

# **Analisis Perhitungan Pendapatan dan Biaya Kontruksi Type 36 di PT. Mubarak Kamil Group**

## ***Calculation Analysis of Income and Construction Cost Type 36 In. Mubarak Kamil Group***

Febrizqi Nanda Rosadi  
Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Jember (UNEJ)  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: rizqinanda544@yahoo.co.id

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besar harga pokok produksi dan biaya yang dikeluarkan dalam memproduksi rumah type 36 di Perumahan Villa Emas Summersalam yang dimiliki oleh PT. Mubarak Kamil Group. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yang berupa wawancara kepada direktur operasional PT. Mubarak Kamil Group dan juga data-data lain yang didapat dari perusahaan serta pengamatan langsung pada obyek usaha. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Mubarak Kamil Group sebagai developer dari Perumahan Villa Emas Summersalam Bondowoso memproduksi 5 type rumah yaitu type 70, type 56 Lux, type 56, Type 45 dan type 36. Penulis memfokuskan pada type 36 karena sebagian besar pembeli adalah konsumen type 36 karena harga yang terjangkau dan rumah bersubsidi dari pemerintah. Rumah type 36 dipatok dengan harga Rp. 105.000.000 karena ketentuan maksimal harga rumah bersubsidi dari pemerintah adalah RP. 105.000.000. Untuk mempersiapkan lahan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan persiapan lokasi perusahaan telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 5.002.912.000 yang kemudian dikonversikan kedalam harga satuan rumah. Harga kontruksi per meter adalah Rp. 1.600.000 dan harga tanah Rp. 440.000. Dari penjualan 1 unit type 36 perusahaan mendapatkan laba kotor sebesar Rp. 33.434.248, dari hasil penjualan seluruh type terdapat piutang kepada konsumen sebesar Rp. 465.000.000 yang menyebabkan kas perusahaan tidak stabil sehingga proses produksi rumah baru yang selanjutnya mengalami beberapa kendala keuangan.

**Kata Kunci :** Pengakuan Pendapatan, Biaya Kontruksi.

### **Abstract**

*This study aims to determine the major cost of production and the costs incurred in producing house type 36 in Villa Gold Summersalam owned by PT . Mubarak Kamil Group. Data used in this study are primary data , in the form of an interview to the director of operations of PT . Mubarak Kamil Group as well as other data obtained from the company as well as direct observation of the object usaha. Hasil this study indicate that the PT . Mubarak Kamil Group as a developer of Housing Villa Gold Summersalam Bondowoso produce five types of home : type 70 , type 56 Lux , Type 56 , Type 45 and Type 36. The author focuses on a type 36 because most buyers are consumers type 36 for an affordable price and government subsidized housing . House type 36 is set at Rp . 105,000,000 for the maximum provision of government subsidized housing prices is RP . 105,000,000 . To prepare the land and everything related to the preparation company has spent Rp . 5,002,912,000 billion which is then converted into a unit price of the home . Construction price per meter is Rp . USD 1,600,000 and land prices . 440,000 . from the sale of one unit type 36 companies earn a gross profit of Rp . 33.434.248, from the sale of all types are to the consumer receivables amounting to Rp . 465 million cash the company that cause unstable so that the subsequent production of new homes suffered some financial constraints .*

**Keywords :** Recognition of Revenue , Cost of Construction.

### **Pendahuluan**

Setiap badan usaha baik yang bergerak di bidang industri pabrikan (*manufacturing*), jasa 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.

Di dalam bisnis terdapat persaingan ekonomi yang mendorong perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya maka perusahaan harus mampu meningkatkan profitabilitas dan kinerja perusahaan. Salah satu unsur yang sangat berkaitan

dalam menghasilkan besar kecilnya laba perusahaan adalah pendapatan.

Pendapatan kontrak terdiri dari nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak dan penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran intensif. Pendapatan kontrak diukur dengan nilai wajar dari imbalan yang diterima atau akan diterima. Pengukuran pendapatan kontrak dipengaruhi oleh beragam ketidakpastian yang bergantung pada hasil dari peristiwa di masa depan. Estimasi sering kali perlu direvisi sesuai dengan realisasi dan hilangnya ketidakpastian. Maka dari itu, jumlah pendapatan kontrak dapat meningkat atau menurun dari satu periode ke periode berikutnya.

