

**ANALISIS PENERAPAN *TARGET COSTING*  
MELALUI *VALUE ENGINEERING* PADA  
PERUSAHAAN DEVELOPER RUMAH YANG TIDAK  
MELAKUKAN PROSES PRODUKSI SENDIRI**

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN  
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI  
DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI**



**DIAJUKAN OLEH  
MIFTAKHUL ROHMAN  
NIM : 040419156**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2010**

## ABSTAKSI

PT “X” adalah salah satu contoh perusahaan developer yang aktivitas pembangunan *real estate*-nya dilakukan oleh perusahaan subkonstruktor. Untuk tetap dapat menghadapi persaingan pasar, perusahaan perlu strategi yang tepat agar perusahaan dapat mencapai target laba yang diharapkan. Menurunnya *profit margin* yang diterima perusahaan, membuat perusahaan mulai berfokus pada pengurangan biaya (*cost reduction*). *Target costing* merupakan salah satu alternatif strategi perusahaan untuk menurunkan biaya yang dikeluarkan.

Dalam menerapkan *target costing*, hal pertama yang dilakukan adalah mengadakan survei pasar untuk mengetahui tingkat harga dari pesaing yang menjual produk sejenis dengan kualitas dan *functionality* yang hampir sama yang diterima konsumen. Setelah itu berdasarkan *target profit* yang diinginkan perusahaan dapat menentukan *target cost*. Jika yang terjadi biaya aktual yang dikeluarkan oleh perusahaan melebihi *target cost* yang telah ditetapkan, maka perusahaan harus melakukan penghematan-penghematan agar dapat menurunkan biaya aktualnya sehingga dapat sesuai dengan *target cost* yang ditentukan. Salah satu strategi yang bisa diterapkan adalah *value engineering*.

Dari perhitungan biaya aktual yang dilakukan, biaya aktual memiliki selisih sebesar Rp 22.836.684,00 lebih besar dibandingkan dengan perhitungan biaya targetnya. Untuk itu strategi *value engineering* perlu dilakukan agar biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan dapat mencapai biaya targetnya. Adapun *value engineering* yang dilakukan meliputi tiga strategi yaitu pemotongan biaya pameran, menekan biaya penanganan komplain konsumen, menekan biaya perawatan dan pengelolaan lingkungan proyek. Dengan diterapkannya *value engineering* ini biaya aktual yang dikeluarkan perusahaan turun dari Rp 109.732.725,00 menjadi Rp 82.455.951,25. Dengan penurunan ini, biaya aktual yang dikeluarkan perusahaan dapat mencapai biaya target yang ditetapkan.

**Penerapan *target costing* dan *value engineering* diharapkan dapat membantu perusahaan dalam meningkatkan laba yang dicapai sehingga perusahaan dapat berkembang dan mampu menghadapi persaingan pasar.**

