

Analisis Perbandingan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Full Costing* dan *Activity-Based Costing* dalam Menetapkan Harga Jual Ruko pada PT Grand Lotus Residence

Comparison Analysis of Cost of Goods Manufactured Using Full Costing and Activity-Based Costing Methods in Determining the Selling Price of Shophouses at PT Grand Lotus Residence

Stacia Tinamberan ¹, Harijanto Sabijono², dan Sintje Rondonuwu ³

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus Bahu, Manado, 95115, Indonesia

E-mail :

18061104099@student.unsrat.ac.id¹, h_sabijono@unsrat.ac.id², sinc.sin@unsrat.ac.id³

Abstrak: Harga pokok produksi adalah jumlah total biaya yang dibutuhkan untuk memproduksi barang atau jasa, meliputi seluruh biaya yang timbul selama proses produksi, baik yang terkait langsung maupun tidak langsung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa perbandingan harga pokok produksi dengan metode *full costing* dan *activity-based costing* dalam menetapkan harga jual pada PT Grand Lotus Residence. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif yang bersumber dari PT Grand Lotus Residence. Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode *activity-based costing* memberikan rincian biaya yang lebih akurat dibandingkan metode perusahaan dan metode *full costing*, sehingga dapat membantu dalam penetapan harga jual yang lebih tepat dan kompetitif. Penelitian ini merekomendasikan penggunaan metode *activity-based costing* dalam penetapan harga pokok produksi agar perusahaan dapat meningkatkan akurasi dalam penetapan harga jual ruko.

Kata Kunci: *Full Costing*; *Activity-Based Costing*; Harga Jual

Abstract: *Cost of goods manufactured is the total cost required to produce goods or services, including all costs incurred during the production process, both directly and indirectly related. This study aims to analyze the comparison of the cost of goods manufactured with the full costing method and activity-based costing in determining the selling price at PT Grand Lotus Residence. The type of research used in this study is qualitative research. The type of data used is quantitative data sourced from PT Grand Lotus Residence. The results of the study indicate that the activity-based costing method provides more accurate cost details than the company method and the full costing method, so that it can help in determining a more appropriate and competitive selling price. This study recommends the use of the activity-based costing method in determining the cost of production so that the company can improve accuracy in determining the selling price of shophouses.*

Keywords: *Full Costing*; *Activity Based Costing*; *Selling Price*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Untuk mampu bersaing di pangsa pasar yang lebih luas, perusahaan harus meningkatkan potensi usahanya. Salah satu cara yang dapat dilakukan perusahaan adalah dengan mengembangkan produktivitas dan efisiensinya dalam memproduksi barang dengan biaya yang lebih murah tanpa mengurangi kualitas dan jumlah barang yang diproduksi atau dihasilkan. Perusahaan juga harus mampu menetapkan harga yang kompetitif. Perusahaan akan dapat menetapkan harga jual dengan

tepat jika harga pokok produksi ditelusuri, dihitung, dan dibebankan secara akurat. Harga pokok produksi adalah kumpulan biaya produksi yang terdiri dari bahan baku langsung (*direct material*), tenaga kerja langsung (*direct labor*) dan biaya overhead pabrik (*factory overhead*) ditambah persediaan produk dalam proses awal dan dikurang persediaan produk dalam proses akhir. (Febrianty dan Muchlis, 2020).

Kesalahan dalam perhitungan harga pokok produksi dapat mengakibatkan penentuan harga jual dalam suatu perusahaan menjadi terlalu tinggi atau terlalu rendah. Jika harga jual produk terlalu rendah akan mengakibatkan keuntungan yang diperoleh perusahaan menjadi rendah dan mengalami kerugian, sebaliknya dengan harga jual yang terlalu tinggi, produk yang ditawarkan perusahaan akan sulit bersaing dengan produk sejenis yang ada di pasaran. Oleh sebab itu, diperlukan metode perhitungan harga pokok produksi yang dapat menelusuri, menghitung, dan menggolongkan beban secara akurat. Metode *full costing* adalah metode yang memperhitungkan semua unsur biaya-biaya produksi ke dalam harga pokok produksi, yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya *overhead* pabrik yang berperilaku variabel dan tetap (Mulyadi, 2018:17). Metode *full costing* biasanya disebut sebagai absorption costing atau konvensional. Selain metode *full costing*, salah satu metode perhitungan harga pokok produksi yang dapat digunakan adalah *activity-based costing*. *Activity-based costing* merupakan metode perhitungan yang menerapkan konsep biaya berdasarkan aktivitas untuk menghasilkan harga pokok produk yang lebih akurat (Hariyani, 2018:53).