Peningkatan atau penurunan dalam pendapatan kontrak dapat dipengaruhi oleh penyimpangan dalam pengerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran intensif. Jumlah pendapatan kontrak dapat meningkat atau menurun dari satu periode ke periode berikutnya. Misalnya, kontraktor dan klien menyetujui penyimpangan atau klaim, menyetujui pembayaran intensif karena adanya kenaikan biaya, denda karena keterlambatan penyelesaian kontrak.

Banyak perusahaan yang menganggap pendapatan sebagai suatu ukuran dalam menilai keberhasilan perusahaan tersebut dalam menjalankan kegiatan usahanya, tetapi dalam prakteknya perusahaan terkadang sulit dalam menentukan kapan pendapatan tersebut harus diakui oleh perusahaan. Misalnya pada tanggal saat aktivitas kontrak mulai dilakukan dan tanggal saat aktivitas tersebut diselesaikan.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan real estate tidak boleh dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan penyisihan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan. Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate dialokasikan ke setiap unit dengan metode identifikasi khusus. Apabila metode identifikasi khusus tidak mungkin diterapkan maka biaya yang telah dikapitalisasi tersebut dialokasikan berdasarkan perbandingan harga jual. Apabila metode perbandingan harga jual tidak mungkin diterapkan maka biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasikan dengan dasar luas, areal atau metode lain yang sesuai dengan kondisi proyek pengembangan real estate. Metode tersebut harus diterapkan secara konsisten.

Sering kali digunakan pendapatan bersih sebagai ukuran kinerja (Kieso, 2011:595). Salah satu laporan keuangan menurut Standar Akuntansi Keuangan adalah Laporan Laba-Rugi, dimana dalam laporan ini pemakai dapat menilai kinerja perusahaan dalam suatu periode. Dengan demikian pengakuan dan pengukuran pendapatan merupakan salah satu masalah yang paling sulit dan mendesak yang dihadapi profesi akuntan.

Skousen menyatakan bahwa kriteria FASB untuk pengakuan pendapatan dan laba pada umumnya diakui ketika (i) Pendapatan dan laba telah direalisasi atau dapat direalisasi, dan

(ii) Pendapatan dan laba dihasilkan oleh aktivitas yang telah mengalami penyelesaian substansial selama proses memperoleh pendapatan. Kedua kriteria ini biasanya dipenuhi pada titik penjualan (*point of sale*). Kieso menyatakan bahwa kebanyakan pengakuan pendapatan pada saat penjualan (penyerahan) digunakan karena banyak ketidakpastian yang ditiadakan berkenaan dengan proses perolehan dan harga tukar diketahui. Akan tetapi, dalam situasi-situasi tertentu pendapatan diakui sebelum penyelesaian dan penyerahan.

Menurut Skousen, 2010:312, secara umum pendapatan tidak diakui sebelum titik penjualan terjadi karena ;

- a. Janji pembayaran yang sah dari pelanggan belum diterima, atau
- b. Perusahaan belum memberikan produk atau jasanya.

Seringkali pimpinan perusahaan dihadapkan pada masalah pengambilan keputusan yang secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi harga pokok penjualan, penjualan maupun pendapatan. Hal ini mengharuskan manajemen untuk menyajikan laporan yang akurat mengenai laporan kinerja keuangan terutama masalah laporan laba/rugi perusahaan dan neraca secara periodik. Akibat yang ditimbulkan apabila pencatatan akuntansi perusahaan tidak dilaksanakan secara konsisten dan sesuai kaidah akuntansi yang berlaku adalah sebagai berikut ini:

1. Laporan keuangan perusahaan tidak dapat menggambarkan keadaan sesungguhnya.
2. Pengambilan keputusan yang dilakukan oleh pihak manajemen tidak akurat karena adanya laporan yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan.
3. Penentuan sistem kerja dan mekanisme pencatatan akuntansi menjadi tidak jelas dan cenderung mengikuti kemauan top manager dalam menentukan kebijaksanaan perusahaan tanpa memperhatikan kaidah akuntansi yang berlaku umum.
4. Laporan keuangan tidak hanya bermanfaat bagi pihak intern perusahaan tetapi juga pihak ekstern perusahaan antara lain sebagai berikut ini:
  - a. Para Investor (penanam modal jangka panjang), banker, maupun para kreditur lainnya sangat berkepentingan atau memerlukan laporan, jadi laporan keuangan jika tidak disusun secara benar akan dapat menjadi alat ukur yang tidak akurat dan cenderung menyesatkan.
  - b. Para kreditur dan banker sebelum mengambil keputusan untuk memberi atau menolak permintaan kredit perusahaan, perlu mengetahui terlebih dahulu posisi keuangan perusahaan. Dengan demikian prosedur pencatatan akuntansi yang benar menjadi suatu keharusan dalam penyusunan laporan keuangan yang dapat diandalkan.

