

SKRIPSI

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI ATAS AKTIVITAS
PENGEMBANGAN *REAL ESTATE* BERDASARKAN PSAK
NOMOR 44 PADA PT. BUKIT SEJAHTERA DI KECAMATAN
PALLANGGA KABUPATEN GOWA**

**IRSALINA AFIFAH
10573 02652 11**



**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

2016

SKRIPSI

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI ATAS AKTIVITAS
PENGEMBANGAN *REAL ESTATE* BERDASARKAN PSAK
NOMOR 44 PADA PT. BUKIT SEJAHTERA DI KECAMATAN
PALLANGGA KABUPATEN GOWA**

**IRSALINA AFIFAH
10573 0265 2 11**

**Untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

2016

HALAMAN PESETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Pada PT. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa

Nama Mahasiswa : Irsalina Afifah

No. Stambuk : 10573 02652 11

Jurusan/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi dan Bisnis

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Makassar

Telah diseminarkan dan diperiksa pada tanggal 21 Agustus 2016.

Makassar 22 Agustus 2016

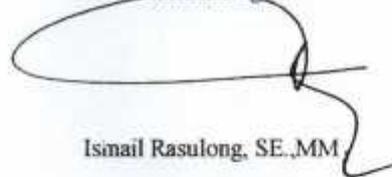
Menyetujui

Pembimbing I



H. Andi Arman, SE. M.Si. Ak. CA

Pembimbing II



Ismail Rasulong, SE., MM

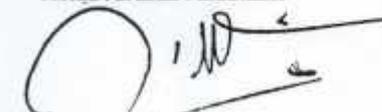
Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi



Dr. H. Maimun Nuhung, SE., M.A
NBM. 107 794

Ketua Jurusan Akuntansi



Ismail Badollahi, SE., M.si. Ak
NBM. 107 348

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diperiksa oleh Panitia Ujian Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis dengan surat keputusan Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar No. Tahun 1437 H / 2016 M dan telah dipertahankan didepan Tim Penguji pada Hari Sabtu, 10 September 2016 sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, September 2016

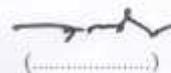
1. Pengawas Umum : Dr H Abd Rahman Rahim SE MM
(Rektor Unismuh Makassar)



2. Ketua : Dr. Mahmud Nuhung, MA
(Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis)

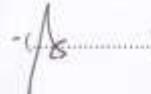


3. Sekertaris : Drs. H. Sultan Sarda, MM
(Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Dan Bisnis)



4. Penguji :

a) Drs. Ek. Ikram Idrus, MS



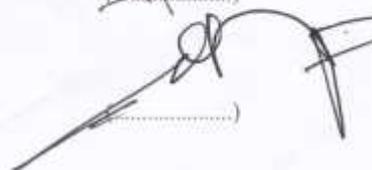
b) Andi Arman, SE., M.Si. Ak. CA



c) Ishak, SE, M.Si. Ak. CA



d) Idham Khalid, SE, MM



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul: Analisis Penerapan Akuntansi atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (psak) no. 44 pada PT. Bukit Sejahtera di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa. Tujuan penulisan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Alm. Ambos Sakka dan Ibunda yang kusayangi Lisnawati yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Ucapan terima kasih penulis berikan kepada Bapak H. Andi Arman. SE. M.Si. Ak. CA selaku Pembimbing I dan Bapak Ismail Rasulong. SE., M.Si.Ak selaku Pembimbing II yang telah membantu memberikan saran dan arahan dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini, serta kepada :

1. Bapak Dr H Abd Rahman Rahim SE MM selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar beserta jajarannya atas segala fasilitas

perkuliahan yang menunjang sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di universitas.

2. Bapak Dr. H. Mahmud Nuhung, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar dan para pembantu Dekan, serta seluruh Staf fakultas Ekonomi yang telah memberikan kemudahan dalam rangka penyelesaian stdi dan penyusunan skripsi.
3. Bapak Ismail Badollahi, SE., Msi.AK. Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Makassar
4. Bapak dan ibu dosen Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis duduk dibangku kuiah.
5. Terima Kasih Kepada pihak perusahaan PT. Bukit Sejahtera.
6. Sahabat-sahabatku (Bunda nidar, Cita, Rini, Ria) dan teman-teman khususnya kelas Akuntansi 1 resor angkatan 2011.
7. Seluruh teman-teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar.
8. Kepada keluarga yang selalu membantu dan mendukung penulis.. Untuk Sanusi Ali yang membantu menyusun dalam penulisan skripsi,
9. Bagi semua orang yang penulis kenal yang tidak bisa disebutkan satu persatu terima kasih atas perhatian dan doa kalian selama ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang

sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Amin

Makassar, Juli 2016

Irsalina Afifah

ABSTRAK

Irsalina Afifah, 2016 *Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan Real Estate Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Psak) No. 44 Pada Pt. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa (dibimbing oleh Andi Arman dan Ismail Rasulong)*

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Siklus operasi normal perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* dipengaruhi oleh faktor ketidak pastian yang sangat tinggi (*high risk*). Dan disamping itu, penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali merupakan proses yang sangat rumit/kompleks. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengetahui sampai sejauh mana penerapan PSAK no.44 terhadap aktivitas pengembangan *real estate* pada PT. Bukit Sejahtera. Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai penerapan akuntansi dalam aktivitas pengembangan *real estate* yang diterapkan pada PT. Bukit Sejahtera. Penelitian ini menggunakan metode observasi, yakni dengan mengadakan pengamatan langsung pada PT. Bukit Sejahtera untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini dan penelitian pustaka (*Library Research*), pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan membaca dokumen-dokumen perusahaan, buku-buku dan karya ilmiah atau literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik komparatif dengan membandingkan teori dengan praktek pada perusahaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan metode akrual penuh untuk metode pengakuan pendapatan sebagaimana yang terdapat pada PSAK No. 44, perusahaan mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya dimana hal tersebut tidak sesuai dengan PSAK No.44 paragraf 37 dan 38. Selain itu neraca pada PT Bukit Sejahtera tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum dengan mngelompokkan perkiraan aktiva dan kewajiban menurut lancar dan tidak lancar.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Kegunaan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Akuntansi Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i> Menurut PSAK No. 44	5
B. Ruang Lingkup Aktivitas pengembangan <i>Real Estate</i>	9

C. Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek <i>Real Estate</i>	10
D. Pengakuan Pendapatan	28
E. Penyajian dan Pengungkapan	37
F. Kerangka Pemikiran	40
G. Hipotesis	42
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Lokasi dan Waktu Penelitian	43
B. Metode Pengumpulan Data	43
C. Jenis dan Sumber Data	43
D. Tehnik Analisis Data	44
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	46
A. Sejarah Singkat PT Bukit Sejahtera	46
B. Struktur Organisasi Perusahaan	47
C. Kegiatan dan Penerapan Laporan Keuangan Perusahaan	51
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Pengakuan Pendapatan	61
B. Pengakuan Biaya dan Beban	64
C. Penerapan Akuntansi atas Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i> Berdasarkan PSAK No. 44	66
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	73

A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
1.	Neraca PT.BUKIT SEJAHTERA Periode Tahun 2013	67
2.	Laba Rugi PT.BUKIT SEJAHTERA Periode Tahun 2013	70

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
1.	Kerangka Pemikiran	41
2.	Struktur Organisasi	49

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul	Halaman
1.	Arus Kas PT.BUKIT SEJAHTERA Periode Tahun 2011-2013	41

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pola penyajian suatu pelaporan keuangan memiliki karakteristik sesuai dengan jenis bidang usaha yang menjadi andalan suatu badan usaha, walaupun secara teknis, profesi akuntan (bidang profesi yang bertanggung jawab atas pengaturan penyajian laporan keuangan) telah mengatur pola penyajian laporan keuangan sesuai dengan bidang usaha yang ada, yaitu suatu pernyataan yang disebut dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Penerapan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai dengan PSAK dapat dilihat dalam cara penyajian suatu bentuk laporan keuangan yang merupakan bagian salah satu tanggung jawab suatu badan usaha kepada pihak yang berkepentingan, seperti kepada para pemegang saham, kreditur, karyawan, atau mitra usaha yang membutuhkan informasi yang sifatnya terukur secara moneter dalam suatu periode operasi perusahaan. Bersifat terukur sebab dalam suatu periode usaha normal yaitu dalam kurung waktu satu tahun, dan setiap unsur yang tercantum dalam laporan keuangan menggunakan satuan yang jelas yaitu mata uang yang berlaku, sehingga pengguna informasi baik dari pihak internal maupun eksternal mempunyai referensi yang kuat dalam menganalisa laporan tersebut berdasarkan kondisi yang berlaku saat penyajian suatu laporan keuangan.

Setiap badan usaha masing-masing memiliki pola yang berbeda (walaupun bidang usahanya sejenis). Perbedaan pola ini menunjukkan suatu dinamika dalam profesi akuntan, sehingga setiap individu akuntan yang berprofesi penuh sebagai

akuntan atau akuntan yang berprofesi penuh sebagai manajemen dari suatu badan usaha. Untuk mengatasi perbedaan ini dibutuhkan suatu pedoman, maka disusunlah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). Standar ini berlaku di Indonesia dan merupakan pedoman resmi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan. Berbagai hal dan beberapa bidang usaha diatur dalam PSAK. Salah satu yang diatur dalam PSAK adalah tentang *Real Estate*, yang bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan pengembangan *real estate* (*real estate development activities*).

Siklus operasi normal perusahaan yang bergerak dibidang *estate* pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidak pastian yang sangat tinggi (*high risk*). Dan disamping itu, penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali merupakan proses yang sangat rumit/kompleks.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui sampai sejauh mana penerapan PSAK terhadap aktivitas pengembangan *real estate* yang dikembangkan oleh PT. BUKIT SEJAHTERA, dengan judul **“Analisis Penerapan Akuntansi atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (psak) no. 44 pada PT. Bukit Sejahtera di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka dalam penelitian ini masalah dapat dirumuskan sebagai berikut : **“Bagaimanakah penerapan akuntansi atas aktivitas pengembangan *real estate* dalam kaitannya dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 pada PT. Bukit Sejahtera ?”**

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian adalah Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai penerapan akuntansi dalam aktivitas pengembangan *real estate* yang diterapkan pada PT. Bukit Sejahtera.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk mengembangkan dan mempraktekkan teori secara nyata khususnya untuk mengetahui secara pasti bagaimana ketetapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dalam kaitannya dengan Aktivitas Pengembang *Real Estate*. Dan diharapkan dapat bermanfaat untuk melakukan penelitian lebih mendalam, sebagai bahan referensi dan sebagai penambah wawasan bagi para pembaca pada khususnya.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan agar dapat mengaplikasikannya sebagai suatu perbandingan antara praktik yang telah dilaksanakan perusahaan selama ini dengan teori-teori dan perkembangan ilmu pengetahuan yang ada, khususnya tentang akuntansi pengembang *real estate*.

3. Bagi pihak lain

Yakni dapat berguna sebagai bahan tambahan pengetahuan khususnya pada perusahaan-perusahaan sejenis dalam menghadapi masalah-masalah yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Menurut PSAK No. 44

Standar akuntansi mendominasi tugas-tugas akuntan. Standar juga menyajikan petunjuk yang praktis dan mudah yang terkait dengan tugas-tugas akuntan. standar juga berguna untuk membandingkan apakah yang telah dilakukan memberikan hasil yang memuaskan. Dengan adanya standar, maka penyimpangan-penyimpangan yang terjadi dalam pola pencatatan dapat diperbaiki dengan berpedoman pada standar, atau dengan kata lain, standar dapat dijadikan sebagai petunjuk dalam memperlakukan suatu transaksi.

Standar akuntansi merupakan pedoman umum penyusunan laporan keuangan yang merupakan pernyataan resmi tentang masalah akuntansi tertentu yang dikeluarkan oleh badan yang berwenang dan berlaku dalam lingkungan tertentu. biasanya berisi tentang definisi, pengukuran/penilaian, pengakuan, dan pengungkapan elemen laporan keuangan.

Standar secara umum diterima sebagai aturan perusahaan, yang diikuti dengan sanksi ketidak patuhan. Bila dilihat klasifikasi standar akuntansi menurut Baxter, “Standar Akuntansi,” (<https://uciikhusy.wordpress.com/standar-akuntansi/>, 12 Februari 2015), bahwa standar akuntansi lazimnya terdiri dari 3 bagian, yaitu :

1. Deskripsi tentang masalah yang dihadapi.
2. Diskusi logis cara pemecahan masalah.

3. Dalam kaitannya dengan keputusan teori, di ajukan suatu solusi.

Kemudian, menurut Edey, “Standar Akuntansi,” (<https://uciikhusy.wordpress.com/standar-akuntansi/>, 12 Februari 2015), pada saat mempertimbangkan hal-hal pokok dari standar, maka persyaratan dalam standar dibagi menjadi 4 (empat) tipe seperti berikut ini, yaitu :

1. Akuntan harus memberitahukan kepada pemakai tentang apa yang mereka kerjakan dengan cara mengungkapkan metode dan asumsi yang dianut.
2. Membantu pencapaian beberapa keseragaman penyajian tentang pernyataan akuntansi tertentu.
3. Menghendaki pengungkapan hal-hal khusus yang mempengaruhi pertimbangan pemakai.
4. Menghendaki keputusan eksplisit/implisit yang harus dibuat tentang penilaian aktiva dan penentuan laba yang disetujui.