PT Grand Lotus Residence yang merupakan salah satu perusahaan *real estate* yang bergerak di bidang produksi rumah toko (ruko). Dalam menjalankan usahanya PT Grand Lotus Residence melakukan kegiatan pembangunan rumah toko untuk memenuhi permintaan pasar. Oleh karena itu, diperlukan pengalokasian biaya yang akurat terhadap produk berdasarkan sumber daya yang dikonsumsi. Setiap proses pembangunan mempunyai karakteristik dan tingkat kesulitan, dan target volume yang berbeda. Proses pembangunan membutuhkan perhitungan biaya bahan, jumlah tenaga kerja, dan biaya *overhead* yang pastinya akan muncul pada saat pengerjaan proyek. PT Grand Lotus Residence membutuhkan metode yang dapat menghitung biaya pembangunan ruko yang akurat agar perusahaan dapat menetapkan harga jual yang tepat sehingga perusahaan dapat memenuhi persentase laba yang diharapkan. Metode *full costing*, seluruh komponen biaya dimasukkan dan dibagi kepada setiap unit produksi. Sedangkan metode *activity-based costing* menghitung biaya setiap aktivitas dan membebankan biaya pada objek biaya seperti produk dan jasa berdasarkan aktivitas yang diperlukan untuk memproduksi setiap produk atau jasa.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perbandingan harga pokok produksi dengan metode *full costing* dan *activity-based costing* dalam menetapkan harga jual ruko pada PT Grand Lotus Residence.

TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2019: 1) akuntansi adalah ilmu mencatat, menganalisis, dan mengkomunikasikan transaksi atau kejadian ekonomi suatu entitas bisnis, yang bertujuan untuk menghasilkan dan melaporkan informasi yang relevan bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam mengambil keputusan.

Akuntansi Manajemen

Kieso, Weygandt, dan Warfield (2018: 6) mengatakan bahwa akuntansi manajemen adalah proses mengidentifikasi, mengukur, menganalisis dan mengkomunikasikan informasi keuangan yang

dibutuhkan oleh manajemen untuk merencanakan, mengendalikan, dan mengevaluasi operasi perusahaan.

Akuntansi Biaya dan Konsep Biaya

Menurut Mulyadi (2018: 7) akuntansi biaya mempunyai tiga tujuan pokok yaitu penentuan kos produk, pengendalian biaya, dan pengambilan keputusan khusus. Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Biaya dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Objek Pengeluarannya
2. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Fungsi Pokok Perusahaan
 - a. Biaya Produksi: Biaya Bahan Baku, Biaya Tenaga Kerja Langsung, dan Biaya *Overhead* Pabrik
 - b. Biaya Pemasaran
 - c. Biaya Administrasi dan Umum
3. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Hubungan Biaya dengan Sesuatu yang Dibiayai
 - a. Biaya Langsung
 - b. Biaya Tidak Langsung
4. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Perilakunya dalam Hubungan dengan Perubahan Volume Aktivitas
 - a. Biaya Variabel
 - b. Biaya Semivariabel
 - c. Biaya *Semifixed*
 - d. Biaya Tetap
5. Klasifikasi Biaya Berdasarkan Jangka Waktu Manfaatnya
 - a. Pengeluaran Modal (*Capital Expenditures*)
 - b. Pengeluaran Pendapatan (*Revenue Expenditures*)

Harga Pokok Produksi

Mulyadi (2018: 14) menyatakan bahwa harga pokok produksi merupakan biaya yang timbul untuk mengolah bahan baku menjadi barang jadi yang siap untuk dijual.

Full Costing

Metode perhitungan biaya penuh (*full costing*) adalah metode yang memperhitungkan semua unsur biaya-biaya produksi ke dalam harga pokok produksi, yang terdiri dari biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya *overhead* pabrik yang berperilaku variabel dan tetap (Mulyadi, 2018:17).

Activity-Based Costing

Menurut Mulyadi (2018: 34) activity-based costing merupakan metode penentuan harga pokok produksi yang ditujukan untuk menyajikan informasi harga pokok secara cermat bagi kepentingan manajemen, dengan mengukur secara cermat konsumsi sumber daya alam setiap aktivitas yang digunakan untuk menghasilkan produk.

