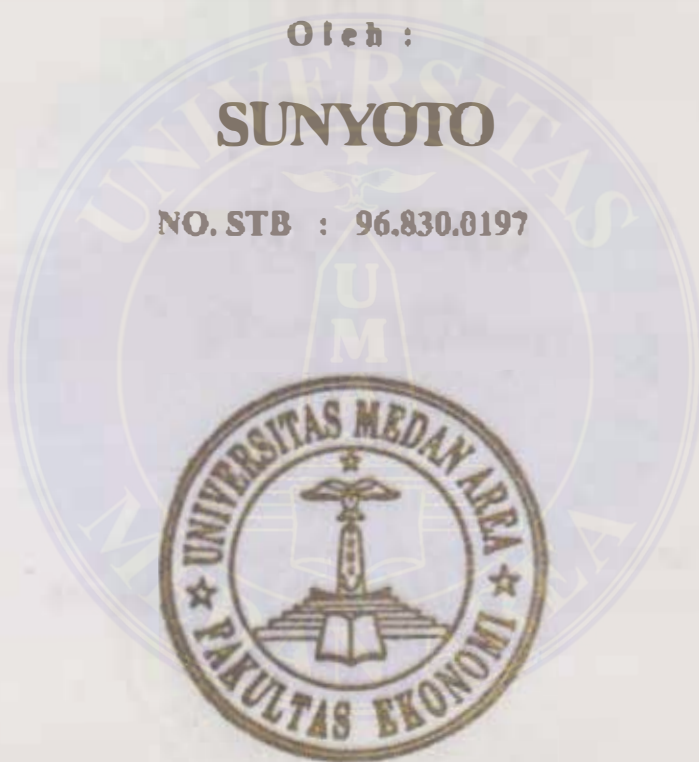


**PERHITUNGAN HARGA POKOK PRODUKSI DAN
PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH PADA
PERUM PERUMNAS REGIONAL I
M E D A N**

Oleh :

SUNYOTO

NO. STB : 96.830.0197



**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 0 0**

Judul Skripsi : PERHITUNGAN HARGA POKOK PRODUKSI
DAN PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I
MEDAN

Nama Mahasiswa : SUNYOTO

No. Stambuk : 96.830.0197

Jurusan : Akuntansi

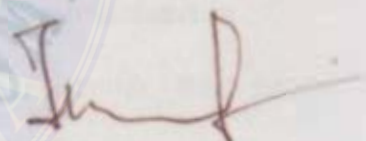
Menyetujui :
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



(KARLONTA Ngl. SE. MSAc)

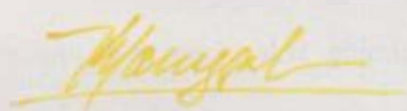
Pembimbing II



(Drs. ZAINAL ABIDIN)

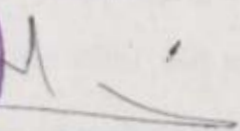
Mengetahui :

Ketua Jurusan



(KARLONTA Ngl. SE. MSAc)

Dekan



(Drs. H.A. AZIS HASAN, M.Mi)

Tanggal lulus : 11 Agustus 2000

RINGKASAN

SUNYOTO, PERHITUNGAN HARGA POKOK PRODUKSI DAN PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN. (DIBAWAH BIMBINGAN KARLONTA NAINGGOLAN, SE.MS.Ac., SELAKU PEMBIMBING I DAN Drs. ZAINAL ABIDIN, SELAKU PEMBIMBING II).

Rumah merupakan kebutuhan primer yang mempunyai dampak mendasar bagi berkembangnya keluarga, masyarakat dan bangsa ini, oleh sebab itu Pemerintah dengan Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 1974 jonto Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 1988 memberi tugas kepada Perum Perumnas untuk menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa kegiatan-kegiatan produktif di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasaranaanya.

Telah banyak rumah dibangun, baik oleh Perum Perumnas, Real Estate, Koperasi maupun Swadaya masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan sebagian masyarakat, akan tetapi tentunya masih banyak dari masyarakat yang belum mempunyai dan berkeinginan untuk memilikinya.

Berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan yang harganya harus terjangkau oleh masyarakat golongan menengah kebawah dan disisi lain sebagai perusahaan Perum Perumnas harus tetap berkeimbang layaknya perusahaan yang lain, maka untuk menyelaraskan hal tersebut perlu adanya upaya yang maksimal baik dari Perum Perumnas dengan mengoptimalkan efisiensi sehingga dapat memperkecil

Harga Pokok Produksi disamping perlu peningkatan pengabdian dari pihak Pemda, BTN, PLN, PDAM serta pihak-pihak yang terkait demi mensjjahterakan masyarakatnya.

Perum Perumnas dalam menghitung Harga Pokok Produksi menggunakan metode Harga Pokok Pesanan dengan memasukkan biaya-biaya yang sudah dikelompokkan dari kegiatan-kegiatan yang meliputi Analisa Peluang Pasar (APP), Pembebasan tanah, Perencanaan, pembangunan sampai dengan Pemasarannya. Adapun penentuan harga jual rumah Perum Perumnas menggunakan dasar biaya atau "Cost plus pricing method", yaitu suatu penetapan harga jual dengan menambahkan keuntungan pada harga pokok penjualan. Dan penetapan harga jual tersebut juga mempertimbangkan maksimal kredit yang diberikan oleh Pemerintah, harga pesaing, perkembangan lingkungan pada masa yang akan datang dan keterjangkauan daya beli masyarakat.

Adapun metode penelitian dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan pengamatan dan wawancara. Metode analisis yang dipakai adalah metode deskriptif dan komparatif.

Adapun kesimpulan dari penelitian ini yaitu :

1. Perum Perumnas adalah perusahaan umum yang didirikan pada 18 Juli 1974 berdasarkan PP nomor 29 tahun 1974 jonto PP nomor 12 tahun 1988 dengan maksud menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa kegiatan-kegiatan produktif dibidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarannya serta melakukan pemupukan dana.

2. Perum Perumnas telah menyusun organisasinya dengan baik. ini dapat dilihat dengan adanya garis wewenang, tanggung jawab yang jelas dalam organisasi dan tiap bagian dikepalai oleh seorang manager.
3. Pengelompokan biaya untuk perhitungan harga pokok pada saat rumah dinyatakan siap huni (harga pokok realisasi) dengan pengelompokan biaya untuk perhitungan harga pokok pada saat penentuan harga jual (harga pokok estimasi) tidak sama. Sehingga evaluasinya sulit, padahal salah satu tujuan dari perhitungan harga pokok adalah untuk menetapkan efisiensi perusahaan.
4. Perhitungan harga pokok rumah Perum Perumnas menggunakan metode harga pokok pesanan. Harga pokok rumah dihitung dengan menjumlahkan semua biaya yang dikeluarkan untuk keperluan suatu tahap pembangunan. Biaya tanah yang dibebankan terhadap harga pokok adalah harga perolehan, maka terkesan keuntungan terlalu besar yang berakibat pajak penghasilan tinggi; padahal hasil penjualan belum tentu dapat digunakan untuk membeli tanah dengan luas yang sama.
5. Harga Jual rumah adalah harga pokok produksi ditambah biaya operasional yang meliputi biaya perbaikan rumah, biaya HGB, biaya appraisal, biaya bunga dan biaya usaha (biaya pemasaran, biaya umum & personalia) dan keuntungan.

Dan saran penulis sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan APP (Analisa Peluang Pasar) oleh Perum Perumnas agar dilakukan dengan teliti dan sebaik mungkin untuk menghindari dead stock.

2. Pengelompokan biaya untuk perhitungan harga pokok realisasi dengan pengelompokan biaya untuk penghitungan harga pokok estimasi sebaiknya sama, agar mudah untuk melakukan evaluasi.
3. Biaya tanah yang dibebankan terhadap harga pokok adalah harga yang lebih tinggi diantara harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
4. Pada kenyataannya masih banyak masyarakat golongan menengah kebawah yang belum mempunyai rumah sendiri, untuk itu pihak-pihak terkait seperti Pemerintah Daerah, Perum Perumnas, BTN, PLN, PDAM, Notaris dan BPN harus mengupayakan bersama guna mensejahterakan masyarakatnya.