Beberapa alasan yang menyebabkan penentuan standar memiliki peranan penting dalam penyajian laporan keuangan menurut Belkaoui adalah sebagai berikut :

1. Memberi informasi kepada pemakai tentang posisi keuangan, hasil usaha, dan hal-hal yang berkaitan dengan perusahaan. Informasi tersebut diasumsikan jelas, konsisten, dapat dipercaya, dan dapat diperbandingkan.
2. Memberi pedoman dan aturan bagi akuntan publik untuk melaksanakan kegiatan audit dan menguji validitas laporan keuangan.

3. Memberi data dasar bagi pemerintah tentang berbagai variable yang dipandang penting dalam mendukung pengenaan pajak, pembuatan regulasi perencanaan ekonomi, dan peningkatan efisiensi dan tujuan sosial lainnya.
4. Menghasilkan prinsip-prinsip dan teori bagi mereka yang tertarik dengan disiplin akuntansi.

Berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan selanjutnya biasa disebut dengan PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Dan dalam pengembangan usahanya, *real estate* mendapat perlakuan tersendiri pada PSAK berkaitan dengan pengaturan akuntansinya untuk transaksi-transaksi khusus berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate*. Hal ini ditegaskan oleh IAI (2007 : 44.1) “ Pernyataan ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate* (*real estate development activities*). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam Pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.”

Berikut ini adalah pengertian istilah yang digunakan menurut IAI (2007 : 44.1) :

1. Aktivitas Pengembangan *Real Estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas

pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

2. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate*.
3. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya.
4. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual.
5. Unit *real estate* mencakup, (a) unit property perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (b) kapling tanah tanpa bangunan.
6. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit *real estate* dengan jumlah harga jual semua jenis real estat yang dibangun pada suatu proyek pengembangan *real estate*. Harga jual yang dimaksud adalah harga jual estimasian kini.
7. Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit *real estate* pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
8. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan satu atau lebih unit *real estate*. Sejak tanggal ditandatangani,

perjanjian tersebut berkekuatan hukum dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.

9. Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus masuk tersebut meningkatkan jumlah ekuitas selain peningkatan yang berasal dari kontrobusi penanaman modal.
10. Laba adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan dan atau penjualan kapling tanah tanpa bangunan dikurangi dengan beban pokok penjualan *real estate (cost of sales)* tersebut.

B. Ruang Lingkup Aktivitas Pengembangan *Real Estate*

Ruang lingkup yang terdapat di dalam PSAK menurut IAI (2007 : 44.1) ini adalah sebagai berikut :

1. Pernyataan ini harus diterapkan untuk perusahaan yang melakukan pengembangan aktivitas *real estate*, walaupun pengembangan aktivitas real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan.
2. Pernyataan ini berlaku bagi setiap laporan keuangan perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate*.
3. Pernyataan ini tidak mengatur *real estate* yang dibangun sendiri oleh perusahaan, untuk digunakan sendiri atau disewakan kepada pihak lain karena, menurut definisi, *real estate* termasuk aktiva tetap. Pernyataan ini juga mengatur *real estate* yang merupakan investasi perusahaan, baik sebagai investasi lancar maupun investasi jangka panjang.

C. Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek *Real Estate*

Sebelum membahas tentang unsur-unsur biaya pada proyek *real estate*, terlebih dahulu dibahas pengertian dari biaya atau beban, sehingga dapat dengan mudah mengklasifikasikan suatu biaya itu termasuk kategori yang mana.

Menurut Mursyidi dalam bukunya Akuntansi Biaya (2010 : 14), “Biaya (*cost*) diartikan sebagai suatu pengorbanan yang dapat mengurangi kas atau harta lainnya untuk mencapai tujuan, baik yang dapat dibebankan pada saat ini pada saat yang akan datang.”

Sedangkan beban menurut Menurut Mursyidi dalam bukunya Akuntansi Biaya (2010 : 14), “Beban (*expense*) adalah biaya yang telah terjadi (*expired cost*) yang dikurangkan dari penghasilan atau dibebankan pada periode yang bersangkutan dimana pengorbanan terjadi.

Menurut Lukman Surjadi (2013 : 5), biaya dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Produk

a. *Manufacturing cost*

Manufacturing cost (production cost/factory cost) adalah jumlah dari tiga elemen biaya, yaitu *direct material*, *direct labor*, dan *factory overhead (FOH)*. Kombinasi *direct material* dengan *direct labor* disebut *prime cost*. Kombinasi *direct labor* dengan FOH disebut *conversion cost* (yang menyatakan biaya untuk mengubah/konversi *direct material* menjadi produk jadi).

b. *Commercial Expanse*

Commercial Expanse mencakup :

- Marketing Expanse (distribution/selling), yang mencakup biaya penjualan dan pengiriman.
- *Administrative (general & administrative) expence*, yang mencakup biaya-biaya yang terjadi dalam rangka pengaturan dan pengawasan organisasi.

2. Volume Produksi

a. *Variable cost*

Variable cost secara umum mempunyai karakteristik sebagai berikut :

- Jumlah total berubah secara proporsional dengan mengikuti perubahan volume.
- Cost per unit relatif tetap di dalam kisaran volume kisaran.
- Dapat dibebankan, dengan kemudahan dan ketetapan yang layak ke departemen operasi.
- Terkendali oleh kepala departemen tertentu.

b. *Fixed Cost*

Fixed cost mempunyai karakteristik sebagai berikut :

- Jumlah total tidak berubah dalam kisaran volume tertentu.
- Cost per unit berubah dalam kisaran relevan.
- Dapat dibebankan kepada departemen-departemen dengan dasar keputusan manajemen.

- Tanggung jawab pengendalian berada di tangan manajemen eksekutif dari supervisor operasional.

c. *Semi Variable Cost*

Semi variable cost terdiri dari elemen dan variabel biaya ini mencakup jumlah tetap dalam kisaran volume yang relevan dari output jumlah yang berubah secara proporsional dengan perubahan output.

3. Departemen Produksi

a. *Producing and Service Departement*

Departemen pabrik biasanya biasanya dibagi menjadi dua kelompok :

- Departemen produksi adalah operasi manual dan mesin, seperti pembuatan dan *assembling* (penyusunan) dilakukan secara langsung terhadap produk dan elemen-elemennya.
- Departemen *service*/jasa yaitu service diberikan bagi manfaat departemen lain. Dalam beberapa kasus, jasa-jasa ini bermanfaat bagi departemen jasa lain dan departemen produksi. Meskipun departemen jasa tak berkaitan langsung dengan produksi, biaya-biaya adalah bagian dari total FOH dan harus dimasukkan ke harga pokok produk.

b. *Direct and Indirect Departmental Charges*

Berhubungan dengan material dan *direct labor* kata "*direct*" menunjuk biaya-biaya yang dapat dibebankan secara langsung ke

produk. FOH dianggap sebagai “*indirect*”. Tetapi kata “*direct*” dan “*indirect*” dapat dipakai dalam hubungannya dengan pembebanan biaya overhead ke departemen produksi dan dalam pembebanan biaya ke departemen-departemen pada organisasi *non-manufacturing*.

c. *Common Cost and Joint Cost*

- *Common Cost* adalah biaya-biaya fasilitas atau jasa yang dikerjakan oleh dua atau lebih operasi.
- *Joint Cost* terjadi bila produksi dari satu produk hanya mungkin bila satu atau lebih produk lain dihasilkan pada waktu yang sama.

4. Periode akuntansi

- a. *Capital Expenditure* yaitu pengeluaran yang mempunyai manfaat untuk masa mendatang, yang dicatat sebagai aktiva.
- b. *Revenue Expenditure* yaitu pengeluaran yang mempunyai manfaat hanya untuk periode sekarang, yang dicatat sebagai beban (*xpence*).

Menurut Lukman Surjadi dalam bukunya Akuntansi biaya (2013 : 2) tujuan akuntansi biaya adalah menyediakan informasi biaya untuk kepentingan manajemen guna membantu mereka mengelola perusahaan dan bagian-bagiannya, yaitu sebagai berikut :

1. Perencanaan laba melalui budget.
2. Pengendalian biaya melalui *responsibility accounting*.
3. Menghitung laba untuk setiap periode, termasuk penilaian terhadap persediaan akhir.

4. Membantu menetapkan harga jual dan kebijakan harga.
5. Memberikan data yang relevan untuk proses analisis pada pengambilan keputusan.

Biaya (*cost*) bagi kontraktor bangunan menggambarkan semua jenis yang termasuk dalam bagian pengeluarannya. Harga (*price*) merupakan jumlah tagihan untuk pekerjaan yang telah dilaksanakannya, dan bila tagihan ini diterima akan menjadi di pemasukan (*income*). Perbedaan antara harga dengan biaya ini merupakan keuntungan (*gain*). Karena itu biaya dapat didefinisikan secara tepat dalam konteks ini. Istilah biaya sangat berkaitan dengan manufaktur, sedangkan harga berkaitan dengan penjualan.

Selanjutnya dalam membicarakan biaya dan beban, seperti yang telah dipaparkan diatas, tentu akan menyinggung alokasi kedua unsure tersebut.

Penegasan terhadap hal ini juga dilakukan oleh IAI (2007 : 44.7) ”Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estata* dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek *real estate* dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate*. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek *real estat*, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.”

Kerangka alokasi mencakup pembebanan aktiva ke beban dan pembebanan kewajiban atau aktiva kontrak ke pendapatan untuk beberapa periode. Sebagai contoh kongkritnya untuk yang dimaksud pertama adalah penyusutan dan metode presentase penyelesaian untuk kontrak jangka panjang sebagai contoh kongkrik yang kedua. Sesuai dengan pendekatan struktur yang

tradisional terhadap akuntansi, timbulnya konsep alokasi karena penerapan ketentuan-ketentuan tertentu untuk membebankan biaya (*cost*) ke produk atau beban periodik dan pembebanan nilai produk perusahaan kebeberapa periode tertentu sebagai pendapatan.

Menurut Thomas “Pengertian Jurnal dan Konsep Matching” (<http://muhammadyani0926.blogspot.com/2013/10/pengertian-jurnal-penyesuaian-dan-kosep.html>, 13 Februari 2015), agar proses alokasi dapat dibenarkan secara teoritis, maka harus dipenuhi 3 (tiga) kriteria sifat, yaitu sebagai berikut :

1. *Additivity*, yaitu alokasi harus membagi total jumlah sehingga jumlah dari bagian-bagian sama dengan jumlah keseluruhan.
2. *Unambiguity*, yaitu prosedur alokasi harus menghasilkan hanya satu himpunan bagian-bagian.
3. *Defensibility*, yaitu metode alokasi yang dipilih harus terbukti lebih unggul dari semua metode alokasi lainnya.

Mengetahui alokasi beban, tentunya berdasarkan suatu pengukuran (*measurement*), di mana tujuan dilakukan pengukuran adalah mengukur jumlah yang dibebankan pada periode berjalan dan menunda ke periode yang akan datang jumlah yang menggambarkan perubahan barang atau jasa yang akan dipakai dalam periode mendatang.

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) “Jurnal yang Berkaitan dengan Riset” (<http://fenyk.blogspot.com/2010/04/riset-akuntansi-bab-3.html>, 13 Februari 2015), dasar untuk pengukuran beban adalah sebagai berikut :

1. Biaya Historis.
2. Biaya periode sekarang.
3. Nilai realisasi atau penyelesaian, dan
4. Nilai sekarang

Jika nilai masing-masing proyek tidak diketahui, maka biaya harus dialokasikan berdasarkan daerah fisik yang menerima manfaat. Estimasi biaya dan alokasi biaya harus direvisi secara berkala. Revisi demikian harus dicatat sebagai perubahan estimasi. Jika total biaya yang dapat dikapitalisasi di keluarkan dalam proyek real estat melebihi nilai bersih proyek yang dapat direalisasi, maka biaya dasar harus dikurangi menjadi nilai bersih yang dapat direalisasi dengan menggunakan nilai penyisihan. Disamping itu biaya-biaya seperti biaya pra perolehan tanah, biaya penyiapan infrastruktur, biaya penyediaan fasilitas tambahan, dan beberapa biaya pemasaran harus dikapitalisasi dan kemudian secara bertahap di alokasi di proyek.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* menurut IAI (2007 : 44.7), yaitu :

1. biaya praperolehan tanah (*preacquisition costs*);
2. biaya perolehan tanah;
3. biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
4. biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate*;
dan
5. biaya pinjaman.

ad.1 Biaya Praperolehan Tanah (*preacquisition costs*).

Proyek *real estate* memiliki ciri yaitu terjadinya biaya, biaya opsi membeli, dan biaya survey serta biaya pemetaan, sebelum aktiva tak bergerak tersebut benar-benar dibeli. Biaya opsi harus dikapitalisasi dan dialokasikan keproyek jika memiliki persyaratan sebagai berikut :

1. Biaya secara langsung bisa diidentifikasi dengan hak milik yang spesifik.
2. Biaya akan dikapitalisasi jika hak milik telah diperoleh.
3. Pengadaan hak milik atau pilihan untuk memperoleh hak milik adalah mungkin. Kondisi ini memerlukan calon pembeli yang aktif mencari untuk memperoleh properti dan mempunyai kemampuan untuk membiayai atau memperoleh pembiayaan dan property tersebut tidaklah tersedia untuk dijual.

Hal tersebut di atas juga termuat oleh IAI (2007 : 44.7) yang mencantumkan kriteria-kriteria biaya perolehan tanah sebagai berikut :

Biaya praperolehan tanah dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* apabila kriteria berikut ini terpenuhi :

1. biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu;
2. biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* apabila tanah telah diperoleh; dan
3. perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh pendanaan yang memadai.

