

Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan *Green Park Residence* Sampang

Triogo Utomo dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

e-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Perumahan *Green Park Residence* Sampang merupakan salah satu perumahan di Kabupaten Sampang yang lokasinya sangat strategis. Para pengembang perumahan di Kabupaten Sampang biasanya menetapkan harga jual untuk setiap tipe rumah sama yaitu posisi rumah pada perumahan tersebut tidak berpengaruh terhadap harga jualnya. Sebelum menetapkan harga penjualan maka perlu diketahui terlebih dahulu harga pokok penjualan (HPP) rumah tersebut dan penetapan margin keuntungan. Tujuan dari tugas akhir ini adalah mengetahui harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah berdasarkan alokasi biaya terhadap posisi rumah pada perumahan dan margin keuntungan yang ditetapkan. Untuk mendapatkan harga pokok penjualan yang berbeda-beda berdasarkan posisi rumah maka perlu dilakukan analisa alokasi biaya tetap. Analisa biaya dilakukan menggunakan metode analisa titik impas. Dari hasil analisa yang dilakukan, didapatkan persamaan harga pokok penjualan rumah tipe 54/96 terhadap kenaikan prosentase margin keuntungan. Pada Kelompok Harga 1 didapatkan persamaan $Y = 719.691,046 X + 262.209.447,206$, Kelompok harga 2 $Y = 686.392,595 X + 257.972.820,629$, dan untuk kelompok harga 3 yaitu $Y = 683.178,163 X + 239.934.886,053$. Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.

Kata Kunci : harga pokok penjualan, perumahan *Green Park Residence* Sampang, metode titik impas, margin keuntungan.

I. PENDAHULUAN

BERTAMBAH jumlah penduduk di setiap daerah menyebabkan kebutuhan akan rumah tinggal juga ikut bertambah. Hal ini juga terjadi di Kabupaten Sampang dimana saat ini banyak dibangun perumahan salah satunya adalah perumahan *Green Park Residence* yang terletak di pusat kota Sampang. Perumahan *Green Park Residence* Sampang memiliki tipe rumah 54/96.

Para pengembang perumahan di Kabupaten Sampang biasanya menetapkan harga jual untuk setiap tipe rumah sama yaitu posisi rumah pada perumahan tersebut tidak berpengaruh terhadap harga jualnya. Hal ini menyebabkan rumah yang letaknya dianggap kurang strategis tidak laku dijual. Sebelum menetapkan harga penjualan maka perlu diketahui terlebih dahulu harga pokok penjualan (HPP) rumah tersebut. Agar semua unit rumah memiliki potensi yang sama pada penjualan maka diperlukan penetapan harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah bergantung pada posisi rumah tersebut dan margin keuntungan yang ditetapkan.

Berdasarkan latar belakang yang dimiliki proyek tersebut, adapun permasalahan yang dibahas dalam

penelitian berikut yaitu Berapa harga pokok penjualan rumah tipe 54/96 pada perumahan *Green Park Residence* Sampang berdasarkan alokasi biaya terhadap posisi rumah pada perumahan tersebut dan margin keuntungan yang ditetapkan.

II. KAJIAN PUSTAKA

Harga adalah sejumlah dan atau barang yang dibutuhkan untuk mendapatkan kombinasi dari barang lain yang disertakan dengan pemberian jasa.[8] Penetapan harga ditentukan oleh biaya – biaya yaitu biaya tetap adalah biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh volume produksi dan biaya variabel yaitu biaya yang besarnya terikat terhadap volume produksi. Dari kedua biaya tersebut kemudian dijumlahkan menjadi biaya total. Biaya total produksi merupakan harga yang mempengaruhi harga jual. [1]

A. Tujuan Penetapan Harga

Tujuan penetapan harga diantaranya, yang pertama adalah profit (maksimalisasi keuntungan), yaitu untuk mencapai keuntungan yang maksimal. Kedua, Penetapan harga untuk merebut pangsa pasar. Ketiga, Penetapan laba untuk pendapatan maksimal.[2]

