

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa untuk membangun usaha indekos, total biaya membangun secara keseluruhan adalah Rp1.298.294.810 sehingga *cost per unit* kamar indekos putri milik Pak Budi beserta dengan semua isi dan fasilitasnya setelah dibagi 9 unit adalah sebesar Rp144.254.978,89. Dengan perhitungan umur fisik indekos selama 10 tahun, maka didapati *cost per unit* kamar indekos sebesar Rp1.202.124,824 per bulannya dengan tanpa mengakui nilai tanah. Informasi biaya per unit yang memperhitungkan biaya secara penuh ini dapat digunakan oleh pemilik sebagai acuan dalam menentukan harga sewa per unit awal kamar indekos. Dari hasil perhitungan tersebut juga didapatkan bahwa dengan kata lain, batas bawah harga sewa kamar indekos per unit secara wajar untuk menghadapi ketidakpastian dan menghindari kerugian adalah sebesar biaya per unitnya.

5.2. Saran

Penulis sudah menghitung seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dan tidak langsung terhadap pembangunan indekos dengan konsep metode *full cost*. Berdasarkan hasil analisis, penulis menyarankan Pak Budi untuk menjadikan hasil penelitian sebagai acuan dalam pengambilan keputusan berapa harga jual jasa sewa indekos per unit. Bapak Budi dapat menentukan *markup* dan

ROI selanjutnya sehingga dapat menutupi biaya penuh dan mendapat laba dalam menetapkan harga sewa kamar per unit. Penulis ingin menekankan bahwa biaya hanyalah salah satu dari faktor yang memengaruhi harga jual. Penulis menghitung biaya karena biaya memiliki tingkat kepastian yang lebih tinggi, mudah didapatkan dan merupakan informasi umum pemilik usaha. Pemilik usaha juga harus memerhatikan faktor selain biaya yang memiliki unsur ketidakpastian lebih tinggi seperti situasi global, pasar, peraturan pemerintah, tujuan perusahaan, dan lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Afma, F. F., Rahadi, R. A., & Mayangsari, L. (2019). Determining Factors for Boarding House Rent Price in Bandung for Undergraduate Students of ITB: A Conceptual Model. *GBSE*, 1-11.
- Avlonitis, G. J., & Indounas, K. A. (2005). Pricing Objectives and Pricing Methods in The Services Sector. *19*, 1-11.
- Badan Pusat Statistik Kota Bekasi. (2019). *Kota Bekasi dalam Angka*. Bekasi: BPS Kota Bekasi.
- Blocher, E. J., Stout, D. E., & Cokins, G. (2011). *Manajemen Biaya Penekanan Strategis Buku I* (5 ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Blocher, E. J., Stout, D. E., & Cokins, G. (2012). *Manajemen Biaya Penekanan Strategis Buku II* (5 ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Carter, K. W. (2009). *Akuntansi Biaya Buku I* (14 ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Hansen, D. R., & Mowen, M. M. (2006). *Akuntansi Manajemen*. (D. Fitriyani, & D. Arnos, Trans.) Jakarta: Salemba Empat.
- Hansen, D. R., & Mowen, M. M. (2009). *Managerial Accounting (Akuntansi Manajerial)* (8th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Hongren, C. T., Datar, S. M., & Foster, G. (2006). *Akuntansi Biaya (L. P.A. Trans.)*. Jakarta: Erlangga.
- Mulyadi. (2001). *Akuntansi Manajemen: Konsep Manfaat dan Rekayasa* (3rd ed.). Yogyakarta: Yogyakarta.
- Soemarso. (1978). *Peranan Harga Pokok Dalam Penentuan Harga Jual*. Jakarta: ESG.
- Sunarni, C. W., & Ambarriani, A. S. (2019). The Pricing Practices: Management Accounting Perspective. *8(2)*, 8-21.
- Wibowo, H. H. (1996). *Penggunaan Informasi Akuntansi Biaya Penuh Dalam Penentuan Harga Jual Studi di PT Candi Mekar Pemalang*. Yogyakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan
- Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2018 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu

Sumber Internet:

<https://entrepreneur.bisnis.com/read/20191012/263/1158286/arief-muhammad-bisnis-indekos-menjanjikan> diakses pada 15 November 2019

<https://gaya.tempo.co/read/1303068/mau-jadi-juragan-kos-kosan-dua-masalah-ini-kerap-menanti/full&view=ok> diakses pada 3 Februari 2020

<https://kumparan.com/kumparanbisnis/harga-properti-di-kota-besar-kian-tinggi-sewa-indekos-makin-digemari-1smuOFMVYrQ> diakses pada 7 Februari

