

SKRIPSI
ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI REAL ESTAT
(PSAK No. 44)
PADA PT. WAHANA TATA GRIYA
PEKANBARU

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengikuti Ujian Oral
Comprehensif Sarjana Lengkap Pada Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial*

Universitas Sultan Syarif Kasim

Pekanbaru Riau



OLEH :

MELYA RESTI
NIM. 10873003268

KONSENTRASI AKUNTANSI KEUANGAN
PROGRAM S1
JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM
PEKANBARU
2012

ABSTRAK

ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI REAL ESTAT (PSAK NO.44 TAHUN 2009) PADA PT. WAHANA TATA GRIYA PEKANBARU

Oleh : Melya Resti

Penelitian ini dilakukan pada PT. Wahana Tata Griya yang berlokasi di Jalan Dahlia Ujung No. 60 Sukajadi, Pekanbaru, Provinsi Riau yang berlangsung pada bulan Desember 2011 dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan Akuntansi Real Estat pada PT. Wahana Tata Griya telah sesuai dengan pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 44).

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, dapat disimpulkan bahwa dalam menyangkut biaya lain-lain, meliputi uang jasa keamanan dan pengikatan jual beli oleh perusahaan dibebankan kedalam biaya operasional perusahaan, yang seharusnya masuk kedalam harga pokok proyek. Dampak yang ditimbulkan yaitu, biaya operasional menjadi lebih besar dan total harga pokok proyek menjadi lebih kecil, sehingga laba kotor menjadi lebih besar. Biaya lain-lain menurut perusahaan berupa biaya tempat penyewaan stand pameran perumahan, karena biaya tersebut merupakan pengembangan perumahan real estat di PT. WTG dan biaya lain-lain ini tidak ada hubungannya dalam kegiatan proyek. Biaya tersebut dicatat oleh perusahaan kedalam biaya lain-lain diluar operasional perusahaan. Seharusnya biaya lain-lain tersebut masuk kedalam biaya operasional perusahaan. Akibatnya total biaya lain-lain operasional perusahaan menjadi lebih rendah dari yang sebenarnya, biaya lain-lain diluar operasional perusahaan menjadi lebih tinggi dari yang sebenarnya, dan laba yang disajikan tahun 2010 tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya. PT. Wahana Tata Griya mengelompokkan pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan yang ada dilaporan laba rugi menurut perusahaan adalah pendapatan atas kelebihan tanah yang berhubungan dengan aktivitas proyek. Akibatnya pendapatn proyek menjadi rendah, pendapatan diluar operasional perusahaan menjadi tinggi, laba pada tahun 2010 tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya, karena pendapatan lain-lain tidak dimasukkan ke pendapatan kelebihan tanah.

Kata Kunci: PSAK No.44 Pengklasifikasian biaya-biaya real estat, pendapatan proyek real estat, Penyajian Laporan Keuangan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR LAMPIRAN	vi
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penelitian	7
BAB II TELAAH PUSTAKA	
A. Pengertian Akuntansi dan lingkungan	9
B. Pengertian Aktivitas Pengembangan Real Estat.....	16
C. Biaya Pengembangan Real Estat.....	20
D. Pendapatan Pengembangan Real Estat.....	32
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. Sejarah Singkat Perusahaan	37
B. Struktur Organisasi	39

	C. Aktivitas Perusahaan	43
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Biaya Lain-Lain Operasional Perusahaan	47
	B. Biaya Lain-Lain Diluar Operasional Perusahaan.....	48
	C. Pendapatan Proyek.....	49
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan	56
	B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel VI.1 Perbandingan Laporan Harga Pokok Proyek.....	51
Tabel VI.2 Perbandingan Pengklasifikasian Biaya dan Pendapatan Pengembangan Real Estat Menurut PSAK No.44 dengan Penerapan pada Perusahaan.....	53
Tabel IV.3 Perbandingan Laba Rugi.....	54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Kondisi ini dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan pengembang. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat. Perusahaan memperoleh tanah dan kemudian dibangun perumahan, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya untuk dijual atau disewakan baik secara tunai maupun kredit.

Perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat memerlukan suatu sistem akuntansi untuk menjalankan dan mempertahankan kelangsungan usahanya. Akuntansi sebagai suatu sistem informasi, mengidentifikasi, mengumpulkan dan mengkomunikasikan informasi ekonomi suatu badan usaha kepada beragam pihak, baik pihak intern maupun pihak ekstern. Informasi akuntansi merupakan data keuangan yang berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan untuk dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan yang tepat.

Dari pernyataan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa data-data akuntansi memberikan bantuan khususnya pada pihak intern, untuk menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum. Selain itu, data-data akuntansi juga memberikan informasi yang tepat untuk menilai pengakuan pendapatan, menghitung biaya proyek, harga pokok proyek

dan lain sebagainya. Untuk masalah yang berhubungan dengan keuangan (akuntansi) dan pembukuan perusahaan, khususnya perusahaan yang bergerak dalam dibidang real estat bisa menggunakan cara-cara atau prinsipnya masing-masing yang sesuai dengan situasi dan kondisi perusahaan tersebut dengan berpegang terhadap prinsip akuntansi yang berlaku umum.

Aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan / atau bangunan komersial atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai suatu kesatuan atau eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan kavlingan tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Untuk menyajikan informasi keuangan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan real estat, harus mengacu pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (**PSAK**) Nomor 44. Pernyataan dalam PSAK No.44 ini diterapkan pada perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat, walau aktivitas pengembangan real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan.

PT. Wahana Tata Griya (WTG) merupakan perusahaan developer yang bergerak dibidang real estat. Perusahaan membangun dan menjual rumah dengan type RS 36/108, type RS 38/120, dan type RS 48/145. Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan rumah berdasarkan jenis type rumah yang dibangun. Sedangkan pendapatan lainnya berasal dari penjualan akibat kelebihan tanah dari type rumah tersebut yang harga permeternya disesuaikan dengan harga jual yang ditetapkan perusahaan.

Dari data-data perusahaan Wahana Tata Griya ditemukan beberapa penyimpangan dalam penerapan PSAK No.44 tentang akuntansi aktivitas pengembangan real estat pada perusahaan, antara lain :

Pertama, PT. Wahana Tata Griya mengelompokkan biaya lain-lain yang meliputi uang jasa keamanan dan biaya lainnya sebesar Rp. 11.275.000,- yang menurut catatan perusahaan termasuk kedalam biaya operasional perusahaan, sedangkan biaya tersebut berkaitan dengan pelaksanaan proyek real estat (perumahan). Biaya lain-lain ini harus dikelompokkan kedalam biaya tidak langsung dalam pelaksanaan proyek yaitu termasuk ke dalam laporan harga pokok proyek. Dampak yang ditimbulkan yaitu, biaya operasional menjadi lebih besar dan total harga pokok proyek menjadi lebih kecil, sehingga laba kotor menjadi lebih besar.

PSAK No.44 paragraf 38 menyebutkan, Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat :

- a) biaya pra-perolehan tanah (preacquisition cost)
- b) biaya perolehan tanah
- c) biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- d) biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan
- e) biaya pinjaman

Kedua, untuk biaya lain-lain senilai Rp. 7.500.00.- menurut perusahaan biaya lain-lain tersebut berupa biaya tempat penyewaan stand pameran perumahan, karena biaya tersebut merupakan pengembangan perumahan real estat

di PT. WTG dan biaya-biaya lain ini tidak ada hubungannya dalam kegiatan proyek. Biaya tersebut dicatat oleh perusahaan kedalam biaya lain-lain diluar operasional perusahaan. Seharusnya biaya lain-lain tersebut masuk kedalam biaya operasional perusahaan. Akibatnya total biaya lain-lain operasional perusahaan menjadi lebih rendah dari yang sebenarnya, biaya lain-lain diluar operasional perusahaan menjadi lebih tinggi dari yang sebenarnya dan laba yang disajikan tahun 2010 tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya.