Biaya praperolehan tanah mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari Pemerintah. Biaya praperolehan tanah yang dapat dikapitalisasi adalah biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah. Biaya praperolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

1. biaya pengurusan izin Pemerintah;
2. biaya konsultasi hukum;
3. biaya studi kelayakan;
4. gaji karyawan;
5. biaya Analisis Mengenai Dampak Lingkungan; dan
6. imbalan untuk ahli pertanahan.

Pada saat tanah berhasil diperoleh, biaya praperolehan tanah dipindahkan ke biaya proyek pengembangan *real estate*. Apabila besar kemungkinan (*problema*) tanah tidak akan berhasil diperoleh, biaya perolehan tanah langsung diakui sebagai beban pada laporan laba rugi.

ad.2 Biaya Peorlehan Tanah

Menurut IAI (2007 : 44.7)

Biaya praperolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya peolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

1. Biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan, (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
2. Biaya gambar topografi;
3. Biaya pembuatan cetak biru (*master plan*);
4. Biaya pengurusan dokumen hukum;
5. Bea balik nama;
6. Komisi untuk perantara;
7. Imbalan jasa professional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi; dan
8. Biaya pematangan tanah, termasuk biaya peruntuhan bangunan.

ad.3. Biaya yang secara Langsung Berhubungan dengan Proyek

Menurut IAI (2007 : 8)

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

1. gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor;
2. biaya bahan yang digunakan dalam proyek;
3. penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam proyek;
4. biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari dan kelokasi pelaksanaan proyek;
5. biaya penyewaan sarana dan peralatan
6. biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang secara langsung berhubungan dengan proyek;

7. imbalan jasa profesional, seperti ahli tertamanan, ahli lingkungan hidup, arsitek, ahli kontruksi;
8. biaya pengurusan jual beli; dan
9. biaya pengurusan perjanjian jual beli.

ad.4. Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas Pengembangan *Real Estate*

Menurut IAI (2007 : 44.8)

Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas Pengembangan *Real Estate* mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :

1. Asuransi;
2. Biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu;
3. Biaya overhead konstruksi;
4. Biaya pembangunan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau politeknik, tempat pemakaman, dan lain-lain;
5. Imbalan jasa profesional dan perencanaan seluruh proyek; dan
6. Biaya pinjaman.

Biaya pengembangan sarana umum yang dapat dikomersialkan disesuaikan dengan rencana manajemen sebagai berikut :

1. Apabila sarana tersebut akan dijual atau dialihkan sehubungan dengan penjualan unit yang ada, maka biaya yang melebihi hasil yang diperkirakan akan dialokasikan sebagai beban proyek. Biaya tersebut

termasuk perkiraan beban operasional masa depan yang akan ditanggung penjual.

2. Apabila sarana tersebut akan dijual tersendiri atau akan dimiliki oleh pengembang, kelebihan biaya dari taksiran nilai wajar pada saat sarana tersebut secara substansial selesai secara fisik dialokasikan sebagai beban proyek.

Alokasi biaya sarana umum dilakukan ke unit-unit tanah yang memperoleh manfaat dari sarana tersebut. Pendapatan yang diperoleh sebelum sarana secara fisik selesai secara substansial dikurangkan dari biaya sarana.

ad.5. Biaya Pinjaman

Menurut IAI (2007 : 44.9) “Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan aktivitas pengembangan *real estate* harus dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.”

Kemudian perlakuan terhadap biaya pinjaman menurut IAI (2007 : 44.9) adalah :

Sesuai dengan siklus usahanya yang panjang karena usaha yang diperlukan untuk membebaskan area yang diusahakan dan kegiatan pengembangan yang dilakukan dalam berbagai tahapan dengan tingkat pengembangan yang berbeda-beda, maka perusahaan pengembang tetap mengkapitalisasi biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembang. Kapitalisasi beban pinjaman tersebut dihentikan pada saat unit *real estate* tersebut secara substansial siap digunakan

sesuai dengan tujuannya atau bagian yang telah selesai dapat segera digunakan sementara bagian lainnya masih dalam penyelesaian, sesuai dengan paragraf 33 dan 34 PSAK 26, *Biaya Pinjaman* (Revisi 1997). Kapitalisasi juga dihentikan apabila kegiatan konstruksi bangunan tertunda cukup lama sesuai dengan paragraph 32 PSAK 26 *Biaya Pinjaman* (Revisi 1997).

1. Penyisihan dan Alokasi

Menurut IAI (2007 : 44.9)

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* dialokasi ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Apabila metode identifikasi khusus tidak mungkin diterapkan maka biaya yang telah dikapitalisasi tersebut dialokasi berdasarkan perbandingan harga jual. Apabila metode perbandingan harga jual tidak mungkin diterapkan maka biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasi dengan dasar luas areal atau metode lain yang sesuai dengan kondisi proyek pengembangan *real estate*. Metode tersebut harus diterapkan secara konsisten.

2. Fasilitas Tambahan (Amenities)

Akuntansi untuk fasilitas umum seperti lapangan olahraga, kolam renang, supermarket, dan lain sebagainya tergantung dari maksud manajemen. Jika

manajemen bermaksud menjual atau mentransfer kepemilikan dari fasilitas tersebut berkaitan dengan penjualan masing-masing unit, maka biaya yang dikapitalisasi melebihi hasil penjualan harus diakui sebagai biaya bersama yang dikeluarkan sebagian dari proyek dan oleh karenanya harus di alokasikan kemasing-masing unit. Biaya untuk mengoprasikan fasilitas tersebut sebelum di alihkan kepada pembeli juga dianggap sebagai biaya bersama.

Jika fasilitas tambahan akan dijual secara terpisah atau tetap dikuasai oleh pengembang, maka hanya biaya yang telah dikapitalisasi yang melebihi nilai wajarnya pada saat penyelesaian yang harus diperlakukan sebagai biaya bersama. Biaya operasi fasilitas tambahan tersebut yang dikeluarkan seelum penyelesaian dan sebelum fasilitas tersebut dapat digunakan harus diakui sebagai beban.

3. Biaya Penjualan

Menurut *Financial Accounting Standards Board* (1982 : 17)

Biaya yang terjadi untuk menjual proyek-proyek *real estate* haruslah dikapitalisasi jika :

- a. Diharapkan layak untuk memulihkan dari penjualan proyek atau operasi yang secara kebetulan, dan
- b. Terjadi untuk :
 - Harta berwujud yang digunakan secara langsung sepanjang periode penjualan untuk menopang dalam penjualan proyek, atau
 - jasa yang telah dilakukan untuk memperoleh persetujuan pengatur dari penjualan.

Biaya yang lain seperti honorarium notaris dan pengacara, apartemen

model dan tanda-tanda atau papan nama, haruslah dikapitalisasi sebagai biaya dibayar di muka. Bila biaya-biaya tersebut berkaitan langsung dengan proyek dan perolehannya kembali dapat diharapkan dengan cara yang layak dari penjualan yang dilaporkan dengan metode akuntansi *akcrual*. Apabila ada pembatalan kontrak penjualan dengan aau tanpa pembayaran kembali atau piutang yang berhubungan dihapuskan sebagai piutang tak tertagih, maka biaya penjualan yang dikapitalisasi yang tidak dapat diperoleh kembali haruslah dilaporkan sebagai beban atau cadangan yang sebelumnya telah disediakan untuk keperluan lain.

4. Perlakuan Akuntansi Untuk Hal-hal Khusus

Menurut IAI (2007 : 44.9), Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Revisi terhadap biaya/pendapatan yang pada umumnya dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate* harus dialokasi kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laporan laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembangan.

Apabila timbul kemungkinan pembatalan pengikatan jual beli, pendapatan yang telah diakui segera disesuaikan. Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan harus segera dibuat untuk jumlah kerugian tersebut (termasuk biaya yang akan terjadi pada periode timbulnya kewajiban akibat

produk cacat).

Tanda jadi untuk pembelian yang batal, biaya administrasi dan pendapatan bunga dari para pembeli, biaya perbaikan (yang tidak ditanggung oleh kontraktor), dan biaya pemeliharaan sebelum penyerahan, harus langsung diakui pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Sementara, Donald E. Kieso dan Jerry J. Weygandt menempatkan biaya praperolehan tanah sebagai Harga Pokok Tanah karena semua pengeluaran yang dilakukan untuk mengakuisisi tanah kemudian mempersiapkannya untuk digunakan harus dipandang sebagai bagian dari Harga Pokok Tanah. Umumnya Harga Pokok Tanah Menurut Donald E. Kieso dan Jerry J. Weygandt (2013 : 649) mencakup :

1. Harga pembelian;
2. Biaya penutupan, seperti hak tanah, biaya pengacara, dan biaya pencatatan;
3. Biaya yang dikeluarkan untuk membuat tanah dalam kondisi untuk penggunaan yang dimaksudkan, seperti perataan, pengukuran, pengeringan dan pembersihan.
4. Kewajiban dari setiap penggadaian, hipotek atau pembebanan atas kekayaan tersebut; dan
5. Setiap tambahan pengembangan tanah yang mempunyai umur yang tak terbatas.

Apabila tanah dibeli untuk membeli sebuah gedung, semua biaya yang dikeluarkan sampai penggalan untuk gedung baru dianggap sebagai harga pokok

tanah. Pembongkaran gedung lama, pembersihan, perataan, dan pengerukan, dipandang sebagai Harga Pokok Tanah karena biaya-biaya ini diperlukan untuk menyiapkan tanah dalam kondisi yang dimaksudkan untuk penggunaannya. Dan setiap hasil yang diperoleh dalam proses menyiapkan tanah untuk maksud penggunaannya, seperti penerimaan dari penjualan puing gedung lama atau penjualan kayu bekas diperlakukan sebagai pengurangan atas harga tanah.

Berbagai pengenaan khusus untuk pengembangan setempat, seperti jalan lintas, lampu jalan, saluran limbah, dan sistem pembuangan, biasanya dibebankan ke perkiraan tanah karena hal itu relatif bersifat permanen dan diurus serta diganti oleh lembaga pemerintah setempat. Di samping itu, pengembangan permanen yang dilakukan oleh pemilik seperti pertamanan, secara layak dapat dibebankan ke perkiraan tanah. Pengembangan dengan umur yang terbatas, seperti jalan pribadi, lorong, pagar dan tempat parkir, dicatat secara terpisah sebagai pengembangan tanah sehingga harta itu dapat disusutkan selama estimasi umur kegunaannya.

Umumnya tanah merupakan bagian dari kekayaan, pabrik, dan peralatan. Tetapi, jika tujuan utama dari akuisisi dan kepemilikan tanah adalah untuk tujuan spekulatif, tampaknya hal itu lebih sesuai diklasifikasikan sebagai investasi. Jika tanah itu dimiliki oleh sebuah perusahaan *real estate* untuk dijual kembali, maka hal itu harus diklasifikasikan sebagai persediaan.

Hal-hal yang tersebut di atas, ada pula biaya/beban yang tidak dapat diabaikan, yaitu beban pajak. Untuk mengetahui hal-hal apa yang dapat dikenakan pajak, berikut kita telusuri sejenak soal penggolongan pajak menurut Herry

Purwono (2010 : 10) :

1. Berdasarkan wewenang Pengumutannya
 - a. Pajak Negara (*Pusat*) adalah pajak yang wewenang pengumutannya dimiliki oleh Pemerintah Pusat.
 - b. Pajak Daerah adalah pajak yang wewenang pengumutannya dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
2. Berdasarkan Administrasi dan Pembebanan
 - a. Pajak Langsung yang dapat dibagi menurut pengertian secara:
 - Administrasi : berkohir (surat ketetapan pajak) dan dikenakan secara berkala berulang pada waktu tertentu misalnya setiap tahun).
 - Ekonomis : beban pajak harus ditanggung sendiri dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.
 - b. Pajak Tidak Langsung, yang dapat dibagi menurut pengertian secara:
 - Administrasi : tanpa berdasar kohir dan dikenakan hanya bila terjadi hal atau peristiwa yang dikenakan pajak.
 - Ekonomis : beban pajak dapat dilimpahkan kepada orang lain.
3. Berdasarkan Sasaran
 - a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang memperhatikan yang pertama-tama keadaan pribadi Wajib Pajak, seperti Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang memperhatikan yang pertama-tama pada objek (benda, peristiwa, perbuatan, dan keadaan) yang

menyebabkan timbulnya kewajiban membayar pajak, seperti Pajak Pertambahan Nilaidan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

PSAK mengatur tersendiri soal beban pajak ini terutama tentang pajak penghasilan menurut IAI (2007 : 44.10) “Beban (penghasilan) Pajak yang berhubungan dengan laba atau rugi dari aktivitas normal harus disajikan tersendiri pada laporan laba rugi”.

D. Pengakuan Pendapatan

Prinsip pengakuan pendapatan menurut Donal E. Kioso dan Jerry J. Weygandt, “Prinsip Pengakuan Pendapatan”, (<http://sistem-akuntansi1000.blogspot.com/2012/09/prinsip-pengakuan-pendapatan.html>, 15 Februari 2015), menetapkan bahwa pendapatan diakui pada saat :

1. Direalisasikan atau dapat direalisasi.
2. Dihasilkan (*earned*).

Pendapatan direalisasi bila barang-barang dan jasa-jasa dipertukarkan untuk kas atau klaim atas kas (piutang). Pendapatan dapat direalisasi bila aktiva yang diterima segera dapat dikonversikan pada jumlah kas atau klaim atas kas yang diketahui. Dan pendapatan dihasilkan bila kesatuan itu sebagian besar telah menyelesaikan apa yang seharusnya dilakukan agar berhak atas manfaat yang diberikan dari pendapatan, yaitu bila proses mencari laba telah selesai atau sebenarnya telah selesai.

