

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Menurut Izmi et al., (2024) Rumah merupakan suatu kebutuhan yang wajib dipenuhi bagi semua orang, namun tidak banyak orang yang memiliki rumah pribadi. Tempat tinggal tidak hanya berfungsi sebagai tempat untuk berlindung, tetapi juga sebagai ruang untuk berbagi cerita terhadap keluarga. Rumah tidak hanya dilihat dari segi fisik, tetapi juga dari aspek keamanan dan kenyamanan. Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi sekarang yang semakin cepat permintaan akan hunian rumah sangat layak dan terjangkau semakin tinggi. Hal ini mendorong pertumbuhan perumahan di sektor properti yang semakin berkembang secara terus-menerus.

Kabupaten Tegal, khususnya kecamatan Slawi, menjadi salah satu daerah yang menunjukkan perkembangan yang sangat pesat pada sektor properti. Khususnya Kecamatan Slawi yang sangat dikenal dengan aktivitas pemerintahan dan perdagangannya di Kabupaten Tegal, sehingga dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat Slawi dan sekitarnya untuk tinggal dan berinvestasi rumah di wilayah tersebut. Ditambah lagi dengan peningkatan infrastruktur, seperti jalan raya yang baik, pendidikan, kesehatan, dan sarana umum lainnya yang semakin lengkap, menjadikan Slawi ini sebagai wilayah yang sangat strategis dalam pembangunan perumahan. Pertumbuhan kepadatan penduduk yang tinggi juga

mendorong permintaan akan hunian yang memadai, baik kalangan pekerja, pegawai negeri maupun keluarga muda yang baru saja membangun rumah tangga. Namun, seiring dengan tingginya permintaan konsumen, pengembang juga dihadapkan pada tantangan dalam menawarkan harga jual rumah yang seimbang dengan daya beli konsumen.

Harga jual merupakan hal penting dalam menentukan tingkat laba yang diinginkan oleh suatu perusahaan (Badriah & Nurwanda., 2019). Dalam industri properti, harga jual sangat yang terlalu tinggi, maka akan sulit bersaing dengan pengembang yang lain dan akan sulit menarik minat konsumen, apalagi jika produk yang ditawarkan memiliki kualitas yang sama. Jika harga terlalu rendah akibat perhitungan biaya yang kurang tepat maka perusahaan akan mengalami kerugian karena tidak bisa menutupi biaya produksi secara menyeluruh. Permana et al., (2024) mengungkapkan bahwa harga pokok produksi yang tinggi menyebabkan penentuan harga jual yang tinggi pula, akibatnya harga produk yang didijual tidak mampu bersaing dengan pasar, Perusahaan perlu memiliki strategi dalam penetapan harga jual yang tepat agar tetap menarik konsumen.

Untuk mengatasi permasalahan dalam menentukan harga jual adalah dengan diterapkan perhitungan metode *full costing* dalam menghitung Harga Pokok penjualan. Metode ini mencakup semua biaya yang dikeluarkan, seperti Biaya Bahan Baku (BBB), Biaya Tenaga Kerja Langsung (BTKL), dan Biaya *Overhead* Pabrik (BOP). Metode ini adalah 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 (Izmi et al., 2024). Badriah & Nurwanda., (2019) mengatakan bahwa tujuan utama usaha adalah memperoleh keuntungan, dan penetapan harga jual yang tepat menjadi kunci dalam mencapai tujuan. Dengan informasi biaya yang terperinci, perusahaan dapat mengevaluasi operasional dan menentukan strategi harga yang tetap menguntungkan.

Salah satu pengembang yang aktif di Kecamatan Slawi adalah PT. Tiara Rizqi Indojaya, yaitu perusahaan yang bergerak di sektor pengembangan perumahan dengan tujuan untuk menyediakan tempat tinggal yang berkualitas dan terjangkau bagi masyarakat. Perusahaan ini mendorong pertumbuhan di sektor properti di daerah Kecamatan Slawi dengan menyediakan berbagai tipe rumah yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat/konsumen. Namun dalam perhitungan operasional, PT. Tiara Rizqi Indojaya menghadapi kesulitan dalam proses penetapan harga jual rumah, terutama dalam menghitung Harga Pokok Penjualan (HPP). Kesalahan pada perhitungan HPP dapat mengakibatkan perusahaan salah menentukan harga jual yang tidak sesuai. Keakuratan dalam perhitungan menjadi sangat penting dalam memaksimalkan keuntungan.