Menurut PSAK No.44 paragraf 37, biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek real estat dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Ketiga, PT. Wahana Tata Griya mengelompokkan pendapatan lain-lain sebesar Rp 97.200.000,- kedalam pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan. Pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan yang ada di laporan laba rugi menurut PT. WTG adalah pendapatan atas kelebihan tanah yang berhubungan dengan aktivitas proyek, seharusnya pendapatan lain-lain ini masuk kedalam pendapatan proyek. Akibatnya, Pendapatan proyeknya menjadi rendah, pendapatan diluar operasional Perusahaan menjadi tinggi, laba pada tahun 2010 tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya. Karena pendapatan lain-lain tidak dimasukkan kedalam pendapatan kelebihan tanah.

Menurut PSAK No.44 paragraf 52, revisi terhadap estimasi biaya/pendapatan yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat harus dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa depan. 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 dialokasikan selama sisa periode pengembangan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian lebih lanjut dengan judul :

“ ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI REAL ESTAT (PSAK NO. 44) PADA PT. WAHANA TATA GRIYA” .

B. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

“ Apakah Penerapan Akuntansi Real Estat pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44

C. Tujuan dan manfaat penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

Untuk mengetahui apakah penerapan Akuntansi Real Estat pada PT. Wahana Tata Griya telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Penulis, diharapkan dapat memperoleh suatu pengetahuan tentang penerapan Real Estat (PSAK) No. 44 pada perusahaan dan prakteknya secara langsung, serta dapat membandingkan dengan teori yang informal maupun literatur yang berhubungan dengan hal ini.
- b. Bagi Perusahaan, sebagai bahan informasi dan masukan bagi perusahaan real estat agar sistem akuntansi real estat pada perusahaan dapat disesuaikan dengan Standar Akuntansi Keuangan
- c. Dapat menjadi bahan pertimbangan bagi mahasiswa-mahasiswa atau pihak-pihak lainnya yang ingin mengetahui atau melakukan penelitian serupa dimasa yang akan datang.

D. Metode Penelitian

1. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. Wahana Tata Griya yang beralamatkan di jalan Dahlia Ujung No.60 Sukajadi Pekanbaru (28123) Telp. 0761 - 7048800 – 23379, 0821 - 735 20000.

2. Jenis dan sumber data

- a. Data Primer, yaitu data mentah yang belum diolah pada PT. Wahana Tata Griya berupa hasil wawancara secara langsung dengan pimpinan perusahaan dan kepala bagian perusahaan dan kepala bagian akuntansi.
- b. Data Sekunder, yaitu data dan informasi yang telah diolah oleh perusahaan antara lain struktur organisasi perusahaan, sejarah singkat perusahaan, aktivitas perusahaan, laporan keuangan yang diperoleh dari bagian personalia dan umum.

3. Metode Pengumpulan data

- a. Mengumpulkan data dan bahan berdasarkan landasan teoritis dari buku-buku dan sumber lainnya yang dianggap relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- b. Wawancara, yaitu mengumpulkan data dengan melakukan tanya jawab dengan pihak yang berhubungan dengan objek penelitian.

4. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan penulis dalam menganalisis data ini adalah metode deskriptif yaitu membandingkan antara teori yang dipelajari dengan prakteknya sehingga dapat ditarik kesimpulan.

E. Sistematika Penulisan.

Untuk mempermudah pengertian dan pemahaman dari penulisan ini, maka penulis membaginya kedalam lima bab, dimana antara bab satu dengan bab yang lain saling berhubungan, yakni sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, dilanjutkan dengan tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Dalam bab ini mencakup kerangka pemikiran yang merupakan rangkuman dari hasil tinjauan pustaka dengan merangkaikan secara langsung teori yang sudah ada dengan masalah yang hendak diteliti dan konsep lain yang berkaitan. Bagian ini meliputi pengertian lingkungan, aktivitas pengembangan real estat, pengertian biaya, dan unsur-unsur biaya pengembangan real estate, pengertian pendapatan dan klasifikasi terhadap pendapatan real estat.

BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai sejarah berdirinya perusahaan, aktivitas perusahaan dan struktur organisasi perusahaan.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai akuntansi real estat pada PT. Wahana Tata Griya.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab terakhir dimana penulis akan membuat suatu kesimpulan dan akan memberikan saran yang dianggap perlu dan bermanfaat.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

A. Pengertian akuntansi dan lingkungan

Akuntansi adalah bahasa perusahaan dan merupakan sistem informasi penting dalam pengambilan keputusan dibidang keuangan oleh pihak yang berkepentingan. Seperti manajemen, investor, kreditor maupun pihak pemerintah. Sistem informasi akuntansi menyangkut semua pihak yang terlibat dalam kegiatan yang terlibat dalam perusahaan. Sehubungan dengan itu, berikut diuraikan pengertian akuntansi dan tujuan serta kegunaan sistem informasi akuntansi.

Menurut Smith dan Skousen (2002:2) akuntansi adalah : suatu aktivitas jasa, fungsinya adalah menyediakan informasi yang bersifat keuangan satuan-satuan ekonomi yang dapat bermanfaat dalam pengambilan keputusan ekonomi dalam menetapkan pilihan-pilihan yang logis diantara berbagai tindakan alternatif.

Akuntansi adalah aktifitas jasa. Maksudnya adalah untuk memenuhi suatu fungsi yang bermanfaat dalam lingkungan kehidupan kita dengan menawarkan untuk menyediakan jasa kepada berbagai kelompok ekonomi yang terlibat, baik langsung atau tidak langsung dengan satuan usaha.

Menurut Rudianto (2009:2) akuntansi adalah aktivitas mengumpulkan, menganalisis, menyajikan dalam bentuk angka, mengklasifikasikan, mencatat, meringkas, dan melaporkan aktivitas / transaksi perusahaan dalam bentuk informasi keuangan.

Defenisi lain menurut Hadibroto (2002:54) menerangkan bahwa :

Akuntansi adalah suatu prinsip dan teknik pencatatan, penggolongan, pembuatan ikhtisar dan analisis serta interpretasi atas seluruh transaksi keuangan yang terjadi pada suatu perusahaan atau organisasi.

Dengan defenisi ini berarti para akuntan harus memiliki pengetahuan luas mengenai lingkungan sosial dan ekonomi. Tanpa pengetahuan ini mereka tidak akan mampu mengenal dan menyajikan informasi yang relevan. Dengan defenisi akuntansi ini termasuk beberapa konsep penting.

Akuntansi tidak lagi hanya digunakan sebagai alat pengendalian dan pertanggung jawaban, tetapi telah berkembang fungsinya sebagai penunjang pengambilan keputusan akuntansi sering disebut dengan bahasa bisnis. Mungkin istilah yang lebih baik adalah bahasa dari keputusan-keputusan.

Menurut Charles T. Horngren dkk, (2002:3) pengertian akuntansi adalah sebagai berikut :

Suatu sistem informasi yang mengukur aktivitas-aktivitas bisnis, memproses informasi tersebut kedalam bentuk laporan-laporan, dan mengkomunikasikannya kepada para pengambil keputusan. Laporan keuangan adalah dokumen-dokumen yang melaporkan kegiatan bisnis pribadi atau suatu organisasi kedalam satuan moneter.