B. Pembebanan Biaya dan Alokasi Biaya

Pembebanan biaya merupakan proses pembebanan biaya ke dalam *cost pool* atau dari *cost pool* ke *cost object* secara mudah dan dapat dihubungkan secara ekonomi. Contohnya, biaya bahan yang dibutuhkan untuk produk tertentu merupakan biaya langsung karena biaya tersebut dapat ditelusuri secara langsung ke produk. Contohnya, produk yang menggunakan jumlah suku cadang yang banyak harus dibebani porsi biaya penanganan bahan lebih banyak daripada produk yang menggunakan suku cadang lebih sedikit.[3]

Pembebanan biaya tak langsung ke *cost pool* dan objek biaya (*cost object*) disebut alokasi biaya yaitu bentuk pembebanan biaya dimana penelusuran biaya secara langsung tidak mungkin dilakukan, sehingga digunakan *cost driver*. *Cost driver* digunakan untuk mengalokasikan biaya yang sering disebut dasar alokasi.[3]

C. Metode Analisa Titik Impas

Salah satu metode dalam penetapan harga berdasarkan biaya adalah metode titik impas atau *Break Even Point* (BEP). *Break Even Point* dapat diartikan sebagai suatu titik atau keadaan dimana perusahaan dalam operasinya tidak memperoleh keuntungan tetapi tidak mengalami kerugian. Hal tersebut dapat terjadi bila perusahaan dalam operasinya

menggunakan biaya tetap, dan volume penjualan hanya cukup untuk menutup biaya tetap dan biaya variabel. [1]

Break Even Point dapat diformulasikan secara sederhana sebagai berikut :

$$BEP \rightarrow TC = TR$$

$$FC + (Q \times VC) = Q \times S$$

Dimana :

TR = total pendapatan (*total revenue*)

TC = biaya total (*total cost*)

Q = volume penjualan (*quantity*)

FC = biaya tetap (*fixed cost*)

S = harga suatu produk (*sales price*)

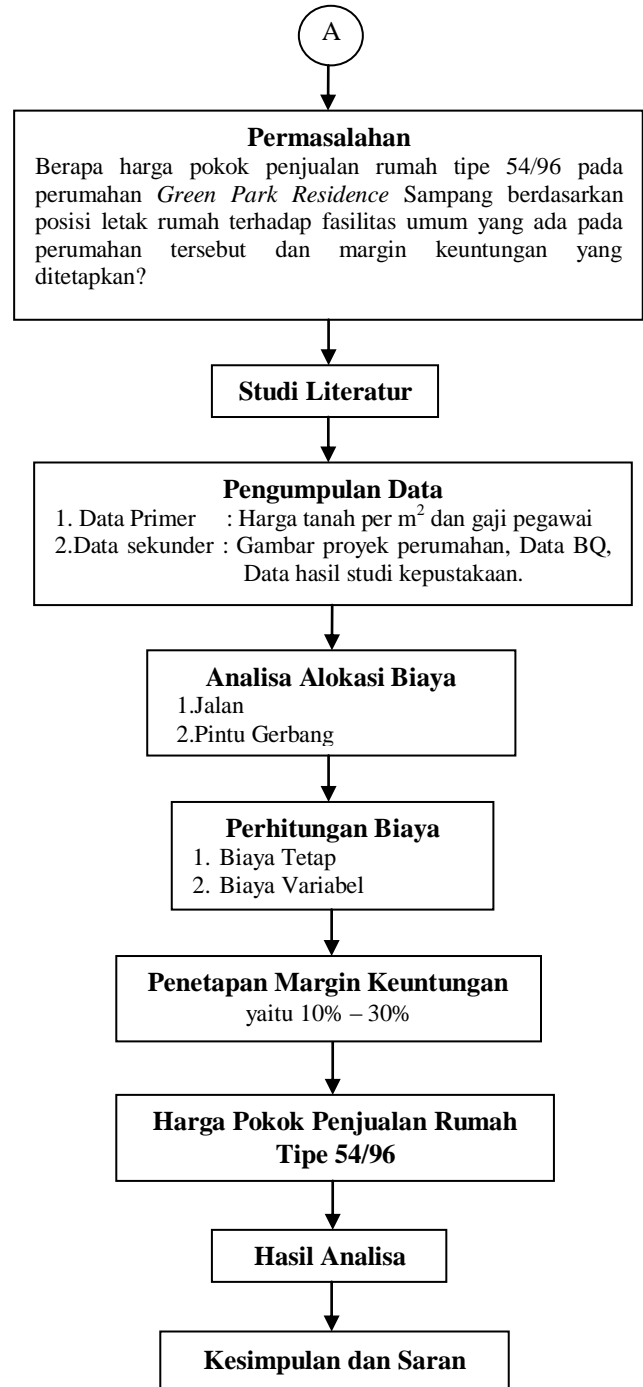
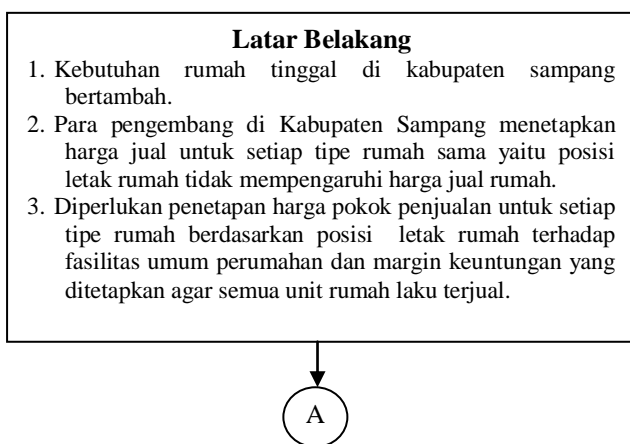
VC = biaya variabel (*variable cost*). [1]