Sesuai dengan prinsip di atas maka transaksi pendapatan dapat diakui sebagai berikut :

1. Pendapatan dari penjualan produk diakui pada tanggal penjualan, yang biasanya diinterpretasikan sebagai tanggal penyerahan pada pelanggan.
2. Pendapatan dari pemberian jasa diakui ketika jasa diakui ketika jasa-jasa itu telah dilaksanakan dan dapat ditagih.
3. Pendapatan dari mengizinkan pihak lain untuk menggunakan aktiva perusahaan seperti bunga, sewa dan royalti diakui sesuai dengan berlakunya waktu atau ketika aktiva itu digunakan.
4. Pendapatan dari pelepasan aktiva selain produk diakui pada tanggal penjualan.

Bagaimanapun juga syarat bahwa pendapatan diperoleh menjadi penting apabila uang diterima atau ditagih sebelum penyerahan barang atau jasa, misalnya uang muka atau penjualan ataupun sewa tidak diberlakukan sebagai pendapatan pada waktu penerimaan uang muka tersebut, tetapi diberlakukan sebagai pendapatan yang ditangguhkan sampai proses pendapatan selesai yakni sampai penyerahan barang atau jasa. Pendapatan ini dimasa yang akan datang menyebabkan pencatatan suatu penurunan hutang daripada menyebabkan pencatatan kenaikan suatu aktiva.

Pengakuan pendapatan untuk penjualan real estat pada PSAK No. 44 dikelompokkan ke dalam beberapa kelompok, namun yang merupakan titik fokus pembahasan skripsi ini adalah penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya dan penjualan kapling tanah tanpa bangunan. Metode yang digunakan untuk pengakuan pendapatan pada penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya

dan penjualan kapling tanah tanpa bangunan ini adalah metode akrual penuh (*full accrual method*) dan metode deposit (*deposit method*).

1. Metode Akrual Penuh (*Full Accrual Method*)

Penggunaan metode akrual penuh (*full accrual method*) dalam pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya menurut IAI (2007 : 44.2) :

Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya di akui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi :

- a. proses penjualan telah selesai;
- b. harga jual akan tertagih;
- c. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- d. penjualan telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi kewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Proses penjualan dianggap telah selesai apabila pengikatan jual beli atau perjanjian jual beli tanah telah berlaku, yaitu apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan atau perjanjian jual beli agar pengikatan atau perjanjian tersebut berlaku.

Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh

pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20 % dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.

Tagihan penjual bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang bila penjual mengizinkan pembeli untuk menggunakan aktiva real estat yang dijualnya tersebut sebagai hipotik pertama dan tagihannya subordinasi terhadap hak penagih hipotik tersebut.

Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

Kemudian menurut IAI (2007 : 44.2) Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut:

- a. Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.
- b. Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih.
- c. Apabila penjual merencanakan untuk membuat potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan. Potongan harga yang

diberikan secara seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada periode pemberiannya.

Selanjutnya, penggunaan metode akrual penuh (*full accrual method*) dalam pengakuan pendapatan untuk penjualan kapling tanah tanpa bangunan menurut IAI (2007 : 44.3) :

Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

- a. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20 % dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- b. Harga jual akan teragih;
- c. Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
- d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. Hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

Kondisi keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan dapat dilihat dari persyaratan dalam pengikatan jual beli, yaitu apakah penjual dipersyaratkan untuk terlibat atau bertanggungjawab atas pendirian bangunan. Apabila sebelumnya telah terjadi pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan atau hanya tanah saja, kemudian pengikatan tersebut diubah menjadi pengikatan jual beli tanah saja atau sebaliknya, maka perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut didasarkan pada pengikatan jual beli yang pertama.

Kemudian pengakuan pendapatan untuk penjualan kapling tanah tanpa bangunan dipertegas lagi oleh IAI (2007 : 44.3) “untuk pengakuan pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, kewajiban penjual untuk membangun fasilitas yang dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual dianggap telah terpenuhi apabila fasilitas-fasilitas pokok (seperti jalan penghubung dan saluran drainase/pembuangan) telah selesai dibangun.”

Pengakuan pendapatan sebagian besar penjualan yang dilaksanakan pengembang adalah kredit. Pembeli diharuskan untuk membayar uang muka minimal mencapai 20% seperti yang dipersyaratkan pada PSAK No. 44 di atas dengan sisanya merupakan piutang kontrak yang harus diansur oleh pembeli. Jika pembeli tidak membayar sisa hutangnya, maka perlindungan bagi penjual hanya melakukan penahanan pembayaran sisa hutangnya, maka perlindungan bagi penjual hanya melakukan penahanan pembayaran yang telah dilakukan pembeli dan menarik kembali status kepemilikan *real estate* tersebut.

Faktor utama dalam pengakuan pendapatan adalah kolektibilitas kontrak yang dibuktikan oleh kewajaran jumlah (*adequate*) uang muka dan kelanjutan

investasi dalam aktiva tak bergerak tersebut.

Memperkirakan jumlah dari hasil arus penjualan, ada pengalaman yang cukup memuaskan dalam penjualan yang sebelumnya dari tipe tanah sekarang ini yang akan terjual dalam proyek. Di samping itu, jumlah jangka waktu harus sebanding dengan taksiran keuntungan penjualan yang terpenuhi. Dalam proyek baru, pengalaman pengembang dalam proyek terdahulu mungkin bisa dipakai jika mereka dapat menunjukkan kemampuan membangun dengan sukses proyek lain dan proyek nyata lainnya yang punya karakter sama (lingkungan, para langganan, waktu kontrak, metode penjualan) sebagai proyek baru.

Pengalaman mengumpulkan dan mengesahkan suatu proyek mungkin berbeda dengan banyak tipe metode penjualan lainnya seperti penjualan telepon, penjualan perantara. Dengan demikian, data-data terdahulu yang berkaitan harus dipelihara berkenaan dengan penggunaan tipe metode penjualan lainnya.

Seumpama semua kondisi untuk penggunaan metode akrual telah terpenuhi untuk seluruh proyek, metode akuntansi persentase penyelesaian atau cicilan harus diterapkan ke seluruh proyek penjualan, tergantung pada keadaan.

2. Metode Deposit (*Deposit Method*)

Penggunaan metode deposit (*deposit method*) dalam pengakuan laba bila metode akrual penuh (*full accrual method*) tidak terpenuhi menurut IAI (2007 : 44.3) :

Apabila suatu transaksi *real estate* tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode

deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut :

- a. Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit *real estate*, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;
- b. Piutang dari transaksi penjualan unit *real estate* tidak diakui;
- c. Unit *real estate* tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit *real estate* tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli;
- d. Khusus untuk unit *real estate* sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit *real estate* tersebut tetap diakui oleh penjual.

Dalam hal penjualan telah mengalihkan hutang yang terikat pada unit *real estate* yang dijual, sedangkan transaksi tersebut belum memenuhi persyaratan pengakuan pendapatan, hutang tersebut tidak boleh dikurangkan dari nilai tercatat unit *real estate* yang bersangkutan. Pencicilan atau pelunasan oleh pembeli atas hutang unit *real estate* yang telah dialihkan kepada pembeli dibukukan sebagai uang muka dengan mengurangi saldo hutang yang bersangkutan. Penjual harus melakukan pengungkapan bahwa unit tersebut telah terikat pada pengikatan atau perjanjian jual beli.

Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat pembatalan. Pada saat uang

muka atas penjualan unit *real estate* diakui sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui sebagai pendapatan bunga.

Metode deposit dianggap metode akuntansi yang tepat bila analisa dari transaksi *real estate* menyatakan bahwa suatu penjualan tidak terjadi untuk tujuan akuntansi atau dengan kata lain suatu penjualan tidak dilaksanakan atau investasi awal tidak memadai.

Bila metode deposit digunakan, pengakuan pendapatan dan penjualan ditangguhkan sampai transaksi tersebut memenuhi syarat sebagai suatu penjualan untuk tujuan akuntansi. Hingga pada waktu semua kas tertagih (termasuk hutang pokok dan bunganya) dilaporkan sebagai deposit (hutang) atas kontrak, kecuali bila bagian dari pembayaran menunjukkan sebagai bunga dan tidak dibayar kembali bila digunakan untuk menutupi beban tambahan atas kapling tanah tanpa bangunan seperti pajak penghasilan dan bunga atas hutang yang ada.

Secara terus menerus penjual melaporkan kapling tanah tanpa bangunan sebagai aktiva, pengungkapan status dari kapling tanah tanpa bangunan tersebut dan dianggap bahwa pembeli melaporkan hutang atas kapling tanah tanpa bangunan sebagai hutang dalam laporan keuangannya.

E. Penyajian dan Pengungkapan

1. Penyajian

Perusahaan yang bergerak di bidang *real estate*, pola penyajian laporan keuangannya menurut IAI (2007 : 44.10) “Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate* aktiva dan kewajiban tidak dikolompokkan menurut lancar atau tidak lancar (*classified*).

Norma tersebut, dapat ditafsirkan bahwa perusahaan *real estate* dalam melaporkan kinerja pengembangannya pada neraca tidak perlu mengelompokkan aktivanya berdasarkan lancar ataupun tidak lancar. Sebab menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) aktivitas utama perusahaan bukan pengembangan tetapi menjual hasil pengembangan seperti rumah, ruko, atau tanah tanpa bangunan. Sedangkan, aktiva yang digunakan untuk aktivitas pengembangan disajikan dalam neraca sebagai bagian dari aktiva tidak lancar.

Namun jika *real estate* bukan aktivitas utama perusahaan atau dengan kata lain perusahaan tersebut bukan bergerak di bidang *real estate*, maka aktiva *real estate* disajikan sebagai bagian dari aktiva tidak lancar.

Menurut IAI (2007 : 44.10) ”Dalam penyajian neraca perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate* tetapi aktivitas pengembangan *real estate* tersebut bukan aktivitas utama perusahaan, aktiva *real estate* disajikan sebagai bagian dari active tidak lancar.”

Selanjutnya, aktiva *real estate* yang harus diungkapkan secara terpisah dalam catatan atas laporan keuangan :

- a. Tanah dan Bangunan;

- b. Bangunan yang sedang dikonstruksi;
- c. Tanah yang sedang dikembangkan; dan
- d. Tanah yang belum dikembangkan.

Aktiva *real estate* yang dikembangkan disajikan terpisah dari aktiva *real estate* yang digunakan perusahaan itu sendiri, yang dilaporkan sebagai aktiva tetap.

Siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh ketidakpastian yang cukup tinggi. Penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali merupakan proses yang sangat rumit. Oleh karena itu, keharusan penyajian neraca dengan metode *classified* bagi perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate* menjadi tidak layak.

Perusahaan yang aktivitas utamanya bukan aktivitas pengembangan *real estate*, penyajian neraca dengan metode *classified* mungkin tidak terhindarkan. Dalam keadaan ini pun, faktor ketidakpastian yang mempengaruhi penentuan siklus operasi normal aktivitas pengembangan *real estate* tetap ada, oleh karena itu, untuk perusahaan yang aktivitas utamanya bukan aktivitas pengembangan *real estate*, Pernyataan ini mengharuskan aktiva real estat disajikan sebagai bagian aktiva tidak lancar.

2. Pengungkapan

Menurut IAI (2007 : 44.10) disamping pengungkapan yang diatur dalam standar akuntansi yang berlaku umum, hal-hal berikut wajib diungkapkan :

- a. Kebijakan akuntansi mengenai pengakuan pendapatan, yaitu mencakup :

- Metode pengakuan pendapatan yang digunakan termasuk alasan dan kriteria penggunaan metode tersebut, dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak memungkinkan pendapatan penjualan unit *real estate* diakui dengan metode akrual penuh (untuk penjualan rumah, ruko, bangunan dan sejenisnya lainnya beserta kapling tanahnya dan untuk penjualan kapling tanah tanpa bangunan); atau metode presentase penyelesaian (untuk penjualan bangunan komdominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenis lainnya);
 - Apabila pendapatan diakui dengan metode presentase penyelesaian maka metode penentuan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan *real estate* diungkapkan; dan
 - Saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan *real estate*.
- b. Kebijakan akuntansi mengenai kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan *real estate*;
- c. Apabila transaksi penjualan *real estate* tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:
- Sifat transaksi;
 - Jumlah kontrak yang tidak diakui sebagai penjualan dan piutang pembeli yang tidak diakui.

- d. Jumlah biaya perolehan aktiva *real estate* yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui, termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan, bila ada.