Harga Jual

Mulyadi (2018:78) menyatakan bahwa pada prinsipnya harga jual harus dapat menutupi biaya penuh ditambah dengan laba yang wajar. Harga jual sama dengan biaya produksi ditambah mark-up. Harga jual atau tarif merupakan jumlah yang dibebankan oleh suatu unit usaha kepada konsumen atas barang atau jasa yang dijual atau diserahkan.

Penelitian Terdahulu

Sri Indriani Sugawa, Ventje Ilat, dan Meily Kalalo (2018) dengan judul Analisis Perbandingan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Full Costing* dan Metode *Activity Based Costing* dalam Menetapkan Harga Jual Ruko pada PT. Megasurya Nusalestari. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian ini, dapat diketahui bahwa dalam metode *full costing*, perusahaan tidak bisa menelaah lebih jauh mengenai sumber-sumber biaya, sehingga hasil perhitungan dengan metode *activity-based costing* lebih akurat dibandingkan dengan hasil perhitungan dengan metode *full costing*.

Carissa Carmelita, Moch. Dzulkirom Ar, dan Zahroh Z. A (2017) dengan judul Analisis Activity Based Costing System dalam Penentuan Harga Pokok Produksi guna Menentukan Harga Jual Gula (Studi Kasus pada PT. Pg. Kebon Agung Unit Pg. Kebon Agung Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang). Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan harga gula yang lebih tinggi yaitu sebesar Rp 27.049.138.126,16 dan untuk tetes memiliki harga yang lebih rendah (*undercosting*) sebesar Rp 20.239.303.398,33. Sedangkan hasil harga jual gula pasir tahun 2015 ditentukan dengan sistem lelang gula mencapai harga tertinggi Rp. 12.350,00 melebihi harga pokok penjualan gula pasir.

Aries Sunanda, Yuniati, dan Verawaty (2019) dengan judul Analisis Harga Pokok Produksi menggunakan metode *Full Costing*, *Variable Costing* dan *Activity-Based Costing* untuk Penentuan Harga Jual Produk pada Rolasz Group (Studi Kasus pada Usaha Konfeksi Rolasz Group) Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode perhitungan biaya produksi sebagai dasar penentuan harga jual Rolasz Group yang lebih tepat adalah perhitungan biaya produksi metode *activity-based costing*. Karena metode ini menghasilkan harga pokok produksi lebih murah dari metode yang lainnya sehingga bisa dijadikan dasar untuk penentuan harga jual.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis perbandingan harga pokok produksi menggunakan metode *full costing* dan *activity-based costing* dalam menetapkan harga jual ruko pada PT Grand Lotus Residence. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu untuk mendeskripsikan kenyataan dari yang diteliti, sehingga memudahkan untuk mendapatkan data yang objektif dalam memahami perbandingan harga pokok produksi dengan metode *full costing* dan *activity-based costing* dalam menetapkan harga jual ruko pada PT Grand Lotus Residence.

Jenis, Sumber, dan Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, berupa berupa data biaya-biaya produksi ruko dan persentase laba yang diharapkan perusahaan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data diperoleh dan dikumpulkan langsung dari PT. Grand Lotus Residence selanjutnya diolah sesuai kebutuhan peneliti.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Wawancara

Peneliti melakukan tanya jawab dengan staf PT Grand Lotus Residence mengenai data-data terkait dengan informasi profil perusahaan, sejarah, dan struktur perusahaan, bagaimana perusahaan menentukan harga jual produk dan persentase laba yang diharapkan perusahaan.

2. Dokumentasi

Peneliti mengumpulkan data dengan cara mempelajari dokumen, catatan atau bukti-bukti yang berkaitan dengan biaya-biaya produksi di PT. Grand Lotus Residence.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Perhitungan Harga Pokok Produksi dan Harga Jual dengan Metode *Full Costing*

Perusahaan belum menerapkan metode *full costing* dalam perhitungan harga pokok produksi. Dalam praktiknya, perusahaan menggunakan metode tradisional dalam perhitungan biaya. Harga pokok produksi dihitung oleh direktur dan staf akuntan. Kami belum menerapkan metode-metode sesuai akuntansi biaya dan hanya dihitung berdasarkan pengetahuan dan pengalaman direktur. Perusahaan belum menerapkan metode *full costing* dalam perhitungan harga pokok produksi sehingga memengaruhi harga jual ruko. Sama seperti penentuan harga pokok produksi, penentuan harga jual ruko juga dilakukan oleh direktur dibantu para staf, dan hanya berdasarkan pengetahuan dan pengalaman dari direktur. Namun perusahaan juga melakukan analisis pasar agar supaya harga jual tidak terlalu tinggi juga terlalu rendah dibanding dengan kompetitor.