Penelitian ini memiliki relevansi yang cukup tinggi di bidang industri properti, karena penggunaan metode *full costing* dinilai mampu meningkatkan ketepatan dalam pengambilan keputusan terkait penetapan

harga jual. Menurut Fernanda & Miradji., (2024) metode *full costing* adalah pendekatan akuntansi yang menghitung semua biaya dengan cara menetapkan harga pokok produksi dengan memasukkan semua faktor biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik tetap. Izmi et al., (2024) juga mengatakan bahwa metode ini penting sebagai indikator utama dalam menentukan total biaya produksi yang digunakan dalam perhitungan harga pokok. Dengan demikian, metode *full costing* bukan hanya sebagai alat dalam perhitungan biaya tetapi juga menjadi landasan strategis dalam mengelola bisnis di bidang properti. PT. Tiara Rizqi Indojoya dapat lebih siap dengan persaingan harga pasar dan menetapkan harga jual yang seimbang tapi tetap mencerminkan kualitas nilai produk yang ditawarkan.

Berdasarkan observasi, PT. Tiara Rizqi Indojoya masih menggunakan cara perhitungan sendiri dan belum menerapkan metode perhitungan biaya yang tepat dan menyeluruh, seperti Biaya Bahan Baku, Biaya Tenaga Kerja, serta Biaya Overhead Pabrik. Jumlah uang pokok per unit digunakan untuk menghitung tingkat persentase laba (Amelia et al., 2023). Selain itu, sistem pencatatan biaya yang belum terstruktur dengan baik dan kurangnya pemahaman mengenai akuntansi biaya menjadi faktor pendukung mengapa perusahaan belum mampu mengoptimalkan strategi penetapan harga yang efisien dan sesuai dengan kondisi pasar. Masalah ini jika tidak segera diatasi, dapat memengaruhi profitabilitas dan daya saing perusahaan dalam industri properti yang kompetitif. Dampaknya,

perusahaan bisa menetapkan harga jual yang terlalu rendah, yang menyebabkan keuntungan menurun bahkan berisiko mengalami kerugian. Sebaliknya, jika harga jual terlalu tinggi, maka daya saing perusahaan menurun karena konsumen akan lebih memilih produk dari pengembang lain dengan harga yang lebih rasional. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penerapan metode Full Costing sebagai solusi dalam menghitung Harga Pokok Penjualan (HPP) secara lebih akurat dan menyeluruh.

Berdasarkan Analisis diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Analisis Penentuan Harga Pokok Penjualan Perumahan dengan Menggunakan Metode *Full Costing* (Studi Kasus pada PT. Tiara Rizqi Indojaya).”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang disampaikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Analisis Penentuan Harga Pokok Penjualan Perumahan Dengan Menggunakan Metode *Full Costing* (Studi Kasus Pada Pt. Tiara Rizqi Indojaya) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Analisis Penentuan Harga Pokok Penjualan Perumahan Dengan Menggunakan Metode *Full Costing* (Studi Kasus Pada Pt. Tiara Rizqi Indojaya).

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

- 1) Menambah ilmu pengetahuan, wawasan serta pemahaman yang lebih luas mengenai metode perhitungan harga pokok penjualan dengan pendekatan *Full Costing*.
- 2) Melatih kemampuan untuk menganalisis keuangan dalam struktur biaya yang mempengaruhi harga jual perumahan.
- 3) Memberikan pengalaman langsung dalam menerapkan teori akuntansi biaya ke dalam kasus nyata terutama dalam bidang properti.
- 4) Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan akuntansi biaya dan manajemen keuangan dalam Perusahaan yang bergerak di bidang perumahan.

2. Bagi Perusahaan / Instansi

- 1) Memberikan gambaran mengenai komponen biaya yang mempengaruhi harga pokok penjualan.
- 2) Membantu perusahaan menentukan harga jual yang kompetitif dan menguntungkan tetapi tetap sesuai dengan harga pasar.
- 3) Menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan strategis terkait penetapan harga dan pengelolaan keuangan.
- 4) Meningkatkan daya saing perusahaan dalam industri properti dengan strategi harga yang efektif.

3. Bagi Politeknik Harapan Bersama

- 1) Menambah referensi yang bisa digunakan oleh mahasiswa dan dosen dalam bidang akuntansi biaya.
- 2) Menyediakan studi kasus yang dapat dimanfaatkan dalam pembelajaran untuk memahami konsep harga pokok penjualan dalam dunia industri terutama di bidang properti
- 3) Meningkatkan kualitas penelitian mahasiswa dengan memberikan contoh implementasi metode *Full Costing*.