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu [4], [5] dan [6] objek penelitian adalah perumahan. Sedangkan penelitian yang dilakukan [7] berupa rusunawa, dan objek penelitian [8] adalah apartemen. Dari kelima penelitian terdahulu tersebut terdapat persamaan dengan “penelitian penetapan harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah berdasarkan posisi letak rumah terhadap fasilitas umum yang ada pada perumahan *Green Park Residence Sampang*” yaitu pada metode yang digunakan adalah metode titik impas. Namun penelitian dari [4], [5] dan [6] menambahkan metode survei dengan penyebaran kuesioner untuk analisa permintaan pasar. Perbedaan “penelitian penetapan harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah berdasarkan posisi letak rumah terhadap fasilitas umum yang ada pada perumahan *Green Park Residence Sampang*” dengan penelitian dari [4], [5] dan [6] adalah posisi letak rumah terhadap fasilitas umum perumahan mempengaruhi harga pokok penjualan rumah. Sedangkan pada ketiga penelitian tersebut posisi letak rumah terhadap fasilitas umum tidak mempengaruhi harga jual rumah tersebut, artinya tidak ada perbedaan pembebanan alokasi biaya tetap pada ketiga penelitian tersebut.

III. METODOLOGI

Dalam penelitian ini, dapat dibuat diagram alir penelitian seperti gambar 1 berikut :



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

IV. ANALISA DAN HASIL

A. Analisa Alokasi Biaya

Untuk kepentingan alokasi biaya tetap maka diperlukan pembedaan pembebanan biaya per unit rumah terhadap fasilitas umum perumahan *Green Park Residence Sampang*. Alokasi biaya tetap pada penelitian ini meliputi biaya infrastruktur jalan dan pintu gerbang.

1. Alokasi Biaya Infrastruktur Jalan

Pembedaan pembebanan biaya per unit rumah untuk infrastruktur jalan dilakukan berdasarkan pada perbandingan kondisi lebar jalan dimana unit itu berada. Jalan pada perumahan *Green Park Residence Sampang* ini memiliki lebar 6 m dan 5 m. Dengan perbedaan kondisi lebar jalan tersebut maka dari total 59 unit yang ada akan dibagi

menjadi tiga komposisi untuk pembedaan pembebanan alokasi biaya infrastruktur jalan. Komposisi 1 berjumlah 12 unit rumah, Komposisi 2 berjumlah 23 unit rumah, dan Komposisi 3 berjumlah 24 unit rumah. Dari ketiga komposisi tersebut, didapatkan prosentase pembebanan alokasi biaya infrastruktur jalan untuk setiap Komposisi adalah :