Perhitungan Harga Pokok Produksi dan Harga Jual dengan Metode *Activity-Based Costing*

Perusahaan belum menerapkan metode *activity-based costing* dalam perhitungan harga pokok produksi. Dalam praktiknya, perusahaan menggunakan metode tradisional dalam perhitungan biaya. Harga pokok produksi dihitung oleh direktur dan staf akuntan. Perusahaan belum menerapkan metode-metode sesuai akuntansi biaya dan hanya dihitung berdasarkan pengetahuan dan pengalaman Direktur. Perusahaan belum menerapkan metode *activity-based costing* dalam perhitungan harga pokok produksi sehingga memengaruhi harga jual ruko.

Pembahasan

Perhitungan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Full Costing*

Harga pokok produksi menggunakan metode *full costing* menghitung seluruh biaya yang mempengaruhi proses produksi, seperti biaya bahan baku, biaya tenaga kerja dan biaya *overhead* pabrik baik yang bersifat variabel maupun bersifat tetap.

Tabel 1. Biaya Utama atau Prime Cost

| No | Tipe | Total Biaya |
|----|------------------|---------------------|
| 1 | Tipe 18 (4 Unit) | Rp 2.400.000.000,00 |
| 2 | Tipe 58 (8 Unit) | Rp 3.600.000.000,00 |
| 3 | Tipe 50 (8 Unit) | Rp 2.800.000.000,00 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 2. Biaya Tidak Langsung atau *Overhead Cost*

| No | Penggolongan Biaya | Total Biaya |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Biaya Manager Proyek | Rp 25.000.000,00 |
| 2 | <i>Supervisor</i> | Rp 10.000.000,00 |
| 3 | Mendesain bangunan | Rp 50.000.000,00 |
| 4 | Mobilisasi Alat | Rp 20.000.000,00 |
| 5 | Pembuatan Sertifikat & IMB | Rp 55.000.000,00 |
| 6 | Instalasi Listrik dan Air | Rp 15.000.000,00 |
| 7 | Maintenance | Rp 5.000.000,00 |
| Total Biaya | | Rp 180.000.000,00 |
| Jumlah Unit | | 20 unit |
| Jumlah Biaya per unit | | Rp 9.000.000,00 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 3. Perhitungan Harga Pokok Produksi – Metode *Full Costing*

| Tipe | Biaya Utama | Biaya Overhead | Harga Pokok Produksi |
|---------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Tipe 18 | Rp 600.000.000,00 | Rp 9.000.000,00 | Rp 609.000.000,00 |
| Tipe 58 | Rp 450.000.000,00 | Rp 9.000.000,00 | Rp 459.000.000,00 |
| Tipe 50 | Rp 350.000.000,00 | Rp 9.000.000,00 | Rp 359.000.000,00 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 4. Harga Pokok Produksi GLR – Metode *Full Costing*

| No | Tipe | Harga Pokok Produksi | | Jumlah |
|----|---------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| | | Bangunan | Tanah | |
| 1 | Tipe 18 | Rp 609,000,000.00 | Rp 980,000,000.00 | Rp 1,589,000,000.00 |
| 2 | Tipe 58 | Rp 459,000,000.00 | Rp 435,000,000.00 | Rp 894,000,000.00 |
| 3 | Tipe 50 | Rp 359,000,000.00 | Rp 375,000,000.00 | Rp 734,000,000.00 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Perhitungan Harga Jual dengan Metode *Full Costing*

1. Harga Jual Ruko untuk Tipe 18

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 18 dengan laba yang diharapkan PT Grand Lotus Residence sebesar 45%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 1.589.000.000,00 + 45\% \times \text{Rp. } 1.589.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 1.589.000.000,00 + \text{Rp. } 715,050,000,00 \\ &= \mathbf{\text{Rp. } 2,304,050,000,00} \end{aligned}$$

2. Harga Jual Ruko untuk Tipe 58

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 58 dengan laba yang diharapkan PT. Grand Lotus Residence sebesar 40%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 894.000.000,00 + 40\% \times \text{Rp. } 894.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 894.000.000,00 + \text{Rp. } 357.600.000,00 \\ &= \mathbf{\text{Rp. } 1.251.600.000,00} \end{aligned}$$

3. Harga Jual Ruko untuk Tipe 50

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 50 dengan laba yang diharapkan PT. Grand Lotus Residence sebesar 30%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 734.000.000,00 + 30\% \times \text{Rp. } 734.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 734.000.000,00 + \text{Rp. } 220.200.000,00 \\ &= \mathbf{\text{Rp. } 954.200.000,00} \end{aligned}$$