Ketidak mampuan masyarakat dalam membeli rumah bisa jadi disebabkan oleh tingginya harga jual; dan tingginya harga jual disebabkan oleh tingginya harga pokok produksi rumah.

Untuk mengatasi hal tersebut, maka yang perlu diupayakan oleh :

a. Perum Perumnas :

- Meningkatkan kualitas APP.
- Melaksanakan pembangunan tepat waktu.
- Menyerahkan lingkungan perumahan kepada pihak Pemda secepatnya.
- Meminimalkan atau bahkan meniadakan biaya birokrasi.

b. Pihak Ekstern :

- Menyederhanakan proses pelaksanaan mulai dari pembebasan tanah sampai dengan penjualan yang menggunakan fasilitas KPR.

- Meminimalkan biaya proses yang berkaitan dengan pembangunan perumahan masyarakat.

- Suku bunga untuk kredit perumahan rendah.

5. Dengan berlakunya UU nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Pemerintah Daerah, diharapkan Pemerintah Daerah lebih peduli terhadap masyarakatnya yang belum mempunyai rumah sendiri.



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur diucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area di Medan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, baik dipandang dari segi materi maupun bahasanya. Untuk itu penulis dengan rendah hati akan menerima saran-saran dan petunjuk yang bersifat membangun demi lebih menyempurnakan skripsi ini.

Pada kesempatan ini, dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. H.A. Aziz Hasan, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.
2. Ibu Karlonta Nainggolan, SE, MSAc, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area dan juga sebagai Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memeriksa materi dari skripsi ini serta memberikan bimbingan ke arah yang lebih baik sampai skripsi tersebut selesai.
3. Bapak Drs. Zainal Abidin, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan perbaikan skripsi ini.




4. Bapak/Ibu dosen pengajar dan karyawan/i di lingkungan Fakultas Ekonomi UMA yang telah mengabdikan diri untuk memajukan mahasiswa/i dalam meningkatkan sumber daya manusia.
5. Pimpinan beserta seluruh pegawai Perum Perumnas Regional 1 yang telah memberikan izin dan kemudahan kepada penulis untuk melakukan penelitian pada perusahaan tersebut.
6. Ibunda Mertua tercinta serta saudara-saudaraku yang tersayang, yang telah memberikan dorongan selama penulis menjalani pendidikan hingga terselesaikannya study ini.
7. Istri, anak-anak serta cucu tercinta yang telah memberikan doa, perhatian dan kesabaran yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama menjalani pendidikan hingga selesainya skripsi ini.
8. Seluruh rekan-rekan mahasiswa/i yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kiranya Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dan diharapkan skripsi ini berguna bagi penulis dan para pembaca sekalian.

Medan, Agustus 2000

Penulis,


Sunyoto

DAFTAR ISI

	Halaman
RINGKASAN	i
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Alasan Pemilihan Judul	1
B. Perumusan Masalah	2
C. Hipotesis	3
D. Luas dan Tujuan Penelitian	3
E. Metode Penelitian dan Teknik Pengumpulan data	4
F. Metode Analisis	5
BAB II LANDASAN TEORITIS	6
A. Pengertian dan 'Tujuan Harga Pokok Produksi'	6
B. Kategori Biaya Produksi	11
C. Metode Perhitungan Harga Pokok Produksi	16
D. Kebijakan Harga Jual	22

BAB III PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN	33
A. Sejarah Singkat Perusahaan	33
B. Proses Kegiatan Produksi	42
C. Kategori Biaya Produksi	47
D. Metode Perhitungan Harga Pokok Produksi	50
E. Kebijakan Harga Jual	60
BAB IV ANALISIS DAN EVALUASI	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	74



DAFTAR GAMBAR

Gambar :	Halaman
1. Wilayah Kerja Perum Perumnas Regional I	35
2. Struktur Organisasi Perum Perumnas Regional I	36



B A B I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul.

Setiap warga berhak mendapat pekerjaan dan penghasilan yang memadai. Setiap warga berhak mendapat cukup sandang dan pangan. Setiap warga berhak mendapat rumah yang layak sebagai tempat pulang dan beristirahat setelah bekerja keras, dan tempat tumbuh berkembangnya anak-anak yang memerlukan kehangatan serta kasih sayang. Harkat hidup yang manusiawi ini merupakan kebutuhan hakiki yang menjadi tanggung jawab bersama sebagai bangsa.