Secara lebih tekhnis, akuntansi merupakan kumpulan prosedur-prosedur untuk mencatat, mengklasifikasi, mengikhtisarkan, dan melaporkan dalam bentuk laporan keuangan, transaksi-transaksi yang telah dilaksanakan perusahaan dan akhirnya menginterpretasikan laporan tersebut.

Menurut Simamora (2002:4) memberikan pengertian akuntansi adalah :
“Proses pengidentifikasian, pencatatan, dan pengkomunikasian kejadian-kejadian ekonomi suatu organisasi (perusahaan atau bukan perusahaan) kepada para pemakai informasi yang berkepentingan”.

Akuntansi menurut Lili M.Sadeli (2010:2) merupakan suatu metodologi dan himpunan pengetahuan yang berkenaan dengan sistem informasi dari satuan – satuan ekonomi apa pun bentuknya, yang terbagi atas dua bagian, yaitu accounting dan auditing.

Dengan defenisi ini berarti para akuntan harus memiliki pengetahuan luas mengenai lingkungan sosial dan ekonomi. Tanpa pengetahuan ini mereka tidak akan mampu mengenal dan menyajikan informasi yang relevan.

Akuntansi tidak lagi hanya digunakan sebagai alat pengendalian dan pertanggung jawaban, tetapi telah berkembang fungsinya sebagai penunjang pengambilan keputusan akuntansi yang sering disebut dengan bahasa bisnis.

Menurut Sofyan Syafri Harahap (2004:2) akuntansi adalah : merupakan bahasa bisnis yang dapat memberikan informasi tentang kondisi bisnis dan hasil usahanya pada suatu waktu atau periode tertentu.

Akuntansi menurut Niswonger, Fress dan Warren (2002:9) adalah : “ Sistem informasi yang memberikan informasi yang esensial mengenai aktivitas keuangan suatu kesatuan kepada berbagai pribadi atau kelompok untuk digunakan dalam membuat pertimbangan dan keputusan yang terinformasi”

Sedangkan pengertian akuntansi aktivitas pengembangan real estat menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44.1) adalah :

Kegiatan perolehan tanah kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pembangunan real estate juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Perusahaan pengembangan adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat, perusahaan ini memperoleh tanah dan kemudian dibangun perumahan yang dimaksudkan untuk dijual atau disewakan kepada pihak lain. Bangunan tersebut dijual secara tunai maupun kredit.

Pemakai laporan keuangan meliputi masyarakat, kalangan bisnis, investor, pemerintah, instansi perpajakan, dan pemakai lainnya. Mereka menggunakan laporan keuangan untuk memenuhi beberapa kebutuhan informasi yang berbeda.

Beberapa kebutuhan meliputi :

1. Masyarakat.

Masyarakat menggunakan informasi akuntansi dalam peristiwa sehari-hari misalnya dalam mengatur rekening bank mereka, mengevaluasi prospek pekerjaan, melakukan evaluasi untuk investasi atau dalam memutuskan akan menyewakan atau membeli sebuah rumah.

2. Kalangan bisnis.

Para manager perusahaan menggunakan informasi akuntansi untuk menetapkan tujuan organisasi mereka, mengevaluasi kemajuan mereka dalam mencapai tujuan tersebut dan mengambil tindakan perbaikan apabila diperlukan. Keputusan-keputusan yang didasarkan atas informasi

diantaranya menetapkan peralatan atau gedung yang dibeli, banyaknya persediaan barang dagang yang disimpan dan berapa banyak uang kas yang harus dipinjam dan lain-lain.

3. Investor dan para penyedia modal.

Investor dan para penyedia modal menyediakan uang yang dibutuhkan oleh pengusaha untuk memulai operasinya. Untuk memutuskan apakah investasi akan membantu suatu usaha baru, investor yang potensial akan mengevaluasi kemungkinan hasil yang akan mereka terima dari investasi tersebut. Ini berarti mereka harus menganalisa laporan keuangan perusahaan dan juga memperlihatkan perkembangannya.

4. Badan-badan pemerintah.

Sebagian besar organisasi terkena peraturan pemerintah, misalnya perusahaan yang menjual saham di bursa efek diharuskan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) untuk mengungkapkan informasi keuangan kepada pemegang saham publik. Informasi keuangan tersebut akan diperoleh dari akuntansi perusahaan.

5. Instansi Perpajakan.

Pemerintah memungut pajak dari perorangan dan badan usaha. Jumlah pajak yang dikenakan dihitung dengan menggunakan informasi akuntansi. Perusahaan menentukan pajak pertambahan nilai berdasarkan atas catatan akuntansi mereka menunjukkan penjualan. Perhitungan pajak penghasilan individu dan perusahaan didasarkan atas catatan pendapatan mereka yang diperoleh dari sistem akuntansi.

6. Para pemakai lainnya.

Penentuan upah kerja dan serikat buruh didasarkan atas informasi akuntansi yang menunjukkan pendapatan majikan mereka. Kelompok-kelompok konsumen dan masyarakat biasa juga tertarik pada jumlah yang dihasilkan oleh perusahaan-perusahaan tertentu.

Praktek akuntansi bersandar pada aturan-aturan tertentu. Hukum yang mengatur bagaimana mengukur atau menilai, mengolah dan mengkomunikasikan informasi akuntansi diatur didalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yaitu di dalam Standar Akuntansi Keuangan dan berisi tentang prinsip akuntansi yang berlaku umum.

Prinsip akuntansi yang berlaku umum tidak hanya berisi tentang prinsip tetapi juga tentang konsep dan metode yang menunjukkan bagaimana cara yang tepat untuk menghasilkan informasi akuntansi. Prinsip akuntansi yang berlaku umum sangat mirip dengan hukum peraturan yaitu himpunan hukum atau peraturan yang mengatur tingkah laku atau perbuatan manusia dengan suatu cara yang dapat diterima secara luas oleh masyarakat. Standar Akuntansi Keuangan dibuat berdasarkan kerangka pemikiran konseptual oleh komite Prinsip Akuntansi Indonesia dari Ikatan Akuntan Indonesia.

Tujuan dari pelaporan keuangan adalah memberikan informasi yang berguna untuk keputusan penanam modal atau investasi dan pinjam. Agar informasi tersebut dapat berguna maka ia haruslah relevan, dapat diandalkan dan dibandingkan. Akuntansi berusaha memenuhi tujuan-tujuan ini dalam informasi yang dihasilkannya.

Konsep dan prinsip yang berlaku dalam akuntansi yaitu :

1. Konsep Entitas

Suatu entitas akuntansi adalah suatu organisasi atau suatu bagian dari organisasi yang terpisah dari organisasi lainnya dan individu-individu lainnya yang merupakan satuan unit ekonomi yang terpisah. Dari sudut pandang akuntansi, setiap akuntansi harus membuat satu garis batas atau pemisah yang jelas disekelilingnya agar tidak tercampur kejadian-kejadian yang dialami oleh entitas-entitas lainnya.

2. Prinsip Keandalan

Catatan dan laporan akuntansi harus didasarkan atas data yang tersedia yang paling dapat diandalkan, sehingga catatan dan laporan tersebut akan menjadi akurat dan berguna.

3. Prinsip Biaya

Prinsip biaya menyatakan bahwa aktiva dan jasa yang diperoleh harus dicatat menurut harga aktualnya atau juga disebut dengan nilai historis.

4. Konsep kesinambungan

Sebab lain mengapa aktiva harus dicatat menurut harga perolehannya adalah karena adanya suatu konsep kesinambungan yang menyatakan suatu entitas akan terus melakukan usahanya untuk masa yang tidak dapat ditetapkan atau diramalkan dimasa depan.