Perhitungan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Activity-Based Costing*Tahap PertamaTabel 5. Pengasosiasian Biaya *Overhead* pada Aktivitas

| Proyek | Aktivitas | Level Aktivitas |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Pembangunan Ruko Grand Lotus Residence | Biaya Manager Proyek | Aktivitas berlevel unit |
| | <i>Supervisor</i> | Aktivitas berlevel unit |
| | Mendesain bangunan | Aktivitas berlevel produk |
| | Mobilisasi Alat | Aktivitas berlevel unit |
| | Pembuatan Sertifikat & IMB | Aktivitas berlevel unit |
| | Instalasi Listrik dan Air | Aktivitas berlevel batch |
| | <i>Maintenance</i> | Aktivitas berlevel fasilitas |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 6. Menentukan Pemicu Biaya (*Cost Driver*)

| Proyek | Aktivitas | Cost Driver |
|------------------|----------------------------|-------------|
| Pembangunan Ruko | Biaya Manager Proyek | Jumlah hari |
| Grand Lotus | <i>Supervisor</i> | Jumlah hari |
| Residence | Mendesain bangunan | Luas gedung |
| | Mobilisasi Alat | Jumlah hari |
| | Pembuatan Sertifikat & IMB | Luas tanah |
| | Instalasi Listrik dan Air | Jumlah hari |
| | <i>Maintenance</i> | Luas gedung |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 7. Pengelompokkan Biaya Yang Homogen (*Homogenous Cost Pool*)

| No. | Aktivitas <i>Overhead</i> | Biaya Homogen | Cost Driver | Jumlah biaya (Rp.) |
|-----|-------------------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 1 | Aktivitas Berlevel Unit | | | |
| | Biaya Manager Proyek | Pool 1 | Jumlah hari | Rp 25.000.000,00 |
| | <i>Supervisor</i> | | Jumlah hari | Rp 10.000.000,00 |
| | Mobilisasi Alat | | Jumlah hari | Rp 20.000.000,00 |
| | Instalasi Listrik dan Air | | Jumlah hari | Rp 15.000.000,00 |
| 2 | Aktivitas Berlevel Batch | | | |
| | Pembuatan Sertifikat & IMB | Pool 2 | Luas tanah | Rp 55.000.000,00 |
| 3 | Aktivitas Berlevel Produk | | | |
| | Mendesain Bangunan | Pool 3 | Luas gedung | Rp 50.000.000,00 |
| 4 | Aktivitas Berlevel Fasilitas | | | |
| | <i>Maintenance</i> | Pool 4 | Luas gedung | Rp 5.000.000,00 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 8. Menghitung *Pool Rate* (Tarif Kelompok)

| No. | Aktivitas | Cost Pool | Total Cost Pool | Cost Driver | Pool Rate |
|-----|----------------------------|-----------|------------------|--------------------|---------------|
| | A | B | C | D | E=C:D |
| 1 | Biaya Manager Proyek | 1 | Rp 70.000.000,00 | 120 | Rp 583.333,33 |
| | <i>Supervisor</i> | | | | |
| | Mobilisasi Alat | | | | |
| | Instalasi Listrik dan Air | 2 | Rp 55.000.000,00 | 357 m ² | Rp 154.061,62 |
| 2 | Pembuatan Sertifikat & IMB | | | | |
| 3 | Mendesain Bangunan | 3 | Rp 50.000.000,00 | 283 m ² | Rp 176.678,45 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tahap Kedua

Tabel 9. Biaya Tidak Langsung (*Overhead*) Tipe 18

| No. | Aktivitas | Cost Pool | Pool Rate | Cost Driver | Biaya Overhead |
|-----|---|-----------|---------------|--------------------|-------------------------|
| | A | B | C | D | E= C x D |
| 1 | Biaya Manager Proyek Supervisor Mobilisasi Alat Instalasi Listrik dan Air | 1 | Rp 583.333,33 | 30 | Rp 17.500.000,00 |
| 2 | Pembuatan Sertifikat & IMB | 2 | Rp 154.061,62 | 195 m ² | Rp 30.042.016,81 |
| 3 | Mendesain Bangunan | 3 | Rp 176.678,45 | 175 m ² | Rp 30.918.727,92 |
| | Total Biaya | | | | Rp 78.460.744,72 |
| | Jumlah Unit | | | | 4 Unit |
| | Biaya Per Unit | | | | Rp 19.615.186,18 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 10. Biaya Tidak Langsung (*Overhead*) Tipe 58