- Komposisi 1 = 26,5 %
- Komposisi 2 = 46,7 %
- Komposisi 1 = 26,8 %

2. Alokasi Biaya Pintu Gerbang dan Pos Keamanan

Pembedaan pembebanan biaya per unit rumah untuk konstruksi pintu gerbang dan pos keamanan dilakukan berdasarkan pada jarak kedekatan terhadap pintu gerbang dimana unit itu berada. Dengan perbedaan kedekatan setiap unit rumah terhadap pintu gerbang dan pos keamanan maka dari total 59 unit yang ada akan dibagi menjadi tiga komposisi yang sama dengan alokasi biaya infrastruktur jalan. Dari ketiga komposisi tersebut, didapatkan prosentase pembebanan alokasi biaya infrastruktur jalan untuk setiap Komposisi adalah :

- Komposisi 1 = 52,44 %
- Komposisi 2 = 24,71 %
- Komposisi 3 = 22,84 %

B. Biaya tetap

Biaya tetap pada penelitian ini meliputi biaya tanah untuk pembuatan fasilitas umum, biaya konstruksi jalan dan saluran, biaya izin peruntukan dan penggunaan tanah (IPPT), biaya pemasaran, biaya penerangan perumahan, biaya pembuatan rumah contoh, biaya konstruksi taman, biaya konstruksi pintu gerbang dan pos keamanan, biaya desain, biaya fasilitas kantor pemasaran, biaya gaji karyawan, dan biaya operasional kantor. Berikut Rekapitulasi biaya tetap pada setiap komposisi wilayah :

- Biaya Tetap Komposisi 1 = Rp. 610.032.246
- Biaya Tetap Komposisi 2 = Rp. 1.074.029.336
- Biaya Tetap Komposisi 3 = Rp. 746.131.785

C. Biaya variabel

Biaya variabel pada penelitian ini meliputi biaya sertifikasi tanah, biaya tanah untuk kavling, biaya konstruksi rumah tipe 54/96, dan biaya ijin mendirikan bangunan (IMB). Pada biaya variabel ini, jumlah total biaya variabel pada setiap komposisi wilayah adalah sama yaitu Rp. 212.189.035.

Tabel 1. Rekapitulasi Biaya Variabel Rumah Tipe 54/96

No.	Keterangan	Jumlah Harga
1	Biaya Sertifikasi Tanah	Rp. 1.888.224
2	Biaya Tanah Untuk Kavling :	
	a. Biaya Pembelian Tanah	Rp. 67.200.000
	b. Biaya Pematangan Lahan	Rp. 8.100.000
3	Biaya Konstruksi rumah tipe 54/96	Rp. 135.000.811
4	Biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)	Rp. 135.000
Total		Rp. 212.189.035

D. Biaya Total

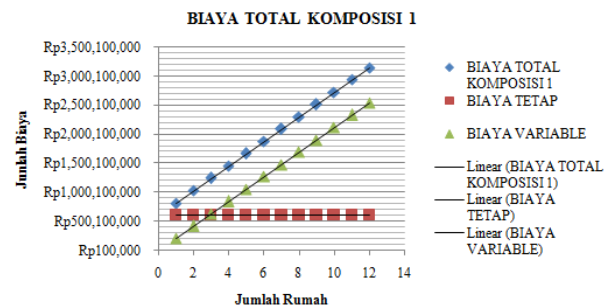
Biaya total merupakan penjumlahan dari biaya tetap dan biaya variabel. Rekapitulasi biaya total untuk setiap Komposisi Wilayah disajikan pada tabel 2.