1.5 Batasan Masalah

Penelitian ini berfokuskan pada analisis perhitungan Harga Pokok Penjualan (HPP) perumahan menggunakan metode *Full Costing* pada PT. Tiara Rizqi Indojoya. Metode *Full Costing* ini mencakup perhitungan biaya bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya *overhead* pabrik. Penelitian ini tidak mencakup aspek lain dari luar perhitungan HPP, seperti strategi pemasaran, analisis persaingan industri, aspek hukum dalam pengelolaan properti, atau faktor *eksternal* lainnya yang dapat mempengaruhi harga jual rumah. penelitian ini secara khusus hanya menghitung dan menganalisis HPP untuk satu jenis produk, yaitu rumah tipe 45 dengan luas tanah 84 meter persegi. Tipe rumah lain yang juga mungkin tersedia atau dipasarkan oleh perusahaan, seperti tipe 36 tidak termasuk dalam cakupan penelitian ini. Hal ini dilakukan agar analisis yang disajikan dapat dilakukan secara lebih rinci, terarah, dan mendalam, sesuai dengan data dan kebutuhan perusahaan. Fokus utama penelitian ini

adalah pada penerapan metode *Full Costing* dalam menghitung HPP agar menetapkan harga jual yang kompetitif dan tetap menguntungkan PT. Tiara Rizqi Indojoya.

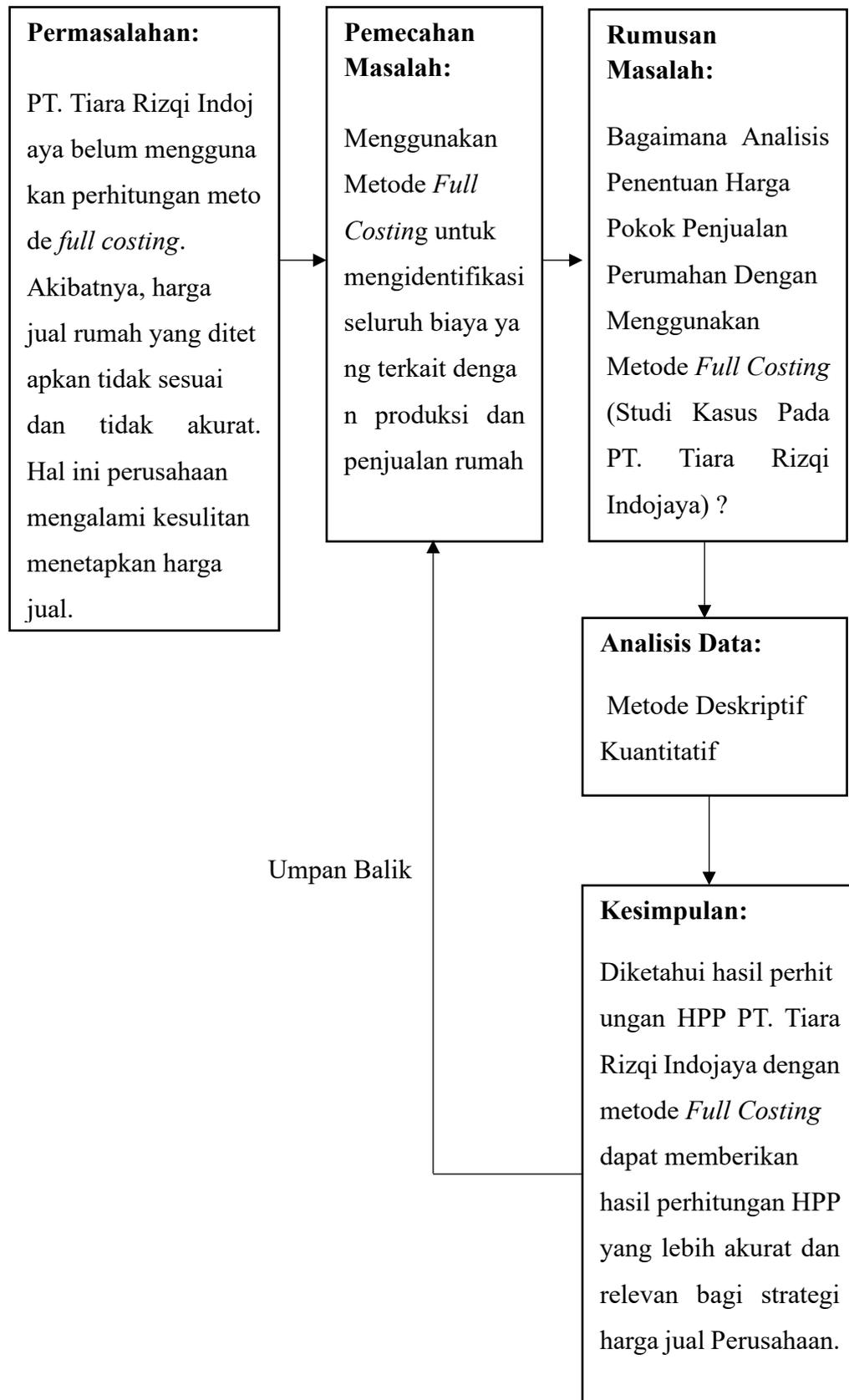
1.6 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir dalam penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi masalah utama yang dihadapi oleh PT. Tiara Rizqi Indojoya merupakan perusahaan yang bergerak di pengembang perumahan yang beroperasi di Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal. Perusahaan ini menghadapi kendala utama dalam menghitung Harga Pokok Penjualan (HPP) secara akurat, yang berdampak langsung pada penetapan harga jual rumah. Permasalahan ini muncul karena perusahaan belum menggunakan metode perhitungan yang tepat dan menyeluruh, yaitu dengan metode *full costing*.