| No. | Aktivitas | Cost Pool | Pool Rate | Cost Driver | Biaya Overhead |
|-----|---|-----------|---------------|-------------------|-------------------------|
| | A | B | C | D | E= C x D |
| 1 | Biaya Manager Proyek Supervisor Mobilisasi Alat Instalasi Listrik dan Air | 1 | Rp 583.333,33 | 45 | Rp 26.250.000,00 |
| 2 | Pembuatan Sertifikat & IMB | 2 | Rp 154.061,62 | 87 m ² | Rp 13.403.361,34 |
| 3 | Mendesain Bangunan | 3 | Rp 176.678,45 | 58 m ² | Rp 10.247.349,82 |
| | Total Biaya | | | | Rp 49.900.711,17 |
| | Jumlah Unit | | | | 8 Unit |
| | Biaya Per Unit | | | | Rp 6.237.588,90 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 11. Biaya Tidak Langsung (*Overhead*) Tipe 50

| No. | Aktivitas | Cost Pool | Pool Rate | Cost Driver | Biaya Overhead |
|-----|---|-----------|---------------|-------------------|-------------------------|
| | A | B | C | D | E= C x D |
| 1 | Biaya Manager Proyek Supervisor Mobilisasi Alat Instalasi Listrik dan Air | 1 | Rp 583.333,33 | 45 | Rp 26.250.000,00 |
| 2 | Pembuatan Sertifikat & IMB | 2 | Rp 154.061,62 | 75 m ² | Rp 1.554.621,85 |
| 3 | Mendesain Bangunan | 3 | Rp 176.678,45 | 50 m ² | Rp 8.833.922,26 |
| | Total Biaya | | | | Rp 46.638.544,11 |
| | Jumlah Unit | | | | 8 Unit |
| | Biaya Per Unit | | | | Rp 5.829.818,01 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 12. Perhitungan Harga Pokok Produksi - Metode *Activity Based Costing*

| No. | Elemen Biaya | Tipe 18 | Tipe 58 | Tipe 50 |
|-----|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Biaya Utama/Unit | Rp 600.000.000,00 | Rp 450.000.000,00 | Rp 350.000.000,00 |
| 2 | Biaya Overhead | Rp 19.615.186,18 | Rp 6.237.588,90 | Rp 5.829.818,01 |
| | Harga Pokok Produksi | Rp 619.615.186,18 | Rp 456.237.588,90 | Rp 355.829.818,01 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 13. Harga Pokok Produksi - Metode *Activity Based Costing*

| No. | Produk | Harga Pokok Produksi | | Jumlah (Dalam RP.) |
|-----|---------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| | | Bangunan | Tanah | |
| 1 | Tipe 18 | Rp 619.615.186,18 | Rp 980.000.000,00 | Rp 1.599.615.186,18 |
| 2 | Tipe 58 | Rp 456.237.588,90 | Rp 435.000.000,00 | Rp 891.237.588,90 |
| 3 | Tipe 50 | Rp 355.829.818,01 | Rp 375.000.000,00 | Rp 730.829.818,01 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Perhitungan Harga Jual dengan Metode *Activity-Based Costing*

1. Harga Jual Ruko untuk Tipe 18

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 18 dengan laba yang diharapkan PT. Grand Lotus Residence sebesar 45%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 1.599.615.186,18 + 45\% \times \text{Rp. } 1.599.615.186,18 \\ &= \text{Rp. } 1.599.615.186,18 + \text{Rp. } 719.826.833,78 \\ &= \text{Rp. } \mathbf{2.319.442.019,96} \end{aligned}$$

2. Harga Jual Ruko untuk Tipe 58

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 58 dengan laba yang diharapkan PT. Grand Lotus Residence sebesar 40%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 891.237.588,90 + 40\% \times \text{Rp. } 891.237.588,90 \\ &= \text{Rp. } 891.237.588,90 + \text{Rp. } 356.495.035,56 \\ &= \text{Rp. } \mathbf{1.247.732.624,45} \end{aligned}$$

3. Harga Jual Ruko untuk Tipe 50

Perhitungan Harga Jual Ruko GLR Tipe 50 dengan laba yang diharapkan PT. Grand Lotus Residence sebesar 30%.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 730.829.818,01 + 30\% \times \text{Rp. } 730.829.818,01 \\ &= \text{Rp. } 730.829.818,01 + \text{Rp. } 219.248.945,40 \\ &= \text{Rp. } \mathbf{950.078.763,42} \end{aligned}$$