Tabel 2. Rekapitulasi Biaya total

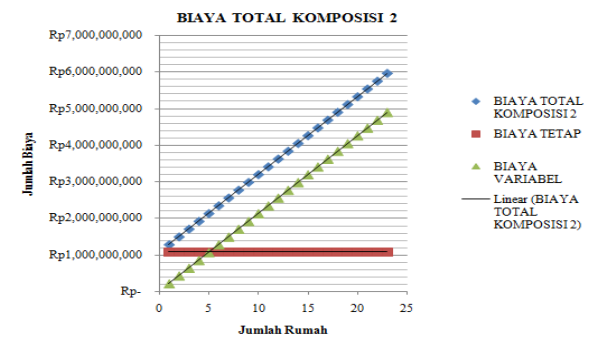
NO	Komposisi Wilayah	JUMLAH (Rp)
1	Biaya Total Komposisi 1	822.221.281
2	Biaya Total Komposisi 2	1.286.218.371
3	Biaya Total Komposisi 3	958.320.280

E. Kurva Biaya

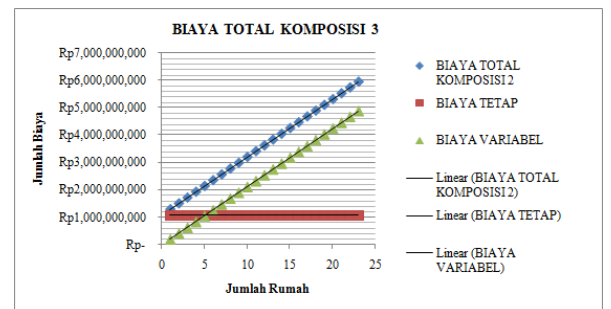
Dari biaya tetap, biaya variabel dan biaya total yang pada setiap komposisi wilayah yang telah dihitung, dapat dibuat kurva mengenai biaya-biaya tersebut yang digambarkan pada gambar berikut:



Gambar 2 Kurva Biaya Komposisi 1



Gambar 3 Kurva Biaya Komposisi 2



Gambar 4 Kurva Biaya Komposisi 3

F. Analisa Penetapan Harga

Pada penelitian ini penetapan harga dilakukan dengan menggunakan analisa titik impas (*break even point*). Sebelum dilakukan penetapan harga pokok penjualan maka

terlebih dahulu dihitung harga pokok produksi rumah tipe 54/96 pada setiap Komposisi wilayah. Penetapan harga pokok penjualan dihitung dari harga pokok produksi ditambah prosentase margin keuntungan yang ditetapkan.

1. Perhitungan Harga Pokok Produksi

Harga pokok produksi dapat dihitung dengan persamaan berikut :

$$S = VC + \frac{FC}{Q}$$

Dimana : S = harga pokok penjualan rumah (Sales)
 FC = biaya tetap (fixed cost)
 VC = biaya variabel (variable cost)
 Q = jumlah unit rumah (quantity)

Sehingga didapatkan Harga pokok produksi per unit rumah tipe 54/96 untuk setiap komposisi wilayah yaitu :

- Harga Pokok Produksi Komposisi 1 = Rp. 263.025.055
- Harga Pokok Produksi Komposisi 2 = Rp. 258.885.963
- Harga Pokok Produksi Komposisi 1 = Rp. 243.277.859

2. Perhitungan Harga Pokok Penjualan

Harga pokok penjualan (HPP) dihitung berdasarkan harga pokok produksi ditambah prosentase margin keuntungan yang ditetapkan. Pada penelitian ini margin keuntungan yang ditetapkan yaitu 10%, 20%, dan 30%. Perhitungan harga pokok penjualan rumah tipe 54/96 dilakukan pada setiap Komposisi wilayah. Harga pokok penjualan pada setiap komposisi wilayah dengan margin keuntungan yang ditetapkan, disajikan pada tabel 3 berikut.

