk mempermudah pemahaman tentang masalah yang disajikan dalam penelitian ini maka peneliti menguraikan secara singkat materi pokok yang akan di bahas dalam setiap bab sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan ini peneliti akan membahas tentang latar belakang penulisan, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan di bahas tentang dasar-dasar teori yang digunakan peneliti yang berhubungan dengan penentuan harga pokok produksi pembangunan rumah type 45 dalam menetapkan harga jual pada CV Bangkok Sukses.

## BAB III METODE PENELITIAN

Dalam pembahasan pada bab ini di bahas tentang objek penelitian dan metodologi penelitian.

## BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini peneliti akan menguraikan gambaran umum perusahaan dari pembahasan mengenai penentuan harga pokok produksi pembangunan rumah type 45 dalam menetapkan harga jual pada CV Bangkok Sukses.

## BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini peneliti akan memberikan suatu kesimpulan dari pembahasan bab IV, Kemudian akan memberikan saran yang sekiranya bermanfaat bagi perusahaan.