5. Konsep Satuan Moneter

Asumsi bahwa daya beli dari rupiah secara relatif adalah stabil. Konsep satuan moneter ini adalah sebagai dasar untuk mengabaikan

adanya efek dari inflasi dalam catatan akuntansi, sehingga kita dapat mengurangi atau menambahkan nilai-nilai rupiah yang tercatat seolah-olah rupiah tersebut memiliki daya beli yang sama. Para akuntan telah menetapkan cara-cara jika inflasi tersebut harus diperhitungkan. Jika terjadi, maka menurut Standar Akuntansi Keuangan (SAK) perusahaan harus menunjukkan nilai-nilai yang telah disesuaikan dengan inflasi tersebut dalam laporan-laporannya

Menurut Sofyan Syafri Harahap (2004:38) prinsip dasar akuntansi terdiri

dari :

- a. Prinsip Biaya
- b. Prinsip Pendapatan
- c. Prinsip Penyesuaian
- d. Prinsip Objektivitas
- e. Prinsip Keseragaman
- f. Prinsip Pernyataan
- g. Prinsip Berlawanan
- h. Prinsip Keberaturan
- i. Prinsip Keseragaman dan Bisa Diperbandingkan

B. Pengertian Aktivitas Pengembangan Real Estat

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44.5) mengemukakan sebagai berikut :

Aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau

bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Menurut terminology hukum pada beberapa yuridiksi adalah merupakan suatu barang tidak bergerak yang mencakup tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, misalnya bangunan, tanaman dan lain-lain. *Property* dalam bahasa asing sering juga disebut *real property* yang terkadang disebut juga *realty*. Di Indonesia istilah real estat lebih digunakan untuk menunjukkan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembangan perumahan. ([http://id.wikipedia.org/wiki/Real Estate](http://id.wikipedia.org/wiki/Real_Estate)).

Perwujudan real estat tidak hanya berupa kepemilikan hunian mewah, karena Real Estate merupakan salah satu bentuk dari aset. pada esensialnya real estat adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya. Sebagai salah satu bentuk aset, real estat telah mengalami perkembangan seiring dengan munculnya berbagai teknologi dan informasi yang terjadi diseluruh penjuru dunia. Jadi pada prinsipnya real estate adalah “*kepemilikan*” atau hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya. (<http://wordpress.com/mengelola-investasi-real-estate>).

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44.5) mengemukakan sebagai berikut :

Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual. Unit real estat mencakup (1) unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (2) kapling tanah tanpa bangunan.

Sebagaimana disebutkan dalam surat Al-baqarah ayat 282, Allah SWT mengharuskan kita untuk mencatat segala kegiatan *mu'amalah* yang kita lakukan.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ
اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ
مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ
أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ
فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن
تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا
وَلَا تَسْمَعُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ
اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَن تَكُونَ بَجَرَةً حَاضِرَةً
تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا
تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya :

282. *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya. Jika yang berhutang orang yang lemah akal nya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang laki-laki (diantaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu pembayarannya. Yang demikian itu lebih adil disisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu, dan bertaqwalah kepada Allah ; Allah mengajarmu; dan Allah mengetahui segala sesuatu.*

C. Biaya Pengembangan Real Estate.

1. Pengertian Biaya

Dalam penggunaan istilah “biaya” dan “ beban” sering ditemui bahwa kedua istilah itu diartikan sama karena istilah ini menyangkut tentang pengorbanan ekonomi yang diukur dengan nilai uang. Biaya maupun beban adalah sama-sama sebagai suatu aspek yang tidak menguntungkan dalam menghasilkan pendapatan dan akan mengurangi modal pemiliknya. Namun bila kita lihat dari kamus istilah biaya diterjemahkan dari kata *cost*, sedangkan beban diterjemahkan dari kata *expens*. Biaya dan beban juga memiliki pengertian yang berbeda, dalam konsep ini akan dijelaskan pengertian biaya (*cost*) dan beban (*expens*).

Untuk mengetahui pengertian yang lebih jelas tentang biaya, berikut ini dikutip definisi dari para ahli.

Matz, Adolph and Milton f. Usry, (2002:9) pengertian biaya adalah sebagai berikut :

Suatu nilai tukar, prasyarat atau pengorbanan yang dilakukan guna memperoleh manfaat. Dalam akuntansi keuangan prasyarat atau pengorbanan tersebut pada tanggal perolehan dinyatakan dengan pengurangan kas atau aktiva lainnya pada saat ini atau dimasa yang akan datang.

Selain itu Hansen (2002:36) berpendapat biaya (*cost*) adalah sebagai berikut:

Biaya adalah kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan memberi manfaat saat atau masa mendatang bagi perusahaan.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:23.12) pengorbanan ekonomis yang diperlukan untuk memperoleh barang dan jasa secara langsung atau telah dimanfaatkan didalam suatu usaha untuk menghasilkan pendapatan dalam satu periode yang sudah tidak memberi manfaat untuk masa berikutnya.

Kemudian mengenai biaya adalah pengurangan aktiva bersih akibat digunakan untuk menciptakan pendapatan atau karena pengenaan pajak oleh badan-badan pemerintah. Beban dihitung menurut jumlah penggunaan aktiva dan penambahan kewajiban yang berkaitan dengan produksi dengan pengiriman barang serta pemberian jasa. Dalam arti yang luas beban mencakup biaya yang telah disepakati (*expired*) yang dapat dikurangi dari beban.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:23.13) pengertian biaya adalah “pengorbanan ekonomis yang diperlukan untuk memperoleh barang dan jasa secara langsung atau tidak, telah dimanfaatkan dalam suatu usaha untuk menghasilkan pendapatan dalam suatu periode atau yang sudah tidak memberi manfaat ekonomis dimasa berikutnya”.

Menurut Masyah dan Yuningsih (2004:11) biaya adalah pengorbanan sumber daya atau nilai equivalent kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang dan jasa yang diharapkan dapat memberi manfaat sekarang atau dimasa yang akan datang bagi organisasi.

Menurut Reyburn (2002:4) biaya adalah :

Mengukur pengorbanan ekonomis yang dilakukan untuk mencapai tujuan organisasi untuk suatu produk, biaya merupakan ukuran moneter sumber daya yang digunakan. Untuk suatu jasa biaya merupakan pengorbanan moneter yang dilakukan untuk menyediakan jasa.

Sedangkan Manullang (2002:37) mengemukakan bahwa kegunaan dari perhitungan harga pokok produksi adalah :

1. Untuk pedoman dalam penetapan harga jual
2. Untuk mengetahui efisien atau tidaknya perusahaan
3. Untuk mengetahui apakah suatu kebijakan dalam penjualan barang perlu diubah atau tidak.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomis atau penggunaan barang dan jasa untuk memperoleh keuntungan.

2. Unsur-unsur Biaya Pengembangan Real Estate

Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estate dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek real estate dialokasikan dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estate, seperti biaya umum dan biaya administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

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.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat :

- 1) Biaya pra perolehan tanah (*preacquisition costs*)
- 2) Biaya perolehan tanah
- 3) Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- 4) Biaya yang dapat dikelompokkan pada aktivitas pengembangan real estat
- 5) Biaya pinjaman
- 6) Biaya pra-perolehan tanah dikapitalisasikan ke proyek pengembangan real estat apabila kriteria berikut telah terpenuhi.

Berikut ini adalah penjelasannya:

- 1) Biaya pra perolehan tanah (*preacquisition costs*)

Biaya pra perolehan tanah dikapitalisasikan ke proyek pengembangan real estate apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

- a. Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu.
- b. Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat apabila tanah telah diperoleh .

