

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

PT Fajar Permai Lestari merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bisnis perumahan. Perusahaan ini merupakan *Developer* dari perumahan Griya Masigi. PT Fajar Permai Lestari membangun sendiri perumahan yang mereka dirikan. Setiap badan usaha baik yang bergerak di bidang properti, konstruksi, perdagangan dalam aktivitas perusahaannya tidak lepas dari kegiatan pencatatan tentang semua kejadian atau transaksi keuangan untuk mengelola kegiatan usahanya. Aktivitas ini selalu terjadi secara terus menerus dan sistem pencatatannya disesuaikan dengan prosedur yang berlaku pada masing-masing perusahaan tersebut.

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah perumahan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Tiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga. Sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung. Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis bangunan yang bagus dan kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak.

Namun seringkali pimpinan perusahaan dihadapkan pada masalah pengambilan keputusan yang secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi harga pokok penjualan, maupun pendapatan. Harga pokok produksi memberikan informasi batas bahwa suatu harga penjualan yang harus ditentukan. Perusahaan akan berusaha menekan biaya produksi mereka, tetapi harus memperhatikan kualitas produk itu sendiri, sehingga kualitas dari hasil produk mereka tidak menurun. Hal ini didorong oleh adanya tuntutan untuk dapat memenuhi keinginan konsumen yang ingin membeli suatu produk dengan harga jual terjangkau dan memiliki kualitas terbaik.

**Tabel 1.1**  
**Daftar Harga Jual Perumahan Griya Masigi**  
**Tahun 2011-2014**

Type	Tahun 2011	Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014
36	Rp. 70.000.000	Rp. 85.000.000	Rp. 95.000.000	Rp. 115.000.000

Sumber: PT Fajar Permai Lestari

Penentuan harga jual produk atau jasa merupakan salah satu jenis pengambilan keputusan yang penting. Bagi developer, penentuan harga jual produk atau jasa bukan hanya merupakan kebijaksanaan di bidang pemasaran atau bidang keuangan, melainkan merupakan kebijakan yang berkaitan dengan seluruh aspek kegiatan perusahaan. Harga jual produk atau jasa, selain mempengaruhi volume penjualan atau jumlah pembeli produk atau jasa tersebut, juga akan mempengaruhi jumlah pendapatan perusahaan. Suatu jenis produk atau jasa yang

dihasilkan oleh banyak perusahaan, barangkali dalam penentuan harga jualnya relatif tidak banyak dijumpai masalah. Dalam keadaan tersebut, pada umumnya masing-masing perusahaan tidak dapat secara langsung mempengaruhi tinggi rendahnya harga jual produk atau jasa yang dihasilkannya. Harga jual lebih banyak ditentukan oleh kekuatan antara permintaan dan penawaran produk atau jasa tersebut di pasaran. Bagi perusahaan yang secara langsung dapat mempengaruhi harga jual produk atau jasa, perusahaan akan dihadapkan pada masalah bagaimana menentukan harga jual produk atau jasa yang dihasilkannya. Dalam jangka panjang harga jual produk atau jasa yang ditetapkan harus mampu menutup semua biaya perusahaan dan menghasilkan laba bagi perusahaan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga jual produk atau jasa adalah harga jual produk saingan dan kondisi perekonomian pada umumnya. Harga jual yang terbaik adalah yang dapat memaksimalkan laba perusahaan. Maksimalisasi laba terjadi pada saat perbedaan antara pendapatan total dengan biaya total dalam jumlah yang paling besar. Satu satunya faktor yang memiliki kepastian relatif tinggi yang berpengaruh dalam penentuan harga jual adalah biaya. Biaya memberikan informasi batas bawah suatu harga jual harus ditentukan. Di bawah biaya penuh produk atau jasa, harga jual akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan. Kerugian yang timbul akibat harga jual di bawah biaya produk atau jasa, dalam jangka waktu tertentu akan mengakibatkan perusahaan akan berhenti beroperasi atau akan mengganggu pertumbuhan perusahaan untuk menghindari kerugian. Dengan demikian, adalah merupakan tanggung jawab manajer penentu harga jual, untuk menetapkan harga

jual produk atau jasa yang dapat memberikan perlindungan bagi perusahaan dari kemungkinan kerugian.