Mengingat sangat pentingnya pengakuan pendapatan dan biaya konstruksi, maka hendaknya pimpinan maupun pihak manajemen perusahaan PT Mubarak Kamil Group Bondowoso dapat menjalankan kebijakan dan pengawasan dengan baik. Untuk tercapainya suatu pengawasan yang baik diperlukan alat kontrol yang efektif untuk mengelola jalannya operasi perusahaan sesuai dengan yang telah direncanakannya. Salah satu caranya adalah dengan penyajian dan pengungkapan pendapatan dan biaya perusahaan yang sesuai dengan kaidah akuntansi yang berlaku yaitu sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

PT. Mubarak Kamil Group merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi dan developer. Jenis Kegiatan Usaha yang dilakukan adalah developer perumahan Villa Emas Sumbersalam sekaligus kontraktor yang terletak di Kabupaten Bondowoso. Sebagai developer, PT. Mubarak Kamil Group memproduksi 5 type antara lain type 70 Crown, type 56+ Diamond, type 56 Flambayon, type 45+ Gold, dan type 36 Edelweis sebagai varian pilihan konsumen. Dari semua type yang disediakan masyarakat cenderung memilih type 36 Edelweis karena harga yang terjangkau dan rumah bersubsidi pemerintah dengan syarat dan ketentuan berlaku.

Dengan semakin ketatnya persaingan, setiap perusahaan terus berusaha agar bagian pasar yang dikuasai dapat dipertahankan atau bahkan dapat diperluas lagi. Selama ini masalah yang sering timbul pada perusahaan jasa konstruksi adalah pelaksanaan pencatatan akuntansi perusahaan, yaitu mengenai perlakuan dan pengaturan harga pokok serta pengakuan pendapatannya.

Berdasarkan pada keadaan yang ada di PT. Mubarak Kamil Group, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah bagaimana perhitungan pendapatan dan biaya konstruksi type 36 pada PT. Mubarak Kamil Group Bondowoso?

### Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif. Penelitian deskriptif, yaitu penelitian terhadap masalah-masalah yang berupa fakta-fakta saat ini dari suatu populasi (Indriantoro dan Supomo, 2005). Data kualitatif adalah data yang berupa pendapat atau *justment* sehingga tidak berupa angka tetapi berupa kata atau kalimat. Penelitian deskriptif mempunyai sifat-sifat tertentu, sebagai berikut:

- a. Memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang (masalah-masalah yang aktual).
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisis. Pelaksanaan penelitian deskriptif ini tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan dan penyusunan data. Namun data yang diperoleh kemudian dipaparkan, dan peneliti melakukan interpretasi data untuk mendapatkan pemahaman yang memadai.

Pembahasan difokuskan pada perhitungan pendapatan dan biaya konstruksi type 36 di perumahan Villa Emas Sumbersalam Bondowoso yang dikelola oleh PT. Mubarak Kamil Group sebagai developer.

Unit analisis dalam penelitian ini bertempat di perumahan Villa Emas Sumbersalam desa Sumbersalam kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso. Wawancara dilakukan dengan bapak R. Hairul Nurislah yang menjabat sebagai direktur operasional PT. Mubarak Kamil Group.

Dalam menganalisa masalah penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu menganalisa perhitungan pendapatan dan biaya konstruksi type 36 dengan cara mengumpulkan data kemudian dibandingkan dengan teori yang relevan dengan masalah yang dibahas untuk diambil kesimpulan serta saran kepada perusahaan.