- c. Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh pendanaan yang memadai.

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

- a) Biaya pengurusan izin pemerintah
- b) Biaya konsultasi hukum
- c) Biaya studi kelayakan
- d) Gaji karyawan
- e) Biaya analisis mengenai dampak lingkungan
- f) Imbalan untuk ahli pertanahan

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

2) Biaya Perolehan tanah

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

- a. Biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman dan lain-lain yang berada diatas tanah tersebut.
- b. Biaya gambar topografi
- c. Biaya pembuatan cetak biru (master plan)
- d. Biaya pengurusan dokumen hukum
- e. Bea balik nama
- f. Komisi untuk perantara
- g. Imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum dan ahli kontruksi.
- h. Biaya pematangan tanah, termasuk biaya peruntuhan bangunan.

3) Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek

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

- a. Gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor.
- b. Biaya bahan yang digunakan dalam pelaksanaan proyek
- c. Penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam kegiatan proyek
- d. Biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari dan kelokasi pelaksanaan proyek
- e. Biaya penyewaan sarana dan peralatan
- f. Biaya perancangan dan bantuan tekhnis (*technical assistance*) yang secara langsung berhubungan dengan proyek.

- g. Imbalan jasa profesional, seperti ahli pertamanan, ahli lingkungan hidup, arsitek dan ahli konstruksi.
- h. Biaya pengurusan pengikatan jual beli
- i. Biaya pengurusan perjanjian jual beli.

4) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate :

A. 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 (*teckhnical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu.
- 3) Biaya overhead konstruksi.
- 4) Biaya pengembangan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, jalan umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakaman dan lain-lain.
- 5) Imbalan jasa profesional dan perencanaan seluruh proyek
- 6) Biaya pinjaman

B. Biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikomersialkan diperlakukan sesuai 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 yang akan diperoleh dan akan

dialokasikan sebagai beban proyek. Biaya tersebut termasuk dalam 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 yang wajar pada saat sarana tersebut secara substansial selesai secara fisik dialokasikan sebagai beban proyek.
- 3) Alokasi biaya sarana umum dilakukan ke unit-unit tanah yang memperoleh manfaat dari sarana tersebut. Pendapatan yang diperoleh sebelum sarana fisik selesai secara substansial dikurangkan dari biaya sarana.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44.5) mengemukakan sebagai berikut :

Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit real estat pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan dengan satu atau lebih unit real estat. Sejak tanggal ditandatangani, perjanjian tersebut berkekuatan hukum, dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.

Aktiva yang telah dimiliki oleh sebuah perusahaan dan telah digunakan untuk kegiatan operasional. Maka dalam penggunaan aktiva tersebut akan terjadi pengeluaran-pengeluaran, baik pengeluaran yang bersifat rutin ataupun tidak. Pengeluaran ini biasanya diperlukan untuk perbaikan, pemeliharaan ataupun perawatan aktiva tersebut. Biaya-biaya dari pengeluaran ini akan dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu pengeluaran pendapatan dan pengeluaran modal.

Dikemukakan oleh adalah sebagai berikut :

1. Pengeluaran Pendapatan (Revenue Expenditure)

Adalah pengeluaran yang berkaitan dengan aktiva yang mempunyai manfaatnya kurang dari satu periode. Pengeluaran yang semacam ini dibebankan sebagai biaya dalam periode saat pengeluaran dilakukan.

2. Pengeluaran Modal (Capital Expenditure)

Adalah pengeluaran yang berkaitan dengan aktiva yang mempunyai manfaat lebih dari satu periode. Pengeluaran yang semacam ini harus dikapitalisasi dan ditambahkan dalam nilai perolehan aktiva tetap yang bersangkutan.

Menurut Soemarso (2005:50) pengeluaran setelah masa perolehan aktiva adalah:

Pengeluaran pendapatan adalah pengeluaran-pengeluaran yang harus hanya mendatangkan manfaat untuk tahun dimana pengeluaran tersebut dilakukan.

Pengeluaran modal adalah pengeluaran-pengeluaran yang harus dicatat sebagai aktiva (dikapitalisir). Pengeluaran-pengeluaran yang akan mendatangkan manfaat lebih dari satu periode akuntansi.

Jenis-jenis pengeluaran yang dilakukan setelah masa perolehan aktiva yaitu:

a. Pemeliharaan (*Maintenance*)

Adalah biaya yang dikeluarkan untuk memelihara aktiva agar tetap dalam kondisi baik dan sifatnya biasa serta berulang-ulang. Pengeluaran ini dianggap sebagai pengeluaran pendapatan (*Revenue Expenditure*). Pengeluaran ini dilakukan untuk memelihara aktiva agar berada dalam kondisi yang baik, seperti biaya pelumasan, biaya penggantian oli, dan biaya penyetelan peralatan.

b. Reparasi (*Repairs*)

Adalah biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki aktiva dari kerusakan atau mengganti alat-alat yang rusak sehingga menjadi baik dan dapat dipergunakan kembali.

Reparasi dibedakan atas dua yaitu :

1. Reparasi Biasa (*Ordinary repairs*)

Adalah pengeluaran yang dilakukan untuk mempertahankan aktiva tetap berada dalam kondisi siap operasi, biaya ini dibebankan keakun beban selama periode terjadinya.

2. Reparasi Besar-besaran (*Extraordinary Repair*)

Adalah pengeluaran yang menambah umur manfaat aktiva sebagai estimasi semula.

c. Penggantian (*Replacement*)

Adalah biaya yang dikeluarkan untuk mengganti aktiva atau suatu bagian aktiva dengan unit yang baru yang tipenya sama. Biasanya terjadi karena aktiva lama sudah tidak berfungsi lagi (rusak).

d. Perbaikan (*Batterment/ Improvement*)

Adalah pengeluaran yang meningkatkan efisiensi atau kapasitas operasi aktiva tetap selama sisa umur manfaatnya. Perbaikan dapat juga dikatakan sebagai perubahan dari bentuk dan kerangka aktiva sehingga meningkatkan kapasitas dan jasa yang diberikan.

e. Penambahan (*Addition*)

Adalah pengeluaran yang dikeluarkan untuk memperbesar, memperluas atau penambahan fasilitas suatu aktiva sehingga dapat meningkatkan kapasitas aktiva tersebut. Seperti perluasan halaman parkir.

Dalam pencatatan mengenai aktiva tetap, sangat sulit menentukan pengeluaran mana yang dianggap *Revenue Expenditure* dan pengeluaran yang dianggap sebagai *Capital Expenditure*. Untuk mengatasi perbedaan ini dalam akuntansi aktiva tetap diberikan beberapa pedoman bagaimana untuk membedakannya. Pedoman itu adalah sebagai berikut :

1. Segi Keuntungan

Jika pengeluaran itu memberikan keuntungan selama lebih dari 1 tahun dalam arti pengeluaran dapat menambah kegunaan aktiva itu maka dianggap sebagai *Capital Expenditure*, sedangkan jika manfaatnya hanya dalam tahun yang bersangkutan biasanya pengeluaran itu dianggap sebagai *Revanue Expenditure*.

2. Kebiasaan

Jika pengeluaran itu merupakan pengeluaran yang sifatnya lazim dan rutin dikeluarkan dalam periode tertentu maka dianggap sebagai *Revenue Expenditure*, sedangkan jika pengeluaran itu sifatnya tidak lazim maka dianggap sebagai *Capital Expenditure*.