Perbandingan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Full Costing* dan *Activity-Based Costing* dalam Menetapkan Harga Jual Ruko

Tabel 14. Perbandingan Harga Pokok Produksi Metode Perusahaan, Metode *Full Costing*, dan Metode *Activity-Based Costing*

| No | Produk | Harga Pokok Produksi | | |
|----|---------|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| | | Perusahaan | <i>Full Costing</i> | <i>Activity-Based Costing</i> |
| 1 | TIPE 18 | Rp 1,625,000,000.00 | Rp 1,589,000,000.00 | Rp 1,599,615,186.18 |
| 2 | TIPE 58 | Rp 907,500,000.00 | Rp 894,000,000.00 | Rp 891,237,588.90 |
| 3 | TIPE 50 | Rp 747,500,000.00 | Rp 734,000,000.00 | Rp 730,829,818.01 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 14 menunjukkan tipe 18, metode *full costing* menunjukkan hasil yang paling rendah karena biaya tetap dialokasikan secara merata, sehingga biaya per unit yang dihasilkan lebih rendah. Metode *activity-based costing* menunjukkan hasil yang lebih tinggi dibandingkan *full costing*, namun metode ini memberikan perhitungan biaya produksi yang lebih akurat karena mencerminkan serta menghitung biaya nyata yang dikeluarkan untuk memproduksi tipe 18 dengan mempertimbangkan aktivitas yang spesifik. Pada tipe 58 dan 50, metode *activity-based costing* menunjukkan hasil yang paling rendah dibandingkan dengan metode perusahaan dan metode *full costing*. Hal ini menunjukkan bahwa metode *activity-based costing* memberikan estimasi biaya yang lebih efisien dalam alokasi biaya. Sedangkan metode *full costing*, memberikan angka yang lebih rendah dibandingkan harga pokok produksi perusahaan, dengan metode alokasi biaya yang lebih sederhana.

Perbandingan Harga Pokok Produksi dengan Metode *Full Costing* dan *Activity-Based Costing* dalam Menetapkan Harga Jual Ruko

Tabel 15. Perbandingan Harga Jual Metode Perusahaan, Metode *Full Costing* dan Metode *Activity-Based Costing*

| No | Produk | Harga Jual | | |
|----|---------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| | | Perusahaan | <i>Full Costing</i> | <i>Activity-Based Costing</i> |
| 1 | TIPE 18 | Rp 2,356,250,000.00 | Rp 2,304,050,000.00 | Rp 2,319,442,019.96 |
| 2 | TIPE 58 | Rp 1,270,500,000.00 | Rp 1,251,600,000.00 | Rp 1,247,732,624.45 |
| 3 | TIPE 50 | Rp 971,750,000.00 | Rp 954,200,000.00 | Rp 950,078,763.42 |

Sumber: Data Olahan (2024)

Tabel 4.19 menunjukkan harga jual perusahaan lebih tinggi dibandingkan dengan metode *full costing* dan metode *activity-based costing*. Metode *full costing* memberikan harga jual yang lebih rendah dibandingkan dengan harga jual perusahaan karena metode ini menggunakan alokasi biaya yang lebih sederhana untuk mencapai margin laba sehingga tidak mencerminkan efisiensi biaya yang rinci. Metode *activity-based costing* menghasilkan harga jual yang lebih rendah karena identifikasi efisiensi atau pengurangan biaya berdasarkan aktivitas yang dilakukan. Metode *activity-based costing* bisa menunjukkan bahwa beberapa biaya yang sebelumnya dianggap tetap mungkin sebenarnya dapat dikurangi atau dialokasikan secara berbeda, sehingga mengurangi harga pokok produksi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis perbandingan harga pokok produksi dengan metode *full costing* dan *activity based costing* dalam menetapkan harga jual ruko pada PT. Grand Lotus Residence, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perusahaan masih menggunakan metode tradisional dalam perhitungan harga pokok produksi. Metode ini menghasilkan harga pokok produksi yang kurang akurat dibandingkan dengan metode *full costing*, yang mencakup semua biaya produksi, baik tetap maupun variabel. Sementara itu, metode *activity-based costing* memberikan detail lebih lanjut dengan mengidentifikasi aktivitas yang mempengaruhi biaya, memungkinkan alokasi yang lebih tepat berdasarkan penggunaan sumber daya.
2. Metode tradisional yang saat ini digunakan oleh perusahaan cenderung lebih sederhana dan mudah diterapkan, tetapi memiliki keterbatasan dalam akurasi biaya. Hal ini dapat mengakibatkan pengambilan keputusan yang kurang tepat. Di sisi lain, meskipun metode

activity-based costing lebih kompleks dan memerlukan data yang lebih detail, ia menawarkan pemahaman yang lebih mendalam tentang struktur biaya, yang sangat penting untuk pengelolaan biaya yang efektif.