Tabel 3.
 Harga Pokok Penjualan

Margin Keuntungan	HPP Komposisi 1 (Rp)	HPP Komposisi 2 (Rp)	HPP Komposisi 3 (Rp)
10 %	268.673.502	264.074.510	246.732.173
20 %	275.734.061	270.560.195	251.050.065
30 %	28.811.921	278.898.932	256.601.641

3. Perhitungan Margin Keuntungan Dengan Harga Jual Aktual Rumah Tipe 54/96 Di Proyek

Untuk menghitung margin keuntungan dengan harga jual yang telah diketahui maka perlu dihitung terlebih dahulu volume produksi yang berada pada titik impas (BEP). Untuk mencari volume produksi yang berada pada titik impas dapat dihitung dengan persamaan :

$$Q = \frac{FC}{S - VC}$$

Dimana :
 Q = Volume Produksi pada titik impas atau Jumlah Rumah
 FC = Biaya Tetap
 VC = Biaya Variabel
 S = Harga Jual Aktual Rumah. [4]

Sehingga dapat dihitung prosentase margin keuntungan dengan persamaan sebagai berikut :

$$\text{Margin Keuntungan} = \frac{Q_{maks.} - Q_{BEP}}{Q_{maks.}} \times 100 \%$$

Pada penelitian ini dihitung margin keuntungan dengan harga jual aktual rumah tipe 54/96 pada setiap Komposisi wilayah. Hasil perhitungan margin keuntungan dengan harga jual aktual rumah tipe 54/96 pada setiap Komposisi wilayah disajikan pada tabel 4.

Tabel 4.
 Margin Keuntungan Harga Jual Aktual

NO	Komposisi Wilayah	Margin Keuntungan
1	Komposisi 1	25,03 %
2	Komposisi 2	31,14 %
3	Komposisi 3	54,15 %

G. Pembahasan

Dari perhitungan harga pokok penjualan dan margin keuntungan harga aktual rumah tipe 54/96 pada setiap Komposisi wilayah yang telah dilakukan, maka dapat dibuat tabel dan kurva harga pokok penjualan terhadap margin profit yang ditetapkan pada setiap Komposisi wilayah dengan membaginya dalam beberapa Kelompok Harga. Berikut tabel dan kurva harga pokok penjualan terhadap margin profit yang ditetapkan rumah tipe 54/96 untuk masing-masing Kelompok Harga :

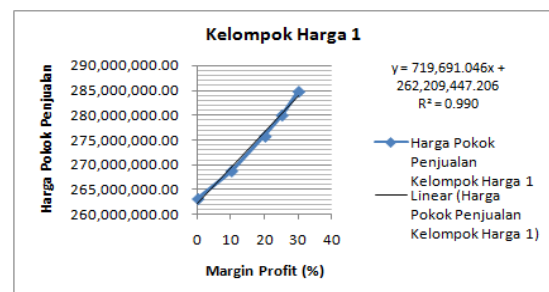
1) Harga Pokok Penjualan Kelompok Harga 1

Harga pokok penjualan Kelompok Harga 1 merupakan harga pokok penjualan pada wilayah Komposisi 1 dengan jumlah unit rumah maksimum (Qmaks.) 12 unit.

Tabel 5.
 Kelompok Harga 1

No	Margin Profit (%)	Harga Pokok Penjualan (Rp)
1	0	263.025.055.49
2	10	268.673.502.21
3	20	275.734.060.61
4	25.03	280.000.000.00
5	30	284.811.921.41

Dari tabel 5 tersebut, dapat dibuat kurva seperti gambar 5 berikut.



Gambar 5 Kurva Kelompok Harga 1

Pada kurva tersebut didapatkan persamaan linear yaitu $Y = 719.691,046 X + 262.209.447,206$. Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.

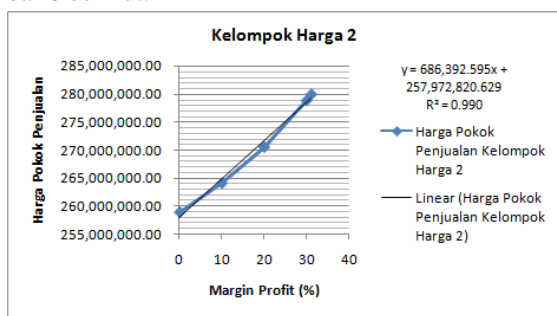
2) Harga Pokok Penjualan Kelompok Harga 2

Harga pokok penjualan Kelompok Harga 2 merupakan harga pokok penjualan pada wilayah Komposisi 2 dengan jumlah unit rumah maksimum (Qmaks.) 23 unit.