3. Jumlah

Jika pengeluaran itu jumlahnya relatif besar dan sifatnya penting biasanya dianggap sebagai *Capital Expenditure*, sedangkan jika pengeluaran itu relatif kecil dianggap sebagai *Revenue Expenditure*.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44.50) mengemukakan sebagai berikut :

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

D. Pendapatan Pengembangan Real Estate.

1. Pengertian Pendapatan

Pendapatan merupakan salah satu komponen yang sangat penting dalam suatu perusahaan, karena pendapatan berpengaruh langsung terhadap laba yang diharapkan untuk menjamin kontinuitas perusahaan laba merupakan indikator prestasi suatu kesatuan ekonomi dalam suatu periode tertentu, dimana besarnya laba tergambar pada selisih antara pendapatan yang diperoleh dari penjualan barang dan jasa dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan.

Untuk mengetahui pengertian yang jelas tentang pendapatan, berikut ini dikutip beberapa defenisi dari beberapa ahli. Ikatan Akuntan Indonesia (2007:23,6) mengemukakan sebagai berikut:

Pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus kas masuk tersebut mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal.

Perusahaan dikatakan mendapat keuntungan jika kenaikan aktiva lebih besar dari pada pengurangan aktiva tercerminlah dalam benda-benda yang di implementasikan dengan pendapatan yang diterima perusahaan.

Menurut Donal E.Kieso dan Jerry J weigandt, (2002:48) adalah sebagai berikut:

Arus masuk atau peningkatan lainnya atas aktiva sebuah entitas atau pelunasan kewajiban (kombinasi dari biaya) selama satu periode dan pengiriman

atau produksi barang, penyediaan jasa, atau aktivitas lain yang merupakan operasi sentral perusahaan.

Defenisi pendapatan menurut Suwardjono (2002:162) adalah sebagai berikut :

Pendapatan sebagai produk perusahaan hendaknya diartikan secara luas yaitu pendapatan yang timbul dan melekat dalam aliran kegiatan-kegiatan perusahaan.

Menurut Imam Suharto (2002:109) pendapatan adalah perkiraan dana yang masuk sebagai hasil penjualan produksi dan unit usaha yang bersangkutan.

Di dalam literatur akuntansi, ada dua pendekatan terhadap sifat atau karakteristik pendapatan. Pendekatan yang pertama memusatkan pada arus masuk dari pada aset yang ditimbulkan kegiatan operasional perusahaan (*Inflow of Net Asset*). Dan pendekatan yang kedua memusatkan perhatian pada penciptaan barang atau jasa oleh perusahaan dan ditransfer kepada konsumen atau produsen lainnya (*Out Flow Good and Service*), *Financial Accounting Standar Board* adalah statement of financial accounting concept yang dikutip dari Jay M. Smith K Fred Skounsen yang menekankan pada pendekatan *In Flow if Net Asset* , dimana pendapatan sebagai arus masuk atau kenaikan – kenaikan lainnya dari nilai harta suatu satuan untuk menghentikan hutang-hutang (atau kombinasi dari keduanya) dalam suatu periode barang-barang, penyerahan jasa-jasa atau pelaksanaan aktivitas-aktivitas lainnya yang membentuk operasi-operasi utama atau sentral yang berlanjut dari satuan usaha tersebut.

Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan suatu penambahan aset yang mengakibatkan pertambahan kekayaan pemilik, tetapi bukan merupakan penambahan modal baru dari pada pemilikannya dan bukan merupakan aset yang disebabkan bertambahnya kewajiban.

Pendapatan yang diperoleh oleh suatu perusahaan merupakan dasar dalam perhitungan laba dan pada umumnya bersumber dari transaksi penjualan barang, penjualan jasa atau sumber-sumber lain selain dari investasi atau penambahan modal pemilik. Hal ini dinyatakan oleh Ikatan Akuntan Publik, sebagai berikut:

Pernyataan ini harus diterapkan dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi berikut:

- 1) Penjualan barang
- 2) Penjualan jasa
- 3) Penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak-pihak lain yang menghasilkan bunga, royalti, dan deviden.

Penjualan barang meliputi semua penjualan barang tersebut diproduksi sendiri oleh perusahaan ataupun yang berasal dari pembelian barang dagangan dari pihak luar perusahaan. Pengertian dari unsur-unsur pendapatan yang bersumber dari penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak lain adalah:

- 1) Bunga pembebanan untuk penggunaan kas atau setara kas atau jumlah terhutang kepada perusahaan.

- 2) Royalti pembebanan untuk penggunaan aktiva jangka panjang perusahaan, misalnya paten, merek dagang, hak cipta, dan lain-lain.
- 3) Dividen distribusi laba kepada pemegang investasi sesuai dengan proporsi mereka dari jenis modal tertentu.

Dalam akuntansi terdapat dua pendekatan konsep pendapatan, yaitu:

- a. Berfokus pada arus masuk aktiva sebagai hasil kegiatan operasi perusahaan.
- b. Berfokus pada penciptaan barang dan jasa oleh perusahaan serta penyaluran kepada konsumen atau produsen lainnya.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:44:24) menjelaskan pendapatan sebagai berikut :

Dengan metode persentase penyelesaian, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai dengan tingkat (persentase) penyelesaian dari unit bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar persentase penyelesaian memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan karena jumlah pendapatan diakui secara proporsional dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Atau dengan kata lain, penggunaan metode persentase penyelesaian menyebabkan perusahaan dapat menandingkan dengan lebih akurat pendapatan dengan beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut.

Tingkat penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real estat dapat ditentukan dengan berbagai metode. Perusahaan menggunakan metode yang dapat mengukur dengan andal hasil aktivitas pengembangan real estat, yang dapat berupa:

- a) survey pekerjaan yang telah dilaksanakan;
- b) proporsi (dalam persentase) aktivitas pengembangan real estat yang telah dilaksanakan sampai suatu tanggal tertentu terhadap total aktivitas pengembangan real estat yang harus dilaksanakan; atau
- c) proporsi biaya yang terjadi hingga tanggal tertentu terhadap estimasi total biaya aktivitas pengembangan real estat.

Menurut PSAK No.44 paragraf 52, revisi terhadap estimasi biaya/pendapatan yang pada umumnya dapat diatribusikan pada pengembangan real estat harus dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa depan. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laporan laba rugi periode berjalan dan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasikan selama periode pengembangan.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat Perusahaan.

PT. Wahana Tata Griya merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi untuk pembangunan jalan, jembatan, gedung dan lain-lain. Perusahaan ini didirikan berdasarkan Akte Pendirian 09/2005 pada tanggal 06 April 2005 dengan Akte Nomor Notaris Fransiskus Djoenardi, SH yang berkedudukan di Pekanbaru.

Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan yang dilakukan oleh Pemerintah, Propinsi Riau bidang usaha utama perusahaan ini adalah dibidang pengembangan perumahan (*developer/real estate*) perusahaan terus berupaya meningkatkan kinerja agar pekerjaan perusahaan sesuai dengan rencana pengembangan perusahaan.

PT. Wahana Tata Griya yang beralamatkan di jalan Dahlia Ujung No. 60 Sukajadi Pekanbaru. Didalam akte pendirian perusahaan disebutkan maksud dan tujuan pendirian perseroan ini adalah bergerak dibidang jasa, perdagangan, pekerjaan pembangunan dan pengembangan (*Developer /Real estate*). Dalam akte pendirian perusahaan dirinci tujuan pendirian perusahaan ini adalah :

- a. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan, termasuk menjalankan pekerjaan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan untuk membangun dan atau memperbaiki rumah, gedung, jalan, jembatan, bangunan pengairan/irigasi, mekanikal dan elektrikal, pemasangan

instalasi listrik, air, gas, telepon dan lain sebagainya yang berhubungan dengan pembangunan termasuk pembuatan dan atau penataan pertamanan.