### Hasil dan Pembahasan

PT. Mubarak Kamil Group berkedudukan di Jalan Khairil Anwar 03/22 Kelurahan Badean Kabupaten Bondowoso, perusahaan ini mengawali sebagai usahanya sebagai developer perumahan Villa Emas Sumbersalam yang bertempat di Jalan Raya Pujer Kelurahan Sumbersalam Kecamatan Tenggarang, Bondowoso. Akte pendirian perusahaan disahkan di depan notaris Irwan Rosman yang berkedudukan di Jalan Karimata 55 B Jember pada tanggal 9 Juni 2012.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan yang telah disahkan di depan notaris maksud dan tujuan perusahaan ialah melakukan usaha dalam bidang-bidang:

- a. Perdagangan.
- b. Pembangunan.
- c. Jasa.
- d. Percetakan.
- e. Perbengkelan.
- f. Pertanian.
- g. Pengangkutan darat.
- h. Perindustrian.
- i. Pertambangan.

Perumahan Villa Emas Sumbersalam merupakan salah satu perumahan pendatang baru di Kota Bondowoso. Perumahan ini dikembangkan oleh developer PT. Mubarak Kamil Group. Perumahan dengan konsep One Gate System dan Estate Management ini memiliki jumlah keseluruhan tanah seluas 18.262 M<sup>2</sup>. Total tanah yang digunakan untuk sarana dan prasarana meliputi 4.262 M<sup>2</sup>, sisanya seluas 14.000 M<sup>2</sup> inilah yang akan terbagi menjadi 80 unit yang terdiri dari 8 unit type 70 Crown, 12 unit type 56+ Luxury, 7 unit type 56+ Flambayon, 3 unit type 45+ Gold, dan 50 unit type 36 Edelweis. Sarana dan prasarana yang dibangun oleh perusahaan yaitu:

- a. Pintu gerbang masuk kawasan perumahan.
- b. Papan nama perumahan.
- c. Tempat ibadah masjid dan TPA.
- d. Taman.
- e. Jalan paving.
- f. Parit.
- g. Tandon air.
- h. Pos satpam.

Dalam menghitung harga pokok produksi PT. Mubarak Kamil Group mengelompokkan biaya produksi menjadi tiga bagian yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya tidak langsung. Biaya langsung adalah biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung serta biaya-biaya yang berhubungan dengan produk yang dihasilkan dan dapat diidentifikasi, sedangkan biaya tidak langsung adalah biaya overhead yang manfaatnya tidak dapat diidentifikasi pada objek atau pusat biaya tertentu. Berikut rincian untuk biaya harga pokok produksi type 36 perum Villa Emas Summersalam.

Tabel Harga Pokok Produksi

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
1	Pokok & bunga bank selama 2 th :				
	- Pembebasan tanah (tot luas : 18262 m2)	18262	m2	90000	1,573,580,000
	- Bunga pinjaman bank, provisi, dll (Rp. 450.000.000,- x 13%)	1	Ls	117,000,000	117,000,000
2	Biaya Pembangunan Rumah :				
	- Rumah type 36 m2, LT 6 m x 12 m	50	Unit	45,341,200	2,267,060,000
	- Instalasi rumah (listrik,air/PDAM, dll)	50	unit	5,000,000	250,000,000
3.	Ijin-ijin :				
	- Ijin prinsip, lokasi, Rekom. ijin pengeringan, camat, IMB	1	Ls	77,500,000	77,500,000
	- Notaris & Adm bank, BPHTB pembeli	1	Ls	87,000,000	87,000,000
4.	Akte, Sertifikat, NJOP, PPN, & BPHTB :				
	- Pengurusan sertifikat di BPN Induk & pecahan kav.	1	Ls	155,000,000	155,000,000
	- BPHTB unit rumah (beban pembeli)	1	Ls	-	-
5	Infrastruktur :				
	- Pematangan lahan dan dozer	18262	m3	6	109,572,000
	-Pavingisasi jalan & pengurangan type 36	1776	m2	75	133,200,000
	- Gate & Nama Perumahan, Pagar Keliling, Pos Jaga	1	Ls	82,500,000	82,500,000
	- Saluran/drainase	1	Ls	55,000,000	55,000,000
	- Fasum (taman, pohon, lampu	1	Ls	85,000,000	85,000,000