Tabel 6.
Kelompok Harga 2

No	Margin Profit (%)	Harga Pokok Penjualan (Rp)
1	0	258,885,962.65
2	10	264,074,510.17
3	20	270,560,194.57
4	30	278,898,931.65
5	31.14	280,000,000.00

Dari tabel 6 tersebut, dapat dibuat kurva seperti gambar 6 berikut.



Gambar 6. Kurva Kelompok Harga 2

Pada kurva tersebut didapatkan persamaan linear yaitu $Y = 686.392,595 X + 257.972.820,629$. Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.

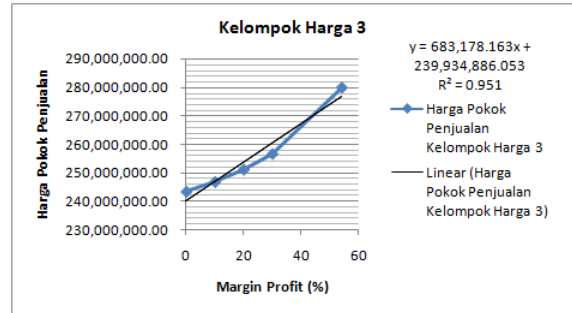
3) Harga Pokok Penjualan Kelompok Harga 3

Harga pokok penjualan Kelompok Harga 3 merupakan harga pokok penjualan pada wilayah Komposisi 3 dengan jumlah unit rumah maksimum (Qmaks.) 25 unit.

Tabel 7.
Kelompok Harga 3

No	Margin Profit (%)	Harga Pokok Penjualan (Rp)
1	0	243,277,859.39
2	10	246,732,173.21
3	20	251,050,065.48
4	30	256,601,641.27
5	54,15	280,000,000.00

Dari tabel 7 tersebut, dapat dibuat kurva seperti gambar 7 berikut.



Gambar 7 Kurva Kelompok Harga 2

Pada kurva tersebut didapatkan persamaan linear yaitu $Y = 686.392,595 X + 257.972.820,629$. Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa yang dilakukan, didapatkan persamaan harga pokok penjualan rumah tipe 54/96 terhadap kenaikan persentase margin keuntungan. Pada Kelompok Harga 1 didapatkan persamaan $Y = 719.691,046 X + 262.209.447,206$, Kelompok harga 2 didapatkan persamaan $Y = 686.392,595 X + 257.972.820,629$, dan untuk kelompok harga 3 yaitu $Y = 683.178,163 X + 239.934.886,053$. Dimana Y merupakan Harga pokok penjualan (HPP) dan X adalah Persentase Margin Keuntungan.

B. Saran

Perlu dilakukan penelitian lanjutan dalam bentuk kurva permintaan konsumen untuk mengukur tingkat penerimaan konsumen (minat beli) terhadap perubahan harga yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

[1]Pujawan, I. N. 2012. **Ekonomi Teknik**. Surabaya : Guna Widya.
 [2]Laksana, F. 2008. **Manajemen Pemasaran : Pendekatan Praktis**. Yogyakarta : Graha Ilmu.
 [3]Blocher, E. J., Chen K. H., dan Lin T. W. 1999. **Manajemen Biaya : Dengan Tekanan Strategik**. London : McGraw-Hill Companies.
 [4]Darmayanti, R., dan Utomo C. 2014. **Analisa Biaya dan Permintaan Pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency, Lumajang**. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 3, Hal. D36-D40.
 [5]Fahad, F., dan Utomo C. 2013. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Soka Park Bangkalan**. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, Hal. C173-C177.
 [6]Wardani, B. S. 2009. **Analisa Penetapan Harga Jual Unit Rumah Di Perumahan Tasik Madu Indah Malang**. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.
 [7]Hermawan, I. 2011. **Penentuan Harga Pokok Sewa Rusunawa Gunungsari Dengan Metode Titik Impas (Break Even Point)**. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.
 [8]Iswahyudi, Y. D. 2011. **Penetapan Harga Pokok Sewa Apartemen Gunawangsa Surabaya**. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.