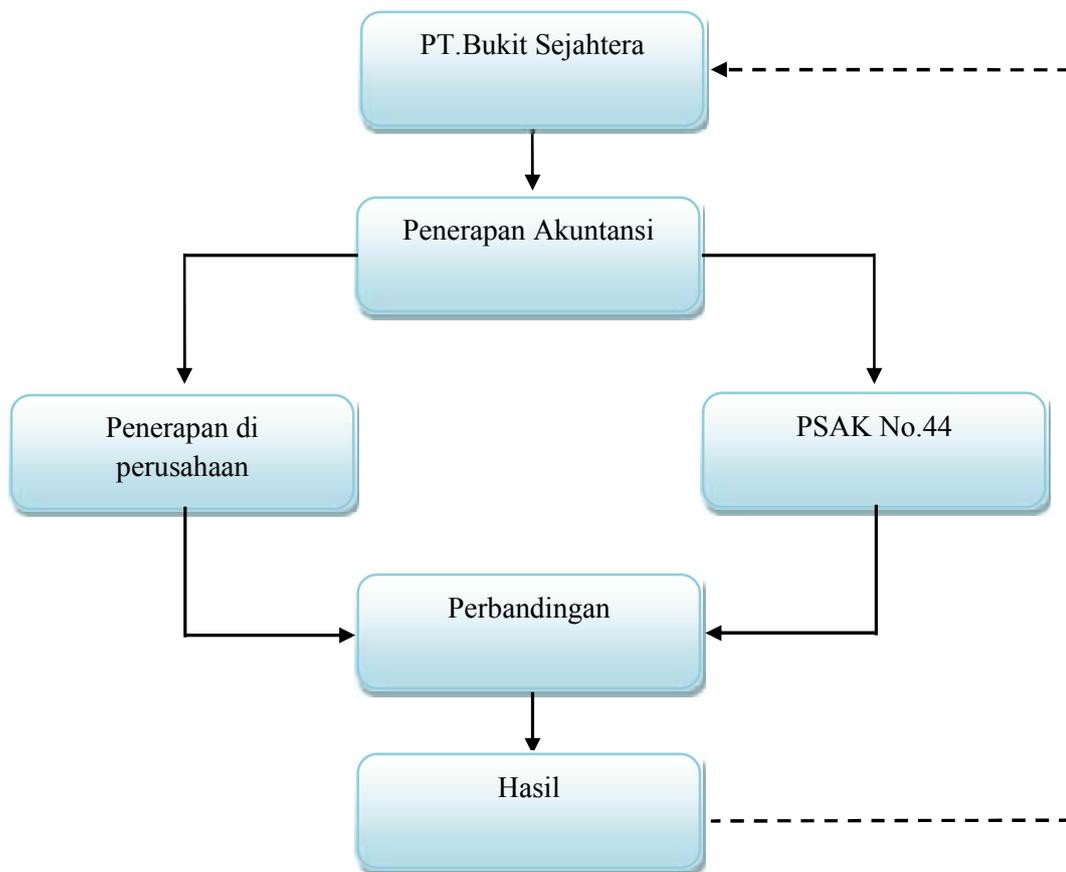
F. Kerangka Pemikiran

Standar akuntansi merupakan pedoman umum penyusunan laporan keuangan dan merupakan pernyataan resmi tentang masalah akuntansi tertentu yang dikeluarkan oleh badan yang berwenang dan berlaku dalam lingkungan tertentu. Di Indonesia, berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang selanjutnya disebut dengan PSAK yang di keluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Menurut oleh IAI (2007 : 44.1) “ Pernyataan ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate (real estate development activities)*. Dan hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam Pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.”

Berdasarkan pernyataan di atas maka perusahaan pengembang *real estate* mendapat perlakuan tersendiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) kaitannya dengan aktivitas pengembangan *real estate* sehingga dapat dibentuk kerangka pemikiran sebagai berikut :

Kerangka Pemikiran

Analisis Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 Pada PT. Bukit Sejahtera.



Gambar 1 : Kerangka Pemikiran

G. Hipotesis

Berdasarkan prapenelitian, diduga bahwa PT. Bukit Sejahtera dalam penerapan akuntansinya atas aktivitas perusahaan telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 yang berlaku umum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini, di laksanakan pada PT. Bukit Sejahtera yang terletak pada Jl. Raya Pallangga Poros Gowa-Takalar Km.02, Sulawesi Selatan dan jangka waktu penelitian yang digunakan \pm selama dua bulan terhitung dari tanggal 01 bulan Februari hingga 30 bulan April 2016.

B. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dan informasi yang memadai sebagai bahan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan penelitian sebagai berikut :

1. Metode Observasi, yakni dengan mengadakan pengamatan langsung pada PT. Bukit Sejahtera untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
2. Penelitian Pustaka (*Library Research*), Pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan membaca dokumen-dokumen perusahaan, buku-buku dan karya ilmiah atau literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data kuantitatif adalah data yang berhubungan dengan angka-angka atau bilangan, baik yang diperoleh dari hasil pengukuran maupun jalan mengubah data kuantitatif menjadi data kualitatif.
- b. Data kualitatif adalah data yang dikategorikan berdasarkan kualitas objek yang diteliti seperti gambaran umum perusahaan, struktur organisasi dan pembagian tugas.

2. Sumber data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penulisan ini sebagai berikut :

- a. Data primer diperoleh dari hasil observasi dan tanya jawab atau wawancara langsung dengan kepala divisi accounting pada PT. Bukit Sejahtera yang mengetahui tentang data dan informasi yang diinginkan.
- b. Data sekunder diperoleh dari formulir-formulir, laporan-laporan perusahaan, dokumen-dokumen perusahaan, referensi lainnya dan hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan laporan ini.

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik komparatif yaitu dengan cara membandingkan teori dengan praktek pada perusahaan, kemudian mengambil kesimpulan-kesimpulan, dan selanjutnya memberikan saran-saran dari hasil perbandingan tersebut.

Menurut Silalahi Ulber (2005) penelitian komparatif adalah penelitian yang membandingkan dua gejala atau lebih. Penelitian komparatif dapat berupa komparatif deskriptif (*descriptive comparative*) maupun komparatif korelasional (*correlation comparative*). Komparatif deskriptif membandingkan variabel yang sama untuk sampel yang berbeda. Selanjutnya menurut Hasan (2002: 126-127) analisis komparasi atau perbandingan adalah prosedur statistik guna menguji perbedaan diantara dua kelompok data (variabel) atau lebih. Uji ini bergantung pada jenis data (nominal, ordinal, interval/rasio) dan kelompok sampel yang diuji. Komparasi antara dua sampel yang saling lepas (independen) yaitu sampel-sampel tersebut satu sama lain terpisah secara tegas dimana anggota sampel yang satu tidak menjadi anggota sampel lainnya. Arikunto Suharsini (1998:236) mengatakan bahwa dalam penelitian komparasi dapat menemukan persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan tentang benda-benda, tentang orang, prosedur kerja, ide-ide, kritik terhadap orang, kelompok, terhadap suatu ide atau prosedur kerja. Dapat juga membandingkan kesamaan pandangan dan perubahan-perubahan pandangan orang, grup atau negara, terhadap kasus, terhadap orang, peristiwa atau terhadap ide- ide.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu bertujuan membandingkan antara PSAK Nomor 44 dengan keadaan yang diterapkan pada perusahaan tempat diadakan panilitian ini. Dengan kata lain membuktikan apakah perusahaan yang bergerak di bidang real estate telah menerapkan PSAK Nomor 44 pada pelaporan keuangannya.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat PT. Bukit Sejahtera

PT. Bukit Sejahtera didirikan di Kota Makassar berdasarkan akta pendirian perseroan terbatas nomor 24 yang dibuat oleh Susanto Wibowo, SH Notaris di Makassar, tanggal 14 Agustus 2001. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan badan hukum perseroan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan surat keputusannya No. C-12503 HT.01.01.TH.2001 tanggal 6 November 2001.

Dalam akta pendirian tersebut disebutkan modal dasar sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). Seluruh saham yang ditempatkan telah disetor penuh dalam bentuk setoran tunai. Kemudian berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham No. 20 tanggal 20 Agustus 2004 yang dibuat oleh Frederik Taka Waron, SH notaries di Makassar, modal dasar dinaikkan menjadi Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan modal disetor menjadi Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Sesuai dengan akta pendirian tersebut di atas, maksud dan tujuan perusahaan adalah berusaha dalam bidang aktivitas pengembangan *real estate*.

Untuk mencapai tujuan dan maksud tersebut perusahaan dapat menjalankan usahanya dengan membangun perumahan, *Real Estate*, bertindak

sebagai kontraktor gedung, jalan, jembatan, irigasi, instalasi listrik, air, perawatan dan pembetulan (renovasi) gedung.

Agar dapat menjalankan usahanya dengan aman dan lancar serta tidak melanggar peraturan yang ada, perusahaan telah melengkapi perizinan-perizinan yang berkaitan dengan usaha yang dilakukan antara lain :

SITU	: 503/445/SITU/IIB/2007
SIUP	: 510.01/941/20-22/VII/2004
TDP	: 202214500115
NPWP	: 02.100.572.3-805.001
Izin Prinsip	: Rekomendasi
IMB	: Dalam Proses

Rekomendasi (izin prinsip) dari Walikota Makassar No.648.11/37/DTK sehubungan dengan pembangunan perumahan yang berlokasi di Jalan Jipang Raya telah diperoleh sejak 11 juli 1997.

B. Struktur Organisasi Perusahaan

Aspek manajemen/kepengurusan perusahaan merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam menjamin kelancaran usaha. Tanpa manajemen yang baik sulit diharapkan perusahaan akan memperoleh hasil yang diharapkan. Oleh sebab itu sebelum perusahaan melaksanakan suatu usaha, selalu didahului dengan penyusunan manajemen antara lain keuangan, produksi, sumber daya manusia dan pemasaran.

Dari segi sumber daya produksi dan sumber daya manusia, terlebih dahulu dilakukan beberapa kali pelatihan dan uji coba untuk memastikan bahwa sumber daya manusia yang digunakan telah memiliki kualitas yang memadai.

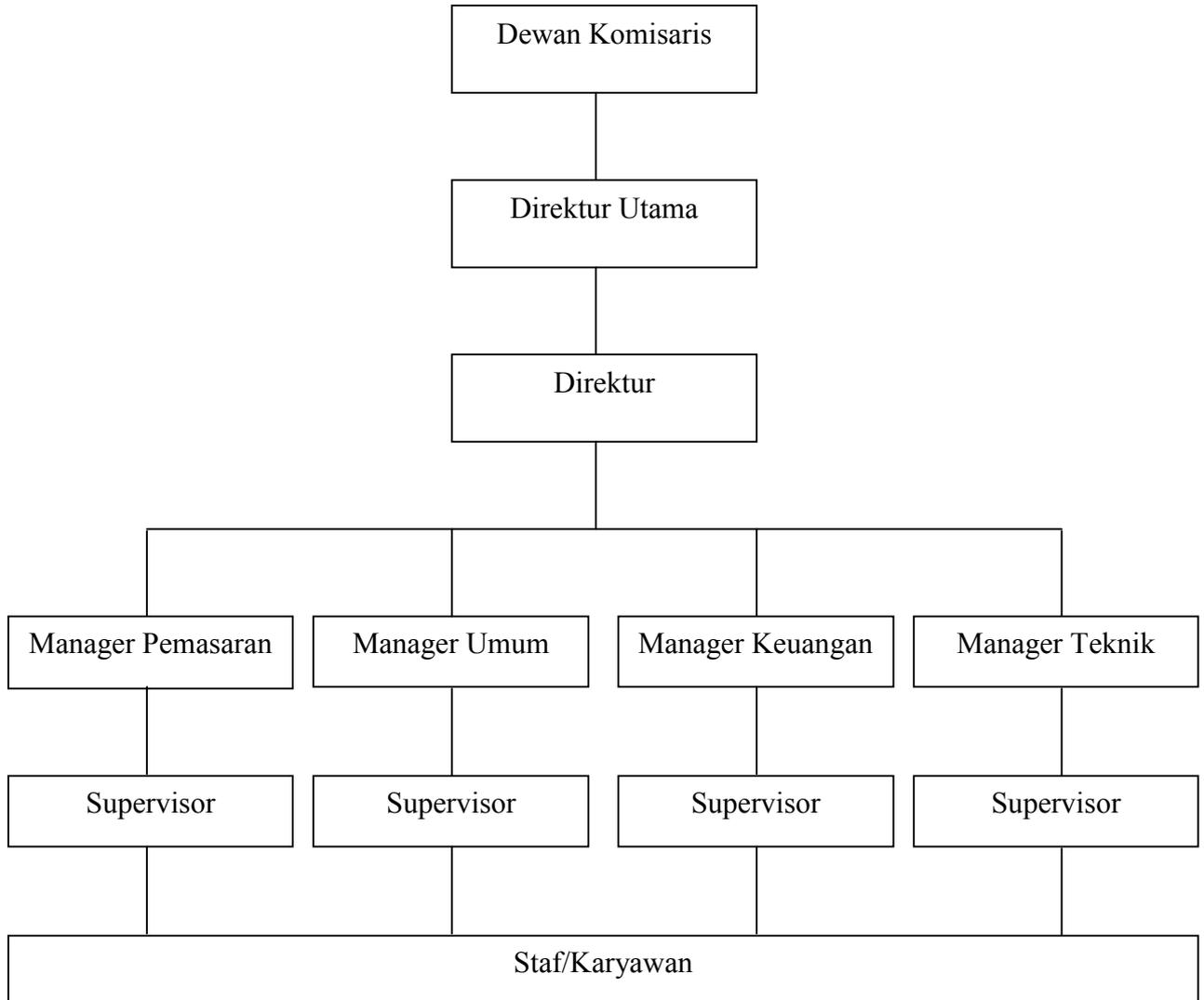
Begitu juga dengan bidang keuangan dan akuntansi, perusahaan telah menyusun suatu system informasi akuntansi dan keuangan untuk menjamin kelancaran informasi dan menjamin keamanan kekayaan perusahaan. Manajemen produksi ditangani oleh staf yang sudah cukup berpengalaman dalam pembangunan perusahaan dan memiliki relasi yang luas.