	jalan, tandon)				
	- Jalan akses masuk / jembatan & plengsengan	1	Ls	100,000,000	100,000,000
6	Pemasaran				
	- Marketing fee 2%	1	Ls	135,500,000	135,500,000
	- Percetakan brosur, maket, reklame & ijin	1	Ls	23,000,000	23,000,000
7	Over Head Perusahaan (selama 2 tahun) :				
	- Gaji Pengurus Managemen	1	Ls	297,700,000	297,700,000
	- PD, Telepon, ATK, dll	1	Ls	24,000,000	24,000,000
8	Konsultan :				
	- Design dan pengukuran	1	Ls	27,500,000	27,500,000
9	Operasional dan lain-lain :				
	- Mobil operasional	24	Bln	-	-
	- Entertaint, sumbangan & Lain-lain	1	Ls	20,000,000	20,000,000
	- Estate management (selama 2 tahun)	1	Ls	129,000,000	129,000,000
	<b>Total</b>				<b>5,829,0112,000</b>

Sumber: PT. Mubarak Kamil Group.

Dari perhitungan harga pokok produksi diatas, maka jumlah harga pokok produksi untuk 50 unit type 36 adalah sebesar Rp. 5,829,112,000.

Dalam menghitung harga pokok produksi diatas PT. Mubarak Kamil Group tidak mengelompokkan biaya produksi menjadi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya tidak langsung. Seharusnya PT. Mubarak Kamil Group mengklasifikasikan biaya kedalam tiga bagian yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya tidak langsung sehingga mudah diidentifikasi.

Dari unsur-unsur yang tercantum pada laporan harga pokok produksi PT. Mubarak Kamil Group diketahui bahwa perusahaan mencantumkan biaya marketing fee 2% sebesar Rp. 135.500.000, Percetakan brosur, maket, reklame & ijin sebesar Rp.23,000,000, Entertaint, sumbangan & lain-lain sebesar Rp. 20,000,000, Estate management (selama 2 tahun) sebesar Rp. 129,000,000. Gaji Pengurus Managemen sebesar Rp. 297,700,000, PD, Telepon, ATK, dll sebesar Rp. 24,000,000. Biaya –biaya tersebut oleh perusahaan dicatat ke dalam harga produksi perumahan, seharusnya biaya-biaya tersebut disajikan ke dalam laporan laba rugi biaya personalia dan umum. Sehingga laporan harga pokok produksi type 36 setelah dikoreksi akan menjadi sebagai berikut:

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
1	<b>Biaya Langsung</b>	18262	M2	90,000	1,573,580,000
	- Pembebasan tanah (tot luas : m2)				
	- Rumah type 36 m2, LT 6 m x 12 m	50	unit	45,341,200	2,267,060,000
	- Instalasi rumah (listrik, air/PDAM, dll)	50	unit	5,000,000	250,000,000
	- Pematangan lahan dan dozer	18262	m3	6,000	109,572,000
	- Pavingisasi jalan & pengurangan type 36	1776	m2	75,000	133,200,000
	- Gate & Nama Perumahan, Pagar Keliling, Pos Jaga	1	Ls	82,500,000	82,500,000
	- Saluran/drainase	1	Ls	55,000,000	55,000,000
	- Fasum (taman, pohon, lampu jalan, tandon)	1	Ls	85,000,000	85,000,000
	- Jalan akses masuk / jembatan & plengsengan	1	Ls	100,000,000	100,000,000
	<b>Jumlah Biaya Langsung</b>				<b>4,655,912,000</b>
2	<b>Biaya Tidak Langsung</b>				
	- Ijin prinsip, lokasi, Rekom. ijin pengeringan, camat, IMB	1	Ls	77,500,000	77,500,000
	- Notaris & Adm. Bank, BPHTB pembeli,	1	Ls	87,000,000	87,000,000
	- Pengurusan sertifikat di BPN Induk &pecahan kav.	1	Ls	155,000,000	155,000,000
	- Design dan pengukuran	1	Ls	27,500,000	27,500,000
	<b>Jumlah Biaya Tidak Langsung</b>				<b>347,000,000</b>
	<b>Harga Pokok Produksi ( BL + BTL )</b>				<b>5,002,912,000</b>