Rumah merupakan kebutuhan primer yang mempunyai dampak mendasar bagi berkembangnya keluarga, masyarakat dan bangsa ini. Untuk itu Pemerintah berkewajiban memperhatikan masalah perumahan dengan melibatkan semua penyelenggara pembangun perumahan yaitu Perum Perumnas, Real Estate, Koperasi serta peran aktif masyarakat sendiri.

Perum Perumnas sebagai perusahaan mendapat tugas dan wewenang untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan perundangan yang berlaku.

Berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan yang harganya harus terjangkau oleh masyarakat golongan menengah kebawah dan disisi lain sebagai Perusahaan Perum Perumnas harus tetap survival dan berkembang layaknya



Perusahaan-perusahaan yang lain, maka penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan alasan ingin mengetahui sejauh mana perhitungan harga pokok produksi serta kebijakan dalam menetapkan harga jual rumah yang telah dilakukan oleh Perusahaan, dan juga Pimpinan perusahaan bersedia memberikan data yang diperlukan.

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka penulis menetapkan judul, yaitu:

“PERHITUNGAN HARGA POKOK PRODUKSI DAN PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN”.

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan penelitian pendahuluan yang telah dilakukan, maka masalah yang dihadapi oleh Perum Perumnas untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat golongan menengah kebawah dimana daya belinya masih relatif rendah adalah harga pokok produksi yang masih tinggi, sehingga harga jual menjadi tinggi, disamping faktor-faktor lain misalnya rendahnya kepedulian terhadap masyarakat yang kurang mampu, tingginya biaya operasional akibat birokrasi, tingginya suku bunga serta belum maksimalnya pengabdian instansi pemerintah seperti Pemda, Perum Perumnas, BTN, PLN, PDAM. Agraria untuk mensejahterakan masyarakatnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolph Matz and Milton F. Usry, Cost Accounting Planning and Control, Edisi VIII, Jilid 1, Terjemahan Herman Wibowo, Erlangga, Jakarta, 1994.
- Ahmed Belkaoui, Herman Wibowo dan Marianus Sinaga, Teori Akuntansi, Edisi II, Jilid 1, Erlangga, Jakarta, 1987.
- Allan R. Drebin, Advanced Accounting, Edisi V, Terjemahan Freddy Saragih, Erlangga, Jakarta, 1998.
- Basu Swastha DH., Azas-azas Marketing, Liberty, Yogyakarta, 1996.
- Charles T. Horngren, Introduction to Management Accounting, Edisi VI, Jilid 1, Terjemahan Mob. Badjuri, Erlangga, Jakarta, 1997.
- D. Hartanto, Akuntansi Untuk Usahawan, Edisi VI, LPFE-UI, Jakarta, 1991.
- Donald E. Kieso and Jerry J. Weygandt, Intermediate Accounting, Edisi VII, Jilid 1, Terjemahan Herman Wibowo, Binarupa Aksara, Jakarta, 1995.
- Ikatan Akuntan Indonesia, Standar akuntansi Keuangan, Salemba Empat, Jakarta, 1996.
- M. Manulang, Ekonomi Perusahaan, Cetakan V, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- Mc. Leod. Raymond Jr., Management Information System, Jilid 1, Diterjemahkan Hera Teguh, Sistem Informasi Manajemen, Penerbit PT. Prehalindo, Jakarta, 1994.
- Mulyadi, Akuntansi Biaya, Edisi IV, BPFE-UGM, Yogyakarta, 1990.
- R. Soemita Adikoesoema, Sistem-sistem Akuntansi, Tarsito, Bandung, 1994.
- S. Hadibroto, Masalah Akuntansi, Buku Satu, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1990.

S. Sinuraya, Akuntansi Untuk Perusahaan Industri, Joehania, Medan, 1993.

Sofjan Assauri, Manajemen Produksi dan Operasi, Edisi IV, LPFE – UI. Jakarta, 1993.

Winarno Surakhmad, Dasar dan Teknik Research Pengantar Metodologi Penelitian, Bumi Aksara, Jakarta, 1992.