Berdasarkan akta pendirian dan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) No.20 tanggal 20 Agustus 2004 yang dibuat oleh Frederik Taka Waron susunan direksi dan komisaris adalah sebagai berikut :

Direktur Utama	: H. Haeruddin
Direktur	: -
Komisaris Utama	: Ny. Hj. Sokoyang Daeng Rambu
Komisaris	: Muhammad Ridwan, ST

Jumlah personil yang digunakan disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan usaha. Struktur organisasi perusahaan secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut :

Struktur Organisasi PT. Bukit Sejahtera

**Gambar 2 : Struktur Organisasi**

Uraian tugas dari masing-masing pimpinan perusahaan dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Dewan Komisaris
 - a. Bertanggungjawab atas segala kegiatan perusahaan kepada RUPS.
 - b. Mengawasi jalannya perusahaan secara keseluruhan.

- c. Ikut menandatangani perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian penting lainnya.
- d. Mengupayakan sumber-sumber pembiayaan yang murah.

2. Direktur Utama

- a. Memimpin seluruh kegiatan perusahaan dan bertanggung jawab kepada komisaris perusahaan.
- b. Bersama-sama dengan komisaris menandatangani perjanjian-perjanjian.
- c. Menandatangani persetujuan pembayaran dan surat-surat lainnya.
- d. Menyusun rencana strategis dan ikut mengupayakan sumber pembiayaan perusahaan.
- e. Menyusun rencana kerja dan tugas-tugas lainnya yang berhubungan dengan jabaannya.

3. Direktur

- a. Mengkoordinir pekerjaan staf dan bertanggungjawab kepada direktur utama.
- b. Membantu direktur utama menyusun rencana kerja, baik jangka pendek, menengah dan jangka panjang.
- c. Mempersiapkan rapat-rapat sesuai dengan kebutuhan.
- d. Mengkoordinir kegiatan pemasaran, produksi, keuangan dan administrasi.
- e. Membuat laporan tahunan.

4. Manager

- a. Menyelenggarakan tugas-tugas sesuai dengan bidangnya dan bertanggungjawab kepada direktur.
- b. Membuat laporan mingguan dan bulanan sehubungan dengan bidangnya, dan membantu direktur membuat laporan tahunan.
- c. Mengajukan permintaan dana kepada direktur.
- d. Memeriksa seluruh pekerjaan bawahannya dan tugas lainnya sehubungan dengan jabatannya.

5. Kepala Sub Bidang/Supervisor

- a. Mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada manager.
- b. Mengkoordinir dan memeriksa pekerjaan stafnya.
- c. Membantu manager dalam melaksanakan bidang tugasnya.
- d. Merencanakan tugas-tugas bidang usahanya.
- e. Tugas-tugas lainnya sehubungan dengan bidang tugasnya.

C. Kegiatan dan Penerapan Laporan Keuangan Perusahaan

PT. Bukit Sejahtera merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estate* yang kegiatan utamanya yaitu perolehan tanah yang kemudian di tindaklanjuti dengan pembangunan perumahan untuk kemudian dijual kepada masyarakat.

1. Pengertian Atas Luas Tanah Efektif

Lokasi proyek perumahan terletak di Jalan Jipang Raya, Kelurahan Rappocini Kecamatan Panakkukang. Lokasi pembangunan sangat strategis karena

dekat dengan pusat kegiatan pada dua kota yaitu Makassar dan Sungguminasa, serta mudah dijangkau dari beberapa arah.

Adapun aspek penunjang strateginya lokasi ini adalah sebagai berikut :

- a. Hanya 500 meter dari jalan poros Makassar-Gowa.
- b. Terletak dekat dengan pusat-pusat pendidikan seperti Universitas Muhammadiyah Makassar, Universitas Islam Negeri, Universitas Negeri Makassar dan lain-lain.
- c. Terletak dekat dengan pusat pemerintahan dan pusat perdagangan.
- d. Terletak sekitar 1 kilometer dari Terminal Mallengkeri.

Kompleks Perumahan ini di bangun diatas lahan seluas 41.047 m^2 . Dengan mengacu pada konsep penggunaan lahan yaitu 60% untuk rumah dan 40% fasilitas umum dan sosial, lahan efektif adalah 23.915 m^2 . Lahan efektif tersebut selanjutnya disebut dengan tanah efektif yang siap untuk dijual setelah melalui proses pembangunan sarana dan prasarana. Sarana dan prasarana yang dibangun oleh perusahaan yaitu :

- a. Pintu Gerbang Masuk Kawasan Perumahan.
- b. Papan Nama/Tugu Perusahaan.
- c. Tempat Ibadah/Mesjid.
- d. Jalan.
- e. Lapangan Tennis.
- f. Taman.
- g. Parit, dan
- h. Trotoar.

2. Pengakuan Pendapatan.

Berdasarkan dari data, pengakuan pendapatan dari penjualan *real estate* oleh perusahaan diakui pada saat dilakukannya penyerahan barang dan jasa setelah memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan. Metode pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh perusahaan adalah metode akrual penuh (*full accrual method*).

a. Penjualan Tanah dan Bangunan Rumah

Pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan rumah diakui, apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Pengikatan/perjanjian jual beli telah dilakukan, ditandai dengan penandatanganan akte jual beli oleh kedua belah pihak.
- Seluruh harga jual telah dilunasi atau minimal sebesar 20% dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Pembeli yang berkeinginan untuk melunasi sisa hutangnya dapat memperoleh pinjaman dari bank/kreditur yang telah menjalin kerjasama dengan perusahaan dan tidak diperkenankan lagi untuk mengagunkan aktiva *real estatanya* tersebut.
- Jurnal pada transaksi ini ada 2 (dua), yaitu :
 1. Pada saat penyerahan uang muka/memorial jurnal :

Uang Muka	Rp xxx
-----------	--------

Piutang KPR	Rp xxx
-------------	--------

Penjualan	Rp xxx
-----------	--------

Kas	Rp xxx
Uang Muka	Rp xxx

2. Pada saat pelunasan rumah :

Kas	Rp xxx
Piutang KPR	Rp xxx

b. Penjualan Unit Strata Bangunan Perkantoran

Pendapatan dari penjualan unit strata bangunan perkantoran diakui dengan menggunakan metode presentase penyelesaian (*percentage of completion method*) terdapat unit yang tejual apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Proses pembangunan telah melampaui tahap awal, setidaknya pondasi gedung telah selesai dan persyaratan untuk memulai pembangunan telah dipenuhi.
- Seluruh harga jual telah dilunasi atau minimal sebesar 20% dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan tidak dapat diminta kembali oleh pihak pembeli.
- Dalam penentuan harga jual, perusahaan telah memperhitungkan dengan seksama factor volume unit yang telah terjual, kecenderungan harga jual tiap unit, lokasi geografis, dan kondisi lingkungan.

Jurnal pada saat transaksi ada 2 (dua), yaitu :

1. Pada saat penyerahan uang muka/memorial jurnal :

Uang Muka Penempatan	Rp xxx
Piutang KPR Penempatan	Rp xxx
Penjualan Penempatan	Rp xxx

Kas	Rp xxx
Uang Muka Penempatan	Rp xxx

2. Pada saat pelunasan toko :

Kas	Rp xxx
Piutang KPR Penempatan	Rp xxx

3. Pengakuan Biaya dan Beban

Dalam memberikan perlakuan terhadap komponen biaya dan beban, perusahaan mengklasifikasikannya sebagai berikut :

- a. Biaya Pokok Penjualan.
- b. Biaya Operasional dan Administrasi.
- c. Biaya Lain-lain (diluar biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi).

Dengan rumusan seperti di atas, berarti perusahaan mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan perusahaan menggunakan perkiraan biaya bukan biaya dalam struktur pengeluarannya. Seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan

aktivitas utama perusahaan dimasukkan dalam suatu perkiraan yang disebut dengan biaya pokok penjualan.

Jadi, dalam mekanisme pengalokasian biaya, perusahaan tidak mengelompokkan menurut pola beban pokok penjualan dan beban administrasi dan umum sebagaimana yang lazim. Biaya administrasi dan umum merupakan bagian dari total beban usaha. Sedangkan komponen biaya yang dikeluarkan perusahaan sehubungan dengan proses pengadaan tanah sampai menjadi tanah yang siap untuk dijual, atau sampai menjadi sebuah rumah atau rumah toko, merupakan bagian dari beban pokok penjualan.

Berikut ini adalah komponen-komponen biaya yang terdapat pada PT. Bukit Sejahtera, yaitu sebagai berikut :

- a. Harga tanah saat dibeli, terdiri dari :
 - Harga beli atas tanah.
 - Biaya-biaya yang terdiri dari :
 1. Akte Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 2. Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan dari BPN.
 3. Pembebasan areal yang telah dibeli.
- b. Biaya pembangunan sarana dan prasarana, terdiri dari :
 - Jalan.
 - Parit.
 - Trotoar.
 - Lampu penerangan jalan.
 - Taman.

- Gerbang pintu utama.
 - Pos satuan pengaman.
 - Jaringan listrik.
 - Jaringan telepon.
- c. Biaya bagian pengelola, terdiri dari :
- Gaji, Honorarium, dan Upah.
 - Konsumsi.
 - Fasilitas kesehatan/perobatan karyawan.
 - Perjalanan dinas karyawan.
 - Alat tulis kantor.
 - Bahan bakar minyak.
 - Listrik, air, dan gas.
 - Perawatan lampu.
 - Kebersihan.
 - Pemeliharaan aktiva.
 - Surat-surat kendaraan.
 - Pengurusan kendaraan.
 - Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - Asuransi Tenaga Kerja/Jaminan Sosial Tenaga Kerja.
 - Asuransi Manulife.
 - Sewa Kontrainer.
 - Perlengkapan personil satuan pengaman.
 - Biaya Lain-lain.

d. Biaya bagian umum, terdiri dari :

- Gaji, Honorarium, dan upah.
- Konsumsi.
- Fasilitas kesehatan/perobatan karyawan.
- Alat tulis kantor.
- Bahan bakar minyak dan parkir.
- Listrik, air, dan gas.
- Telekomunikasi (telepon, faksimili).
- Pemeliharaan gedung.
- Pemeliharaan aktiva tetap.
- Penyusutan aktiva tetap.
- Gambar proyek *real estat*.
- Surat-surat kendaraan.
- Penghapusan piutang.
- Asuransi Tenaga Kerja/Jaminan Sosial Tenaga Kerja.
- Asuransi Takaful.
- Pendidikan karyawan.
- Perlengkapan personil satuan pengamanan.
- biaya pra operasi.
- Biaya lain-lain.

4. Penyajian dan Pengungkapan pada Laporan Keuangan

Untuk melihat hasil kinerja yang telah dilakukan oleh perusahaan selama periode tertentu, maka PT. Bukit Sejahtera setiap akhir periode akuntansi

menyusun laporan keuangan perusahaan. Adapun tujuan dari pelaporan keuangan setiap akhir periode adalah :

- a. Memberikan informasi keuangan yang dapat dipercaya serta bermanfaat bagi investor dan kreditur sebagai dasar untuk pengambilan keputusan investasi dan pemberian pinjaman.
- b. Memberikan informasi tentang posisi keuangan perusahaan dengan menunjukkan sumber-sumber kekayaan perusahaan serta asal kekayaan tersebut (pihak yang mempunyai hak atas kekayaan tersebut).
- c. Member informasi keuangan yang dapat menunjukkan prestasi perusahaan dalam menghasilkan laba.
- d. Memberikan informasi keuangan yang dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang-hutangnya.
- e. Memberikan informasi keuangan yang dapat menunjukkan sumber-sumber pembiayaan perusahaan.
- f. Memberikan informasi yang dapat membantu pemakai laporan keuangan dalam meramalkan aliran kas masuk ke perusahaan.

Pola penyajian dan pengungkapan transaksi usaha pada PT. Bukit Sejahtera dirumuskan dalam kebijakan akuntansinya yang terdapat pada buku pedoman perusahaan. Bentuk dan isi laporan keuangan digambarkan dalam lampiran kode “ T “ pada buku pedoman tersebut. Laporan keuangan secara lengkap dipersiapkan setiap akhir bulan oleh bagian akuntansi dan diperiksa

kembali oleh Direktur Keuangan dan Umum sebelum ditandatangani oleh Direktur Utama.

Setiap bagian dari laporan keuangan ini harus diisi secara lengkap dan akurat agar dapat digunakan secara sempurna sebagai dasar bagi pengambilan keputusan oleh pimpinan perusahaan. Laporan keuangan harus disampaikan secara tepat dan teratur, untuk menghindari terlambatnya pengambilan keputusan oleh pimpinan perusahaan, selanjutnya bentuk dan isi laporan keuangan tersebut harus ditelaah secara berkala untuk menilai kelengkapan dalam proses perencanaan, pengawasan, dan pengendalian kegiatan perusahaan.

Pada laporan keuangan perusahaan, khususnya Laporan Laba/Rugi, dapat dilihat bahwa pendapatan perusahaan merupakan pendapatan yang aktivitas utamanya berasal dari penjualan *real estate*. Adapun dalam penyajian Neraca yang dilakukan oleh PT. Bukit Sejahtera dengan aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate*, aktiva dan kewajiban/hutang dikelompokkan ke dalam klasifikasi lancar dan tidak lancar.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengakuan Pendapatan

Konsep menghimpun dan realisasi pendapatan sangat penting dalam hubungannya dengan pengakuan pendapatan. Saat pengakuan pendapatan merupakan saat yang sangat kritis, mengingat kesalahan dalam penentuan ini akan berakibat pada laba periodik. Ketika suatu transaksi atau kejadian dinyatakan atau diakui, maka transaksi tersebut dicatat kedalam sistem pencatatan sehingga akan mempengaruhi laporan keuangan. Jadi, pengakuan pendapatan berhubungan dengan masalah apakah suatu transaksi dicatat atau tidak. Prinsip akuntansi mengatur tentang pengakuan pendapatan ini dengan memberikan beberapa kriteria atau ketentuan yang harus dipenuhi agar suatu transaksi dapat diakui.