Sumber : Data Olahan

Dari laporan harga pokok produksi 50 unit type 36 setelah dikoreksi diketahui harga pokok produksi 50 unit type 36 menjadi Rp. 5,002,912,000. Dalam menentukan harga jual satuan rumah penulis fokuskan pada type 36 karena dari semua type rumah yang tersedia di Perumahan Villa Emas Summersalam Bondowoso penjualan type 36 lebih dominan dibandingkan type lain yang tersedia. Harga type 36 di Perumahan Villa Emas Summersalam dipatok senilai Rp 105.000.000 dikarenakan type 36 merupakan type rumah bersubsidi dari pemerintah. Harga maksimal untuk mendapatkan rumah bersubsidi adalah Rp. 105.000.000. Berikut perhitungan penentuan harga satuan rumah type 36:

a. Harga tanah

Luas tanah rumah type 36 di Perumahan Villa Emas Summersalam adalah 72M2 (6m x 12m). Harga per meter yang dipatok perusahaan adalah Rp. 440.000. Jadi harga tanah untuk type 36 adalah Rp. 440.000 x 72= Rp. 31.680.000.

Penentuan harga tanah per meter adalah biaya tetap dibagi luas tanah total. Jadi Rp 5.002.912.000 : 18.262 M2 = Rp. 273.952. Karena manajemen mematok harga per meter sebesar Rp 440.000 sehingga terjadi selisih Rp. 166.048 yang diakui sebagai keuntungan per meter harga tanah. Sehingga dari 1 unit type 36 (6 x 12 M2) terdapat keuntungan tanah sebesar Rp. 11.955.456 yang di dapat dari Rp. 166.048 x 72 M2.

b. Konstruksi rumah

Harga konstruksi rumah per meter untuk type 36 di nilai sebesar Rp. 1.600.000. Luas bangunan untuk type 36 adalah 36M2. Jadi total biaya kontruksi per unit type 36 sebesar Rp. 57.600.000 (Rp. 1.600.000 x 36M2). Setelah itu akan ditambahkan biaya PDAM sebesar Rp. 1.500.000 dan biaya pemasangan listrik sebesar Rp. 5.000.000. Jadi total biaya kontruksi adalah Rp. 57.600.000+Rp. 1.500.000+Rp. 5.000.000 = Rp. 64.100.000.

Tabel rincian biaya kontruksi per unit type 36

Batu pondasi	4 truk	350,000	1,400,000
Pasir	5 truk	400,000	2,000,000
Batu bata	10000 bh	400	4,000,000
Semen Holcim	35sak	52,500	1,837,500
Kapur madura	80 sak	9,000	720,000
Tanah urug	4 truk	250,000	1,000,000
Keramik lantai (40*40)	36 m2	55,000	1,980,000
Keramik lantai KM (20*20)	2.265 m2	50,000	113,250
Keramik dinding (20*25)	13.67 m2	55,000	751,850
Kran KM ex. Onda/Dacota drat	1 bh	40,000	40,000
Kran dapur ex. Onda/Dacota drat	1 bh	55,000	55,000
Kran luar ex. Dupont plastik drat	1 bh	23,000	23,000
Bak cucian piring	1bh	190,000	190,000
Closet jongkok ex. Ina	1 bh	150,000	150,000
Pintu kamar mandi	1bh	180,000	180,000
Loster	8bh	10,000	80,000
Rangka galvalum C0.7 & R0.45	45 m2	110,000	4,950,000
Plafond (kayu lokal & iternit kerang)	45 m2	25,000	1,125,000
Genteng + wuwung	648 bh	3,200	2,073,600
Kalsiplank 20 cm	7 bh	37,000	259,000
Cat Genteng Matex ex. Nippon	1 galon	125,000	125,000
Cat Interior Matex ex. Nippon	3 galon	80,000	240,000
Cat Exterior Weatherbond ex. Nippon	1 galon	250,000	250,000
Cat pagar Elastex ex. Nippon	1galon	175,000	175,000
Cat kusen			

Beebrand ex.	2 kg		
Nippon		50,000	
Pintu panil	4 bh		100,000
Kusen pintu kayu Mahoni/Bayur	4 bh	350,000	1,400,000
Jendela	6 bh	175,000	
Kusen jendela	3 bh	115,000	700,000
kayu Mahoni/Bayur	4 set	225,000	690,000
Handle pintu & engsel ex. Vintage	6 set	105,000	420,000
Kunci jendela + engsel + lamskar	50 m'	39,000	234,000
Lis plafond C7	1 ls	8,500	
Lem + kalsium + nut	3 ljr	125,000	425,000
Pipa PVC 1/2" AW	2 ljr	18,000	125,000
Pipa PVC 3" D	2 ljr	60,000	54,000
Pipa PVC 4" D	1 ls	95,000	120,000
Alat & konsumable	36 m2	300,000	190,000
Jasa borongan	4 bh	300,000	300,000
Jasa pasang pintu	6 bh	45,000	10,800,000
Jasa pasang jendela	1 bh	35,000	180,000
Listrik		5,000,000	210,000
		Total	45341200
Harga kontruksi per meter (Total : 36)			1,259,478