- b. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang perdagangan umum, termasuk perdagangan secara export, import, antar pulau (*interinsuler*), antar tempat (*interlokal*) dan setempat (lokal), baik atas tanggungan sendiri dan atau atas perhitungan pihak lain dengan bertindak selaku *agen*, *komisioner*, perwakilan, *grossir*, *supplier*, *leveransir*, *dealer* dan atau distributor dari segala macam barang dagangan
- c. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pengangkutan umum untuk mengangkut penumpang dan atau barang, baik atas tanggungan sendiri dan atau atas perhitungan pihak lain dengan bertindak selaku ekspediter.
- d. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pertanian, peternakan, perikanan, perkebunan dan kehutanan termasuk pekerjaan-pekerjaan pembibitan, penyemaian dan penanaman berbagai jenis tumbuhan / tanaman.
- e. Menjalankan usaha-usaha dalam berbagai bidang industri dan atau kerajinan tangan, termasuk industri pengolahan hasil hutan dan atau penggergajian kayu (*saw mill*) dan industri *mubiler*.
- f. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pertambangan yang diizinkan oleh pemerintah, termasuk pengambilan / penggalian batu, pasir dan atau kebutuhan bangunan lainnya.
- g. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa pada umumnya, termasuk jasa perawatan dan pemeliharaan bangunan/gedung berikut peralatan, perlengkapannya, jasa perbaikan dan perawatan (*repair and maintenance*

services) dari segala jenis mesin / motor, peralatan elektrik, tehnik, mekanik, serta pekerjaan-pekerjaan perbengkelan lainnya.

- h. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang percetakan, penjilidan dan penerbitan.
- i. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang penyediaan dan penyerahan makanan dan minuman (*catering service*) dan atau menjalankan usaha restoran.
- j. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang penyediaan tanah matang (siap bangun), *balok* untuk tempat pembangunan kawasan pemukiman dan atau kompleks pertokoan dan industri (real estat) serta kegiatan *land clearing* untuk keperluan lahan transmigrasi.
- k. Menjalankan usaha-usaha lainnya yang menurut pertimbangan pemegang saham pengurus dapat membawakan keuntungan / kemajuan bagi perkembangan perusahaan perseroan.

B. Struktur Organisasi

Sebagaimana diketahui bahwa struktur organisasi suatu perusahaan baik bentuk maupun ragamnya erat sekali hubungannya dengan kegiatan perusahaan. Kegiatan yang dilakukan perusahaan tidak dapat dilakukan satu orang saja, tetapi memerlukan bantuan orang lain yang dapat bekerjasama untuk mencapai tujuan tersebut.

Dengan struktur organisasi yang dibentuk akan mempermudah pelaksanaan tugas kepada siapa seorang karyawan bertanggung jawab dan siapa pula yang akan diawasinya.

Struktur organisasi yang baik adalah organisasi yang memenuhi syarat sehat dan efisien. Struktur organisasi yang sehat berarti tiap satuan organisasi dapat menjalankan peranannya dengan baik.

PT. Wahana Tata Griya dalam merealisasikan tujuan mempunyai struktur organisasi yang didalamnya ditetapkan kedudukan, wewenang, tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota sehingga mereka bertanggung jawab kepada tugas yang harus dilaksanakannya.

Secara ringkas pembagian tugas dan tanggung jawab, struktur organisasi PT. Wahana Tata Griya dapat dilihat pada keterangan dibawah ini :

1. Direktur

- a. Memimpin dan mengendalikan kegiatan perusahaan secara keseluruhan sehingga semua kegiatan usaha dan pekerjaan tidak menyimpang dari tugas rutin yang ditentukan.
- b. Menandatangani dan memberi persetujuan terhadap usulan kontrak dan surat penting menyangkut perusahaan.
- c. Mengkoordinir secara langsung seluruh kegiatan sehari-hari para staff
- d. Menetapkan program kerja dan anggaran pembelanjaan perusahaan secara keseluruhan melalui masukan dan usulan para staff
- e. Ikut serta dalam pengurusan dan berusaha untuk mendapatkan penawaran kerja

2. *Quality Assurance / Quality Control*

- a. Mengawasi kualitas bahan atau peralatan yang digunakan untuk proyek
- b. Memeriksa hasil pekerjaan proyek yang dilakukan

3. Koordinator Proyek

- a. Mengkoordinasikan tugas-tugas bawahan pada masing-masing bagian yang ada.
- b. Bertanggung jawab atas segala aktivitas dan maju mundurnya perusahaan.

4. *Project Manager*

- a. Menyusun perencanaan kerja
- b. Memberikan laporan mengenai kegiatan atau proyek yang dilakukan.
- c. Mengkoordinir bawahannya

5. *Engineering Manager*

- a. Bertanggung jawab kepada manager proyek
- b. Membuat perencanaan proyek dan mengkoordinasikan kepada bawahannya.

6. *Civil Engineering*

- a. Bertanggung jawab kepada manager proyek
- b. Melaksanakan kegiatan atau proyek sipil seperti jalan, jembatan, dan bangunan.

7. *Architect Engineering*

- a. Bertanggung jawab kepada manager proyek
- b. Melaksanakan kegiatan proyek perusahaan seperti perancangan atau desain bangunan.

8. Pelaksana *Plumber*

Bertanggung jawab kepada manager proyek dalam pelaksanaan kegiatan atau proyek perusahaan di lapangan.

9. *Supervisor*

- a. Bertanggung jawab kepada manager proyek
- b. Pengawas atas kegiatan atau proyek yang tengah dilakukan oleh perusahaan

10. *General Affairs*

- a. Mengkoordinir semua aktivitas administrasi umum dan catatan yang berhubungan dengan administrasi
- b. Mengadakan pengelolaan dalam bidang personalia
- c. Mewakili perusahaan terhadap pihak luar terutama dalam bidang perburuhan.

11. *Administrasi dan Keuangan*

Bagian ini mengatur dan melaksanakan pemeriksaan catatan-catatan keuangan dan melaporkan posisi keuangan kepada Pimpinan/Atasan. Bagian ini juga bertanggung jawab terhadap pembukuan/keuangan dan menyediakan data mengenai kegiatan bidang keuangan dalam rangka menyusun laporan keuangan yang baik bagi pihak intern maupun ekstern perusahaan.

Tugasya dapat dirinci sebagai berikut :

- a. Menyelesaikan administrasi keuangan secara umum
- b. Mencatat dan mendata semua transaksi pembelian, penjualan barang dagangan

- c. Mengeluarkan dana untuk membiayai operasional perusahaan berdasarkan instruksi Direktur.
- d. Secara langsung menerima dan mengeluarkan kas kecil perusahaan dalam transaksi sehari-hari.

12. Pembelian

Bertanggung jawab terhadap bahan atau peralatan proyek dan juga kebutuhan pekerja atau buruh.