Penyebab ketidakakuratan ini antara lain karena belum terstrukturnya sistem pencatatan biaya produksi, kurangnya pemahaman tentang akuntansi biaya, serta adanya kekhawatiran bahwa jika seluruh biaya dihitung, maka harga jual rumah akan menjadi terlalu tinggi dan sulit diterima pasar. Sehingga penetapan harga jual menjadi tidak sesuai dengan biaya aslinya, yang berpotensi menyebabkan kerugian atau produk tidak kompetitif di pasaran. Untuk mengatasi hal tersebut, diperlukan penerapan metode *full costing* yang menghitung semua unsur biaya, mulai dari Biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya *overhead* pabrik. Dengan metode ini, perusahaan memperoleh gambaran biaya yang lebih

akurat dan dapat menentukan harga jual yang wajar dan tetap menguntungkan bagi perusahaan.

Bagaimana hasil analisis tersebut dapat digunakan untuk menentukan harga jual rumah dengan memperhithitungkan Seluruh biaya, termasuk biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik, harus diperhitungkan. Berdasarkan penjelasan di atas, penyederhanaan dapat dilakukan dengan menggunakan kerangka berpikir penelitian sebagai berikut:



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tugas akhir ini, dibuat sistematika penulisan untuk memberikan gambaran umum kepada pembaca mengenai tugas akhir ini sehingga mudah dipahami. Sistematika penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian awal berisi halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman pernyataan keaslian Tugas Akhir (TA). Halaman pernyataan persetujuan publikasi karya ilmiah untuk kepentingan akademis, halaman persembahan, halaman moto, kata pengantar, intisari atau abstrak, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran. Bagian awal ini berguna untuk memberikan kemudahan kepada pembaca dalam mencari bagian-bagian penting secara cepat.

2. Bagian isi terdiri dari lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang permasalahan terkait belum optimalnya perhitungan harga pokok penjualan pada PT. Tiara Rizqi Indojaya, perumusan masalah yang diangkat, tujuan dan manfaat dari penelitian, batasan masalah agar fokus penelitian terarah, kerangka pemikiran yang menggambarkan alur logis penelitian, serta sistematika penulisan laporan tugas akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menyajikan tinjauan pustaka yang menjadi landasan teoritis dalam menyelesaikan permasalahan perhitungan harga pokok penjualan. Dalam bab ini, dibahas berbagai konsep yang mendukung analisis biaya dan penentuan harga pokok penjualan secara sistematis. Beberapa kajian teori yang dikupas mencakup akuntansi biaya, klasifikasi biaya, perhitungan harga pokok penjualan, serta strategi penetapan harga jual.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode yang digunakan dalam penelitian, mulai dari lokasi dan waktu penelitian di PT. Tiara Rizqi Indojaya, jenis dan sumber data (primer dan sekunder), metode pengumpulan data (wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka), serta metode analisis data secara deskriptif kuantitatif untuk menghitung dan menganalisis harga pokok penjualan menggunakan metode *full costing*.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian berupa perhitungan harga pokok penjualan rumah tipe 45 dengan luas tanah 84 m² menggunakan dua pendekatan: versi perusahaan

(RAB) dan versi peneliti (metode full costing). Perhitungan margin laba masing-masing pendekatan, serta dampaknya terhadap kelayakan harga jual dan keberlanjutan usaha.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian, yaitu metode full costing memberikan gambaran biaya yang lebih akurat dan margin laba yang lebih layak. Saran perusahaan menerapkan metode full costing, memperbaiki pencatatan biaya, menambah SDM yang kompeten, dan melakukan efisiensi apabila tetap mempertahankan harga jual lama.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar Pustaka berisi tentang Berisi daftar referensi yang digunakan dalam penelitian ini, baik berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, maupun dokumen perusahaan yang relevan.

3. Bagian Akhir

LAMPIRAN

Lampiran menyajikan informasi tambahan yang memperkuat laporan, termasuk Kartu Konsultasi, spesifikasi teknis, dan data lain yang relevan. Di bagian akhir, terdapat daftar pustaka yang mencakup buku dan literatur yang berhubungan dengan penelitian.