Sumber: PT. Mubarak Kamil Group

Dari rincian di atas di ketahui harga kontruksi per meter untuk type 36 adalah Rp. 1.259.478, tetapi pihak manajemen menentukan harga kontruksi per unit type 36 sebesar Rp 1.600.000 sehingga terdapat selisih Rp. 340.522 yang diakui sebagai keuntungan kontruksi type 36. Sehingga keuntungan kontruksi dari 1 unit type 36 adalah Rp 340.522 x 36= Rp. 12.258.792.

#### a. Harga satuan type 36

Jumlah total biaya yang dibebankan untuk menentukan harga 1 unit rumah type 36 adalah harga tanah + biaya kontruksi rumah. Rp. 31.680.000 + Rp. 64.100.000= Rp. 95.780.000. Sehingga dari harga satuan rumah yang telah di tentukan perusahaan sebesar Rp. 105.000.000 dengan total biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan 1 unit rumah terdapat selisih sebesar Rp. 9.220.000 + laba tanah + laba kontruksi sebesar Rp. 33.434.248 yang kemudian diakui sebagai laba penjualan kotor per unit.

Dari rincian di atas di ketahui harga kontruksi per meter untuk type 36 adalah Rp. 1.259.478, tetapi pihak manajemen menentukan harga kontruksi per unit type 36 sebesar Rp 1.600.000 sehingga terdapat selisih Rp. 340.522 yang diakui

sebagai keuntungan kontruksi. Sehingga keuntungan kontruksi per unit dari 1 unit type 36 adalah Rp 340.522 x 36= Rp. 12.258.792.

### Kesimpulan dan Keterbatasan

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut : (1). PT. Mubarak Kamil Group dalam menghitung harga pokok masing-masing type rumah yang dihasilkan adalah berdasarkan pengalokasian dari harga pokok keseluruhan yang terkumpul dalam satu periode. (2). Bahwa PT. Mubarak Kamil Group secara langsung mengakui uang muka sebagai pendapatan perusahaan. Begitu pula dengan uang pembayaran termin penyelesaian tahap kontruksi langsung diakui sebagai pendapatan perusahaan. Padahal penerimaan uang muka tidak boleh secara langsung diakui sebagai pendapatan perusahaan. (3). Dalam hal pengungkapan dan pelaporan keuangan PT. Mubarak Kamil Group tidak mengungkapkan jumlah pendapatan kontrak yang diakui sebagai pendapatan dalam periode berjalan, metode yang digunakan untuk menentukan tahap penyelesaian kontrak, jumlah akumulasi biaya yang terjadi, laba yang diakui, dan jumlah uang muka yang diterima.

Keterbatasan dalam penelitian ini adalah memfokuskan dalam penghitungan pendapatan dan biaya kontruksi rumah type 36, Saran untuk penelitian selanjutnya sebaiknya dilakukan penelitian penghitungan pendapatan dan biaya kontruksi ke berbagai type selain type 36.

### DAFTAR PUSTAKA

- Don R. Hansen dan Maryanne. M Mowen, 2006, *Akuntansi Manajemen, Buku 1, Edisi Ketujuh*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2010. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.
- Kamaruddin Ahmad, 2000. *Akuntansi Manajemen, Dasar-dasar Konsep Biaya dan Pengambilan Keputusan*. Penerbit: Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kieso, 2006, *Akuntansi Intermediate, Edisi Kesepuluh, Jilid 3*, Erlangga, Jakarta.
- Kieso, Weygant, Warfield 2011, *Akuntansi Intermediate, Terjemahan*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Skousen, 2001, *Akuntansi Keuangan Menengah, Buku 1, Edisi 1*, Salemba Empat, Jakarta.
- Skousen, Stice, Stice 2010, *Akuntansi Keuangan Intermidiate, Terjemahan*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Sugiyono, 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Penerbit Alfabeta. Jakarta.