[https://today.line.me/id/pc/article/Alasan+Mayoritas+Milenial+di+Kota+Besar+LLebih+Menyukai+Kos-3WJWRW](https://today.line.me/id/pc/article/Alasan+Mayoritas+Milenial+di+Kota+Besar+Lebih+Menyukai+Kos-3WJWRW) diakses pada 7 Februari 2020

<https://katadata.co.id/berita/2020/02/08/harga-properti-selangit-bisnis-kos-kosan-terus-naik> diakses pada 8 Februari 2020

<https://www.beritasatu.com/ekonomi/599298/bisnis-indekos-prospektif-di-tengah-mahalnya-harga-properti> 8 feb 20 diakses pada 8 Februari 2020

<https://wartakota.tribunnews.com/2018/08/05/lima-tahun-penduduk-kota-bekasi-bertambah-1-juta-jiwa?page=3> diakses pada 10 Februari 2020

<https://megapolitan.kompas.com/read/2020/01/29/13392811/ruang-hijau-menipis-wali-kota-bekasi-mengaku-akan-evaluasi-model-hunian?page=all> diakses pada 10 Februari 2020

<http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/barat/jabar/bekasi.pdf> diakses pada 11 Februari 2020

<https://economy.okezone.com/read/2018/10/19/470/1966357/ingin-bisnis-indekos-cek-dulu-kewajiban-perizinan-ini> diakses pada 11 Februari 2020

<https://economy.okezone.com/read/2019/01/01/470/1998582/5-alasan-pilih-kos-kosan-sebagai-resolusi-bisnis-2019> diakses pada 12 Februari 2020

<https://economy.okezone.com/read/2014/12/15/470/1079697/menentukan-nilai-wajar-sewa-atau-jual-properti> diakses pada 18 Februari 2020

<https://manajemenkeuangan.net/inilah-cara-menghitung-zakat-properti-produktif/> diakses pada 5 Maret 2020

<https://businessjargons.com/full-cost.html> diakses pada 6 Maret 2020

<https://manajemenkeuangan.net/inilah-cara-menghitung-zakat-properti-produktif/> diakses pada 6 Maret 2020



LAMPIRAN I

TABEL

**RENCANA ANGGARAN BIAYA
PROYEK RUMAH UNIT SEWA BAPAK BUDI SANTOSO
DI PEKAYON BLOK A NO. 2, BEKASI**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	SPEKIFIKASI RINGKAS	VOLUME	SAT	HARGA SAT (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
I	PEKERJAAN TANAH DAN PONDASI:					
1	Galian Tanah Pondasi	Sesuai Gambar Struktur	18,20	m ³	60.000	1.092.000
2	Pemadatan Tanah Dasar Pondasi	Dengan Mesin Stamper	26,40	m ²	10.000	264.000
3	Anti Rayap Tanah dan Pondasi	Proton	43,75	m ²	45.000	1.968.750
4	Urug Pasir Dasar Pondasi	Pasir Urug; t=10cm	2,64	m ³	200.000	528.000
5	Lantai Kerja; t=5cm	1 Pc : 5 Psr	1,32	m ³	800.000	1.056.000
6	Pondasi Pilecap	K-225	1,08	m ³	2.850.000	3.078.000
7	Sloof Beton	K-225	3,63	m ³	3.100.000	11.253.000
8	Urugan Tanah Kembali	Padat dengan Stamper Mesin	7,90	m ³	35.000	276.500
9	Peralatan Tanah Sisa Galian	Padat dengan Stamper Mesin	10,30	m ³	35.000	360.500
10	Pemadatan Tanah Dasar Lantai	Padat dengan Stamper Mesin	37,50	m ²	10.000	375.000
11	Urug Pasir Dasar Lantai	Pasir Urug, t=10cm	3,75	m ³	200.000	750.000
12	Lantai Kerja; t=5cm	1 Pc : 5 Psr	1,87	m ³	800.000	1.496.000
		Sub Total I				22.497.750
II	PEKERJAAN STRUKTUR BETON:					
A	LANTAI SATU					
1	Plat Beton Lantai t=8cm	K-225	3,00	m ²	1.550.000	4.650.000
2	Kolom Beton Struktur	K-225	4,02	m ³	4.800.000	19.296.000
3	Kolom Beton Praktis	K-225	0,17	m ³	3.300.000	561.000
4	Beton Tangga	K-225	1,80	m ³	4.050.000	7.290.000
5	Beton Opening Kusen	K-225	0,12	m ³	3.300.000	396.000
B	LANTAI DUA					
1	Balok Beton Struktur	K-225	3,74	m ²	4.800.000	17.952.000