Berdasarkan pada uraian bab sebelumnya PT. Bukit Sejahtera menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagai berikut :

1. Penjualan Tanah dan Bangunan Rumah

Pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan rumah diakui, apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Pengikatan/perjanjian jual beli telah dilakukan, ditandai dengan penandatanganan akte jual beli oleh kedua belah pihak.

- Seluruh harga jual telah dilunasi atau minimal sebesar 20 % dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Pembeli yang berkeinginan untuk melunasi sisa hutangnya dapat memperoleh pinjaman dari bank/kreditur yang telah menjalin kerjasama dengan perusahaan dan tidak diperkenankan lagi untuk mengagunkan aktiva *real estatnya* tersebut.
- Bangunan telah siap ditempati/digunakan.

Berikut adalah proses pencatatan penjualan pada salah satu tanah dan bangunan rumah type 36 yang dijual seharga Rp 250.000.000 tetapi hanya dilunasi sebesar 20% dari harga jualnya yang dilakukan oleh PT. Bukit Sejahtera (data telah diolah) :

- a. Pada saat penyerahan uang muka/memorial jurnal :

Uang Muka 20%	Rp 50.000.000
Piutang KPR 80%	Rp 200.000.000
Penjualan	Rp 250.000.000

Kas	Rp 50.000.000
Uang Muka	Rp 50.000.000

- b. Pada saat pelunasan rumah :

Kas	Rp 200.000.000
Piutang KPR	Rp 200.000.000

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas telah memenuhi ketentuan mengenai pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya seperti yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 paragraf 06 sampai dengan 12 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI).

2. Penjualan Unit Strata Bangunan Perkantoran

Pendapatan dari penjualan unit strata bangunan perkantoran diakui dengan menggunakan metode presentase penyelesaian (*percentage of completion method*) terhadap unit yang terjual apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Proses pembangunan telah melampaui tahap awal, setidaknya pondasi gedung telah selesai dan persyaratan untuk memulai pembangunan telah dipenuhi.
- Seluruh harga jual telah dilunasi atau minimal 20% dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Dalam menentukan harga jual, perusahaan telah memperhitungkan dengan seksama faktor volume unit yang telah terjual, kecenderungan harga jual tiap unit, lokasi geografis dan kondisi lingkungan.

Berikut adalah proses pencatatan penjualan pada salah satu unit strata bangunan perkantoran atau ruko yang dijual seharga Rp 600.000.000 tetapi hanya dilunasi sebesar 20% dari harga jualnya yang dilakukan oleh PT. Bukit Sejahtera (data telah diolah) :

a. Pada saat penyerahan uang muka/memorial jurnal :

Uang Muka Penempatan 20%	Rp 120.000.000
Piutang KPR Penempatan 80%	Rp 480.000.000
Penjualan	Rp 600.000.000

Kas	Rp 120.000.000
Uang Muka Penempatan	Rp 120.000.000

b. Pada saat pelunasan rumah :

Kas	Rp 480.000.000
Piutang KPR Penempatan	Rp 480.000.000

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas telah memenuhi ketentuan mengenai pengakuan pendapatan untuk penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja, dan bangunan sejenis lainnya seperti yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 paragraf 26, 27, 28, dan 29 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).

B. Pengakuan Biaya dan Beban

PT. Bukit Sejahtera mengklasifikasikan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Biaya Pokok Penjualan.
2. Biaya Operasional dan Administrasi.

3. Biaya Lain-lain (di luar biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi).

Berikut adalah beberapa transaksi pelunasan biaya-biaya yang dilakukan oleh PT. Bukit Sejahtera (data telah diolah) :

- a. Jurnal biaya pemasaran pada periode pertama :

Biaya Pemasaran	Rp 26.000.000
Kas	Rp 26.000.000

- b. Jurnal biaya umum dan administrasi pada periode pertama :

Biaya Umum&Administrasi	Rp 65.410.000
Kas	Rp 65.410.000

Sebagaimana yang telah dipaparkan di atas bahwa perusahaan mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan perusahaan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan mengenai unsur-unsur biaya pengembangan *real estate* seperti yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 paragraf 37 dan 38 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) mensyaratkan bahwa seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* harus dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek *real estate* harus diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Jadi, dalam mekanisme pengalokasian biaya yang dilakukan oleh perusahaan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

C. Penerapan Akuntansi atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan PSAK No. 44

Pendapatan merupakan unsur yang sangat penting diperhatikan, karena berpengaruh sangat besar dan fungsi yang dimilikinya terhadap kemajuan serta kelangsungan hidup kegiatan operasional perusahaan. Setiap periode usaha normal, perusahaan pasti mengalami suatu kemajuan ataupun kemunduran dalam kaitannya dengan perubahan pendapatan, bahkan pendapatan itu dapat dicermati dari Laporan Laba/Rugi perusahaan baik secara bulanan maupun tahunan.

Pada laporan keuangan khususnya Laporan Laba/rugi PT. Bukit Sejahtera dapat dilihat bahwa pendapatan perusahaan diperoleh dari penjualan *real estate*. Kebijakan akuntansi PT. Bukit Sejahtera dalam menyajikan laporan keuangan yang mencakup Neraca, Laporan Laba/Rugi, dan Laporan Arus Kas adalah sebagai berikut :

1. Neraca

Neraca merupakan suatu laporan yang menggambarkan posisi keuangan pada suatu periode tertentu dan dapat diperbandingkan dengan perkiraan yang sama pada akhir periode sebelumnya. Neraca pada PT. Bukit Sejahtera adalah sebagai berikut :

TABEL
PT. BUKIT SEJAHTERA
Neraca
Periode Tahun 2013

No	Keterangan	Jumlah
A	AKTIVA LANCAR	
	Kas dan Setara Kas	Rp 7.433.465.296
	Piutang Usaha	Rp 1.852.876.000
	Piutang Lain-lain	-
	Persediaan	Rp 4.390.417.495
	Dana Jaminan	Rp 370.044.000
	Jumlah Aktiva Lancar	Rp14.046.802.791
B	Investasi	Rp 7.000.000.000
C	AKTIVA TIDAK LANCAR	
	Harga Perolehan Aktiva Tetap	Rp 2.527.368.800
	Akumulasi Penyusutan	Rp (573.821.280)
	Nilai Buku Aktiva Tetap	Rp 1.953.547.520
	TOTAL AKTIVA	Rp23.000.350.311
D	HUTANG LANCAR	
	Hutang Usaha	Rp 612.791.830
	Hutang Lain-lain	Rp 757.150.000
	Hutang Bank	Rp 573.500.000
	Total Kewajiban	Rp 1.943.441.830
	Hutang Pada Pemegang Saham	Rp 1.700.000.000
E	Modal Usaha	Rp 300.000.000
F	Laba Ditahan Tahun 2010	Rp 9.287.358.359
G	Laba Tahun Berjalan	Rp 9.769.550.122
	TOTA MODAL	Rp 19.356.908.481
	TOTAL KEWAJIBAN DAN EKUITAS	Rp23.000.350.311

Sumber : data sekunder yaitu laporan keuangan perusahaan.

Berdasarkan data di atas maka komponen perkiraan neraca pada PT. Bukit Sejahtera adalah sebagai berikut :

- a. Aktiva Lancar
 - Kas dan Setara Kas
 - Piutang Usaha
 - Piutang Lain-lain
 - Persediaan
 - Dana Jaminan
- b. Investasi
- c. Aktiva Tidak Lancar
 - Harga Perolehan Aktiva Tetap
 - Akumulasi penyusutan
 - Nilai Buku Aktiva Tetap
- d. Hutang Lancar
 - Hutang Usaha
 - Hutang Lain-lain
 - Hutang Bank
 - Hutang Pada pemegang Saham
- e. Modal
 - Modal Usaha
 - Laba sampai dengan tahun sebelumnya
 - Laba Tahun Berjalan

Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 paragraf 56 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) terdapat ketentuan yang mengharuskan Neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah

aktivitas pengembangan *real estate*, aktiva dan dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*unclassified*). Hal ini dipertegas lagi pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 paragraf 60 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) dengan menyatakan bahwa siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali merupakan proses yang sangat rumit. Oleh karena itu, keharusan penyajian Neraca dengan metode *classified* bagi perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate* menjadi tidak layak.

Neraca PT. Bukit Sejahtera menggambarkan pengelompokan pada perkiraan lancar dan tidak lancar. Jadi, Neraca pada PT. Bukit Sejahtera tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum.

2. Laporan Laba/Rugi

Pola pendapatan pada PT. Bukit Sejahtera adalah dengan metode akrual penuh (*full accrual method*), dimana unsur-unsur prinsip dalam kriteria pengakuan metode ini telah terpenuhi, dimana pendapatan diakui pada saat penyerahan barang dan jasa yang bersangkutan. Laporan Laba/Rugi PT. Bukit Sejahtera adalah sebagai berikut :

TABEL
PT. BUKIT SEJAHTERA
Laba Rugi
Periode Tahun 2013

No	Keterangan	Jumlah
1	Penjualan	Rp 21.050.000.000
2	Biaya Pokok Penjualan	Rp 16.900.078.105
3	Laba Kotor	Rp 4.149.921.895
	Biaya Umum Administrasi	
4	Biaya Pemasaran	Rp 472.500.000
5	Biaya Administrasi	Rp 221.400.000
6	Biaya Bunga	Rp 1.238.880.000
7	Total Biaya Umum Administrasi	Rp 1.932.780.000
8	Laba Sebelum Pajak	Rp 2.217.141.895
9	Pajak	Rp 221.714.189
10	Laba Bersih	Rp 1.995.427.705

Sumber : data sekunder yaitu laporan keuangan perusahaan.

Berdasarkan data di atas maka komponen perkiraan Laporan Laba/Rugi pada PT. Bukit Sejahtera adalah sebagai berikut :

- a. Pendapatan Usaha
 - Penjualan
 - Biaya Pokok Penjualan
 - Biaya Operasional dan Administrasi
- b. Biaya Pokok Penjualan

Berdasarkan dari data laporan keuangan perusahaan di atas maka dapat diperkirakan biaya pokok penjualan yang dikeluarkan untuk setiap unit mencapai 80% dari penjualan. Misalnya untuk bangunan rumah tipe 36 yang dijual seharga Rp 250.000.000 biaya pokok penjualan / unit mencapai Rp 200.000.000 dengan komponen biaya ; harga tanah saat dibeli, dan biaya pembangunan sarana dan prasarana (rinciannya telah dijelaskan pada bab sebelumnya).

c. Pajak

PT. Bukit Sejahtera mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan mengenai unsur-unsur biaya pengembangan proyek *real estate* seperti yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 37 dan 38 yang dikeluarkan oleh IAI mensyaratkan bahwa seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* harus dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* tersebut. Sedangkan biaya-biaya selain dari yang ada hubungannya dengan suatu proyek *real estate* harus diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Jadi, dalam mekanisme pengalokasian biaya yang dilakukan oleh perusahaan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku umum.

3. Laporan Arus Kas

Laporan Arus Kas merupakan suatu laporan yang menggambarkan posisi arus kas dari aktivitas operasi, kenaikan maupun penurunan dari

aktivitas operasi, arus kas dari aktivitas investasi, arus kas dari aktivitas pendanaan, dan kenaikan bersih kas selama periode berjalan.

Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44, Laporan Arus Kas tidak memiliki aturan tersendiri dalam penyajian dan pengungkapan pada perusahaan pengembang *real estate*. Jadi, pola penyajian dan pengungkapan laporan tersebut hanya mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dipaparkan pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. PT. Bukit Sejahtera menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Akuntansi (PSAK) No.44 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI).
2. PT. Bukit Sejahtera mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan mengenai unsur-unsur biaya pengembangan proyek *real estate* seperti yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 37 dan 38 yang dikeluarkan oleh IAI mensyaratkan bahwa seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* harus dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* tersebut. Sedangkan biaya-biaya selain dari yang ada hubungannya dengan suatu proyek *real estate* harus diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Jadi, dalam mekanisme pengalokasian biaya yang dilakukan oleh perusahaan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku umum.

3. PT. Bukit Sejahtera pada penyajian laporan keuangannya khususnya Laporan Laba/Rugi, pendapatan diperoleh dari penjualan *real estate*. Kebijakan perusahaan dalam menyajikan laporan keuangan mencakup Neraca, Laporan Laba/Rugi, dan Laporan Arus Kas. Pada Neraca PT. Bukit Sejahtera yang menggambarkan posisi keuangan pada suatu tanggal tertentu terdapat komponen perkiraan yang menggambarkan pengelompokan pada perkiraan lancar dan tidak lancar. Sedangkan ketentuan yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 56 yang dikeluarkan oleh IAI mengharuskan Neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate*, aktiva dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*unclassified*). Jadi, Neraca pada PT. Bukit Sejahtera tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum.