*Cost plus pricing* atau penentuan harga jual normal merupakan penentuan harga jual dengan cara menambahkan laba yang diharapkan di atas biaya penuh masa yang akan datang untuk memproduksi dan memasarkan produk. Ada tiga konsep yang dapat digunakan untuk penentuan harga jual dengan pendekatan “*Cost-plus*” tersebut, yaitu: (1) biaya total (*total cost*), (2) biaya product (*product cost*) dan (3) biaya variabel (*variabel cost*). Metode penetapan harga ini adalah metode yang paling sederhana di mana penjual atau produsen menetapkan harga jual untuk satu barang yang besarnya sama dengan jumlah biaya per unit ditambah dengan suatu jumlah untuk laba yang diinginkan tersebut.

Penulis mengangkat judul ini dikarenakan selama ini perusahaan konveksi dalam menghitung harga pokok produksi seharusnya menggunakan *variabel costing* karena *variabel costing* merupakan metode penentuan harga pokok yang hanya membebaskan biaya produksi variabel saja kedalam harga pokok produk. *Variabel costing* juga bermanfaat untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan tindakan bagian-bagian yang ada dalam perusahaan. *Variabel costing* juga menyajikan data yang bermanfaat untuk pembuatan keputusan jangka pendek, khususnya untuk penentuan harga jual jangka pendek. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi penerapan metode penentuan harga pokok produksi yang digunakan oleh developer pada PT Fajar Permai Lestari untuk menentukan harga jual produknya. metode *variabel costing* ini mampu menghasilkan informasi yang bermanfaat bagi manajemen dalam perencanaan laba jangka pendek, pengendalian

biaya tetap yang lebih baik dan pengambilan keputusan jangka pendek. Mengingat pentingnya harga pokok produksi yang lebih akurat sebagai dasar penetapan harga jual, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Pada Perumahan Griya Masigi PT Fajar Permai Lestari Pontianak**”.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah penentuan harga jual rumah dengan menggunakan metode *variabel costing* pada PT Fajar Permai Lestari.

### **1.3 Batasan Masalah**

Biaya Produksi suatu unit usaha dapat ditentukan dengan beberapa alternatif metode penentuan biaya. Agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan tidak menyimpang dari ruang lingkup maka penulis membatasi masalah pada hal-hal berikut:

1. Analisis ketetapan penentuan harga jual pada penelitian ini hanya memfokuskan pada cara perhitungan harga jual.
2. Biaya yang diperhitungkan meliputi biaya-biaya yang dikeluarkan selama periode tahun 2013

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Penentuan Harga Jual Rumah Pada Perumahan Griya Masigi PT Fajar Permai Lestari Pontianak.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat untuk berbagai pihak, antara lain:

1. Memberikan masukan serta informasi yang bermanfaat bagi PT Fajar Permai Lestari Pontianak, untuk menghitung biaya produksi dengan lebih tepat, sehingga dapat menyajikan laporan keuangan yang lebih relevan.
2. Memberikan perkembangan bagi ilmu akuntansi, khususnya ilmu akuntansi biaya, terutama mengenai perhitungan biaya produksi di perusahaan pengembang perumahan (developer).
3. Sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintahan di Indonesia, khususnya Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Republik Indonesia dalam penentuan harga jual unit rumah yang disediakan oleh Perusahaan Pengembang Perumahan dan menjadi salah satu pertimbangan untuk menentukan besaran subsidi yang diberikan oleh Kementerian PU Pera.
4. Sebagai bahan referensi bagi para akademisi dan sumbangan pemikiran untuk penelitian lebih lanjut guna kemajuan dan perkembangan ilmu akuntansi.