3. Perbedaan dalam metode perhitungan harga pokok produksi berpengaruh signifikan terhadap penetapan harga jual. Harga pokok produksi yang lebih akurat dengan menggunakan metode *activity-based costing* memungkinkan perusahaan untuk menetapkan harga jual yang lebih realistis, yang dapat meningkatkan profitabilitas dan daya saing di pasar.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. PT Grand Lotus Residence sebaiknya mengklasifikasikan jenis-jenis biaya yang terkait langsung dengan pembangunan rumah toko (ruko) sesuai dengan fungsi atau tujuan tertentu, seperti biaya material, biaya tenaga kerja, dan biaya *overhead*.
2. PT Grand Lotus Residence sebaiknya menggunakan metode *activity-based costing* sebagai dasar untuk menentukan harga jual karena metode ini memberikan informasi yang lebih akurat mengenai harga pokok produksi. Metode *activity-based costing* membebankan biaya berdasarkan konsumsi sumber daya yang terjadi pada setiap aktivitas yang dilakukan dalam memproduksi produk. Sehingga, metode *activity-based costing* dapat memberikan gambaran yang lebih tepat tentang biaya sebenarnya yang terkait dengan setiap tahap produksi. Dengan demikian, PT Grand Lotus Residence dapat membuat keputusan harga jual yang lebih tepat dan mengelola biaya produksi dengan lebih efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- Carmelita, C. V., M. D. Ar, dan Z. A Zahroh. 2017. *Analisis Activity Based Costing System Dalam Penentuan Harga Pokok Produksi Guna Menentukan Harga Jual Gula (Studi Kasus Pada PT. Pg. Kebon Agung Unit Pg. Kebon Agung Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang)*. Jurnal Administrasi Bisnis 48(1): 1-10.
<https://www.neliti.com/id/publications/88061/analisis-activity-based-costing-system-dalam-penentuan-harga-pokok-produksi-guna>
- Febrianty, L. dan S. Muchlis. 2020. *Analisis Perbandingan Metode Full Costing dan Variabel Costing dalam Penetapan Harga Pokok Produksi (Studi pada Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Je'neberang Kabupaten Gowa)*. Islamic Accounting and Finance Review 1(1): 71-83.
<https://doi.org/10.24252/isafir.v1i1.18326>
- Hariyani, D. S. 2018. *Akuntansi Manajemen Teori dan Aplikasi*. Cetakan Pertama. Aditya Media Publishing. Malang.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). 2019. *Modul Level Dasar (CAFB) Akuntansi Keuangan*. Edisi 2019. Jakarta.
- Kieso, D.E., J.J. Weygandt, dan T.D. Warfield. 2018. *Intermediate Accounting: IFRS Edition*. Third Edition. John Wiley & Sons, Inc. USA.
- Mulyadi. 2018. *Akuntansi Biaya*. Edisi Kelima. Cetakan Kelimabelas. Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta.
- Sugawa, S. I., V. Ilat, dan M. Kalalo. 2018. *Analisis Perbandingan Harga Pokok Produksi dengan Metode Full Costing dan Metode Activity Based Costing dalam Menetapkan Harga Jual Ruko pada PT. Megasurya Nusalestari*. Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi 13(4): 164-174.

- Sunanda, A., Y. Yuniati, dan V. Verawaty. 2019. *Analisis Harga Pokok Produksi Menggunakan Metode Full Costing, Variable Costing dan Activity Based Costing untuk Penentuan Harga Jual Produk Pada Rolasz Group (Studi Kasus pada Usaha Konfeksi Rolasz Group)*. *Sain Ekonomi Manajemen & Akuntansi Rivi* 1(3): 67-85.
- Dwi Nurrahmawati, Erni Agustin, dan Risma Wira Bharata. 2023. *Analisis Laporan Arus Kas Sebagai Alat Ukur Efektivitas Kinerja Keuangan Pemerintah Kota Magelang Tahun 2018-2021*. *Public Service and Governance Journal* 4(1): 93-103.
<https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/psgj/article/view/812/743>