B. Saran

1. PT. Bukit Sejahtera menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan untuk penjualan tanah dan bangunan rumah. Sedangkan, pada penjualan unit strata bangunan perkantoran perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*). Namun dalam menentukan harga jual, perusahaan harus memperhitungkan ulang dengan seksama faktor lokasi geografis dan kondisi lingkungan karena saat ini kawasan proyek perumahan perusahaan telah menjadi jalur jalan alternatif yang

menghubungkan antara kota Makassar dan Sungguminasa. Sehingga harga jual unit strata bangunan perkantoran/ruko pada sisir jalan tersebut dapat dipastikan akan meningkat pula.

2. PT. Bukit Sejahtera harus merestrukturisasi mekanisme pengalokasian biaya dalam struktur peneluarannya. Hal tersebut dilakukan agar sesuai dengan ketentuan mengenai unsur-unsur biaya pengembangan proyek *real estate* seperti yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 37 dan 38 yang dikeluarkan oleh IAI mensyaratkan bahwa seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* harus dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* tersebut. Sedangkan, biaya-biaya selain dari yang ada hhubungannya dengan suatu proyek *real state* harus diakui sebagai beban pada saat terjadinya.
3. Kebijakan akuntansi PT. Bukit Sejahtera dalam menyajikan laporan keuangan yang mencakup Neraca, Laporan Laba/Rugi dan Laporan Arus Kas. Pada Neraca PT. Bukit Sejahtera yang menggambarkan posisi keuangan pada suatu tanggal tertentu dan dapat diperbandingkan dengan perkiraan yang sama pada akhir periode sebelumnya terdapat komponen perkiraan yang menggambarkan pengelompokkan pada perkiraan lancar dan tidak lancar. Sebaiknya PT. Bukit Sejahtera menyesuaikan Neraca perusahaan dengan tidak mengelompokkan komponen perkiraan pada perkiraan lancar dan tidak lancar karena siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih

dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Ketentuan tersebut seperti yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 60 yang dikeluarkan oleh IAI.

DAFTAR PUSTAKA

- Donald e, Kioso Jerry J, Weygandt Terry, Warfield, 2007. *Akuntansi Intermedit*, Penerbit PT. Gelora Aksara Pratama, Jakarta.
- Firdaus. A and Abdullah, Wasilah. 2009. *Akuntansi Biaya*. Edisi 2. Jakarta: Salemba Empat
- Firmansyah, Iman. 2103. *Akuntansi Biaya* . Penerbit Dunia Cerdas, Jakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri, 2011. *Teori Akuntansi*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kementrian Keuangan Republik Indonesia, 2012. *Kumpulan Undang-Undang Perpajakan*, Penerbit Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta.
- Mardiasmo, 2009. *Perpajakan (Edisi Revisi 2009)*, Penerbit CV. Andi Offset, Jakarta.
- Muljono, Djoko dan Wicaksono, Baruni. 2009, *Akuntansi Pajak Lanjutan*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Mursyidi, 2010. *Akuntansi Biaya, Conventional Costing, Just In Time, dan Activity-Based Costing*, Penerbit PT. Refika Utama, Bandung.
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, 1998. *Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate*, Penerbit Ikatan Akuntansi Indonesia, Jakarta.
- Purwono, Herry, 2010. *Dasar-Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Standar Akuntansi Keuangan, 2007. *Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat (Reformat 2007)*, Penerbit Ikatan Akuntansi Indonesia, Jakarta.
- Surjadi, Lukman, 2013. *Akuntansi Biaya*, Penerbit PT. Indeks, Jakarta.
- Syakur, Ahmad Syafi'i, 2009. *Intermediate Accounting*, Penerbit Av. Publisher, Jakarta.

PT. BUKIT SEJAHTERA
Aruw Kas

PERUMAHAN MUSTIKA MEGA SARI
Periode Tahun 2011-2013

No.	Keterangan	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9
A. Anggaran Penerimaan										
	Tambahan Penyetaraan Modal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pinjaman Bank	Rp 8.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	Penerimaan Uang Muka T. Jadi	-	-	-	Rp 200.000.000	Rp 200.000.000	Rp 200.000.000	Rp 360.000.000	Rp 360.000.000	Rp 360.000.000
	Penerimaan KPR	-	-	-	-	Rp 800.000.000	Rp 800.000.000	Rp 800.000.000	Rp 1.440.000.000	Rp 1.440.000.000
	Penerimaan Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Jumlah Penerimaan	Rp 8.000.000.000	-	-	Rp 200.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.160.000.000	Rp 1.800.000.000	Rp 1.800.000.000
B. Anggaran Pengeluaran										
	Pembayaran Harga Tanah	Rp 500.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	Penetapan Tanah	Rp 94.066.042	Rp 94.066.042	Rp 94.066.042	-	-	-	-	-	-
	Perizinan & Praoperasional	Rp 328.376.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	BPHTB, Sertifikat, PPH & As, DMB	Rp 1.026.175.000	Rp 1.026.175.000	Rp 205.235.000	Rp 416.200.000	-	-	-	-	-
	Biaya Pelaksanaan Proyek	-	Rp 182.269.506	Rp 343.531.092	Rp 683.946.858	Rp 970.169.410	Rp 1.048.004.826	Rp 1.046.004.826	Rp 1.111.004.826	Rp 1.088.259.230
	Biaya Pemasaran	Rp 26.000.000	Rp 13.500.000	Rp 19.500.000	Rp 9.500.000	Rp 19.500.000	Rp 9.500.000	Rp 19.500.000	Rp 29.500.000	Rp 9.500.000
	Biaya Umum Administrasi	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 106.410.000
	Pembelian Penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pengembangan Usaha	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pengembalian Pokok Kredit	-	-	-	-	Rp 150.000.000				
	Biaya Bunga Kredit & Provisi	Rp 160.000.000	Rp 93.333.333	Rp 93.333.333	Rp 93.333.333	Rp 93.333.333	Rp 91.583.333	Rp 89.833.333	Rp 88.083.333	Rp 86.333.333
	Pembayaran Pajak	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Jumlah Pengeluaran	Rp 2.200.027.042	Rp 1.474.753.881	Rp 821.075.467	Rp 1.768.390.191	Rp 1.798.412.743	Rp 1.867.498.159	Rp 1.370.748.159	Rp 2.443.998.159	Rp 1.440.502.563
C. Saldo Awal Kas										
		Rp 4.663.915.174	Rp 10.463.888.132	Rp 8.989.134.252	Rp 8.168.058.785	Rp 6.599.668.594	Rp 5.801.255.851	Rp 4.938.757.692	Rp 4.728.009.534	Rp 4.084.011.375
D. Saldo Akhir										
		Rp 10.463.888.132	Rp 8.989.134.252	Rp 8.168.058.785	Rp 6.599.668.594	Rp 5.801.255.851	Rp 4.938.757.692	Rp 4.728.009.534	Rp 4.084.011.375	Rp 4.443.508.812

PT. BUKIT SEJAHTERA

Arus Kas

PERUMAHAN MUSTIKA MEGA SARI

Periode Tahun 2011-2013

No.	Keterangan	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15	Periode 16	Periode 17	Periode 18
A	Anggaran Penerimaan									
	Tambahan Penerimaan Modal									
	Pinjaman Bank			Rp 12.000.000.000						
	Penerimaan Uang Muka T. Jadi	Rp 360.000.000	Rp 360.000.000	Rp 360.000.000	Rp 620.000.000	Rp 880.000.000	Rp 1.080.000.000	Rp 1.080.000.000	Rp 1.340.000.000	Rp 1.420.000.000
	Penerimaan KPR	Rp 1.440.000.000	Rp 1.440.000.000	Rp 1.440.000.000	Rp 1.440.000.000	Rp 2.480.000.000	Rp 3.520.000.000	Rp 4.320.000.000	Rp 4.320.000.000	Rp 5.360.000.000
	Penerimaan Lain-lain									
	Jumlah Penerimaan	Rp 1.800.000.000	Rp 1.800.000.000	Rp 13.800.000.000	Rp 2.060.000.000	Rp 3.360.000.000	Rp 4.600.000.000	Rp 5.400.000.000	Rp 5.660.000.000	Rp 6.750.000.000
B	Anggaran Pengeluaran									
	Pembayaran Harga Tanah	Rp 1.000.000.000		Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000
	Persiapan Tanah									
	Perizinan & Praoperasional									
	BPHTB, Sertifikat, PPH & As, DMB									
	Biaya Pelaksanaan Proyok	Rp 1.190.351.411	Rp 1.985.505.243	Rp 3.149.507.725	Rp 3.645.846.620	Rp 3.337.616.471	Rp 3.290.343.502	Rp 3.528.176.002	Rp 3.744.992.252	Rp 3.918.498.852
	Biaya Pemasaran	Rp 9.500.000	Rp 9.500.000	Rp 9.500.000	Rp 18.450.000					
	Biaya Umum Administrasi	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 65.410.000	Rp 103.240.000					
	Pembelian Perlatan									
	Pengembangan Usaha									
C	Pengembalian Pokok Kredit	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000	Rp 200.000.000	Rp 1.000.000.000					
	Biaya Bunga Kredit & Provisi	Rp 84.583.333	Rp 82.833.333	Rp 321.083.333	Rp 218.750.000	Rp 207.083.333	Rp 195.416.667	Rp 183.750.000	Rp 172.083.333	Rp 160.416.667
	Pembayaran Pajak									
	Jumlah Pengeluaran	Rp 2.499.844.744	Rp 2.293.248.576	Rp 4.745.501.058	Rp 5.956.256.620	Rp 5.666.359.804	Rp 5.607.650.169	Rp 5.833.616.002	Rp 6.038.765.585	Rp 6.376.993.023
D	Saldo Awal Kas	Rp 4.443.508.812	Rp 3.743.664.068	Rp 3.250.415.492	Rp 12.304.914.434	Rp 8.378.621.815	Rp 6.072.238.011	Rp 5.064.587.842	Rp 4.630.971.841	Rp 4.252.206.256
	Saldo Akhir	Rp 3.743.664.068	Rp 3.250.415.492	Rp 12.304.914.434	Rp 8.378.621.815	Rp 6.072.238.011	Rp 5.064.587.842	Rp 4.630.971.841	Rp 4.252.206.256	Rp 4.655.213.234

Arus Kas

PERUMAHAN MUSTIKA MEGA SARI

Periode Tahun 2011-2013

no.	Keterangan	Periode 19	Periode 20	Periode 21	Periode 22	Periode 23	Periode 24	Tahun 3	Total
A.	Anggaran Penerimaan								
	Tambahan Penyetaraan Modal	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pinjaman Bank	-	-	-	-	-	-	-	-
	Penerimaan Uang Muka T. Jadi	Rp 1.320.000.000	Rp 1.220.000.000	Rp 1.220.000.000	Rp 1.020.000.000	Rp 2.105.000.000	-	-	Rp 20.000.000.000
	Penerimaan KPR	Rp 5.680.000.000	Rp 5.280.000.000	Rp 4.880.000.000	Rp 4.880.000.000	Rp 4.080.000.000	Rp 3.789.000.000	Rp 15.156.000.000	Rp 16.065.000.000
	Penerimaan Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	Rp 74.785.000.000
	Jumlah Penerimaan	Rp 7.000.000.000	Rp 6.500.000.000	Rp 6.100.000.000	Rp 5.900.000.000	Rp 6.185.000.000	Rp 3.789.000.000	Rp 15.156.000.000	Rp 110.850.000.000
B.	Anggaran Pengeluaran								
	Pembayaran Harga Tanah	Rp 1.000.000.000	Rp 1.023.500.000	Rp 3.000.000.000	Rp 20.023.500.000				
	Persiapan Tanah	-	-	-	-	-	-	-	Rp 282.198.125
	Petizinan & Praoperasional	-	-	-	-	-	-	-	Rp 328.376.000
	BPHTB, Sertifikat, PPH & As, IMB	Rp 238.750.000	Rp 238.750.000	-	-	-	-	-	Rp 3.327.672.504
	Biaya Pelaksanaan Proyek	Rp 2.986.352.846	Rp 2.831.515.502	Rp 2.577.416.239	Rp 2.586.698.970	Rp 2.184.889.739	Rp 967.949.074	-	Rp 48.397.051.014
	Biaya Pemasaran	Rp 18.450.000	Rp 221.400.000	Rp 627.300.000					
	Biaya Umum Administrasi	Rp 103.240.000	Rp 1.238.880.000	Rp 3.303.680.000					
	Pembelian Peralatan	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pengembangan Usaha	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pengembalian Pokok Kredit	Rp 1.000.000.000	Rp 6.750.000.000	Rp 20.000.000.000					
	Biaya Bunga Kredit & Provisi	Rp 148.750.000	Rp 137.083.333	Rp 125.416.667	Rp 113.750.000	Rp 102.083.333	Rp 90.416.667	Rp 472.500.000	Rp 3.705.166.667
	Pembayaran Pajak	-	-	-	-	-	-	-	Rp 1.085.505.569
	Jumlah Pengeluaran	Rp 5.495.542.846	Rp 5.329.038.835	Rp 4.824.522.906	Rp 4.822.138.970	Rp 4.408.663.072	Rp 6.703.555.741	Rp 16.268.285.569	Rp 108.080.449.879
C.	Saldo Awal Kas	Rp 4.655.213.234	Rp 6.159.670.388	Rp 7.330.631.553	Rp 8.606.108.647	Rp 9.683.969.677	Rp 11.460.306.605	Rp 8.545.750.865	Rp 7.433.465.296
D.	Saldo Akhir	Rp 6.159.670.388	Rp 7.330.631.553	Rp 8.606.108.647	Rp 9.683.969.677	Rp 11.460.306.605	Rp 8.545.750.865	Rp 7.433.465.296	Rp 7.433.465.296