C. Aktivitas Perusahaan.

Tujuan dan aktivitas didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh manfaat ekonomi yang layak dan menguntungkan. Dalam hal ini usaha yang dipilih harus benar-benar memiliki peluang untuk dikembangkan dan memberikan keuntungan bagi perusahaan. Adapun dalam akte notaris pendirian perusahaan dinyatakan bahwa maksud dan tujuan serta aktivitas usaha yang dilakukan oleh perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan adalah berusaha dalam bidang perindustrian, kontraktor, perdagangan barang, jasa dan percetakan.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
 - a. Merencanakan, memborong dan mengerjakan pekerjaan pembangunan termasuk pembuatan dan perbaikan gedung-gedung, jembatan-jembatan, saluran-saluran dan pemasangan instalasi listrik

- b. Berdagang pada umumnya, baik atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain secara komisi, termasuk perdagangan ekspor dan impor

Namun aktivitas utama PT. Wahana Tata Griya adalah dibidang industri perumahan rakyat (real estat), developer serta usaha kontraktor. Dalam hal ini perencanaan dan pengawasan pembuatan berbagai bangunan yang meliputi :

- a. Persiapan tanah kaplingan
- b. Pengurusan izin dan sertifikat tanah
- c. Melakukan kegiatan studi kelayakan dan analisa mengenai dampak lingkungan
- d. Pembangunan jalan, jembatan, dan saluran parit
- e. Pembangunan unit perumahan
- f. Penjualan dan pemasaran unit perumahan.

Aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang berhubungan erat dengan pengerjaan proyek perumahan adalah sebagai berikut:

1) Usulan Proyek

Usulan proyek diajukan oleh developer dengan mengisi formulir isian proyek yang disediakan oleh bank tempat pengajuan kredit. Kemudian isian formulir proyek yang telah diisi dan harus dilengkapi dengan data dan keterangan tentang perusahaan yang diperlukan oleh bank untuk syarat pengeluaran kredit. Kemudian dilakukan penilaian oleh bank apakah menyetujui atau menolak usulan proyek yang bersangkutan.

2) Pelaksanaan Proyek

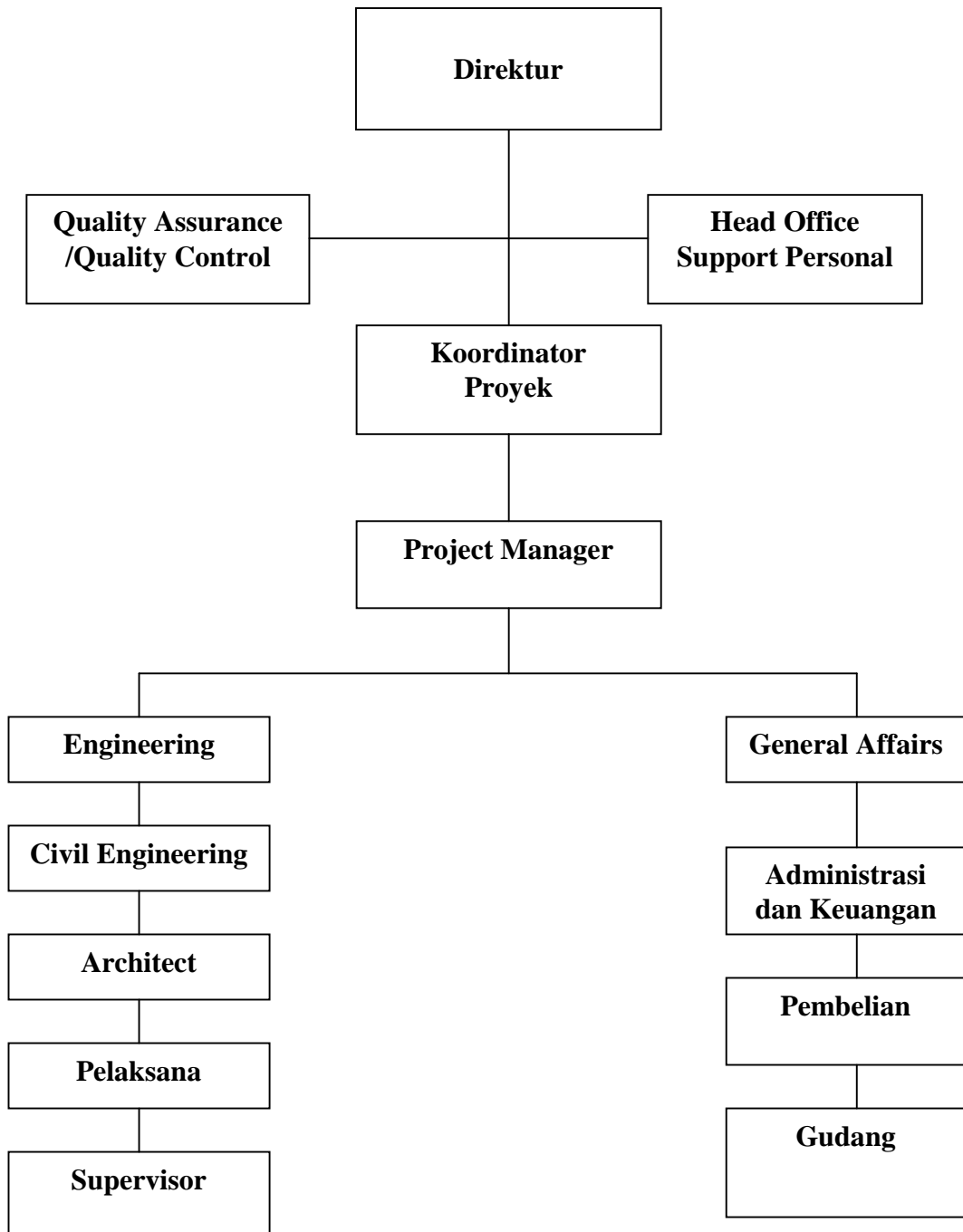
Setelah developer menyetujui syarat dan ketentuan maka pembangunan rumah dapat dimulai. Selama pembangunan proyek perumahan pihak bank yang memberikan kredit berhak untuk mengadakan pengawasan baik secara langsung maupun melalui laporan berkala yang wajib di sampaikan oleh developer.

3) Pemberian Kredit Pemilikan Perumahan

Jika konsumen memilih melakukan pembelian secara kredit maka pihak konsumen langsung berhubungan dengan pihak Bank mengenai ketentuan jumlah bunga yang harus dibayarkan dan jangka waktu kredit yang disetujui. Pihak perusahaan hanya sebagai perantara saja. Dengan mengetahui kewajiban konsumen kepada pihak developer maupun kepada pihak bank akan membantu kelancaran bagi tercapainya kebutuhan masing-masing.

Gambar III.1 Struktur Organisasi Perusahaan

**STRUKTUR ORGANISASI
PT. WAHANA TATA GRIYA**



Sumber : PT. Wahana Tata Griya

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Biaya Lain-Lain Operasional Perusahaan

PT. Wahana Tata Griya mengelompokkan biaya lain-lain yang meliputi uang jasa keamanan dan biaya lainnya sebesar Rp. 11.275.000,- yang menurut catatan perusahaan termasuk kedalam biaya operasional perusahaan, sedangkan biaya tersebut berkaitan dengan pelaksanaan proyek real estat (perumahan). Biaya lain-lain ini harus dikelompokkan kedalam biaya tidak langsung dalam pelaksanaan proyek yaitu termasuk ke dalam laporan harga pokok proyek, tetapi perusahaan mengelompokkan biaya tersebut kedalam biaya operasional perusahaan.

Perusahaan mencatat biaya lain-lain yang dikeluarkan adalah sebagai berikut :

<i>Biaya lain-lain(biaya operasional)</i>	<i>Rp. 11.275.000,-</i>
<i>Kas</i>	<i>Rp.11.275.000,-</i>

Seharusnya biaya tersebut menurut PSAK No. 44 paragraf 38 alenia (d) “ biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat adalah biaya lain-lain”. Seharusnya biaya tersebut dibebankan kedalam harga pokok proyek dan dicatat sebagai berikut:

<i>Biaya lain-lain(biaya tidak langsung)</i>	<i>Rp. 11.275.000,-</i>
<i>Kas</i>	<i>Rp. 11.275.000,-</i>

Sehingga laporan harga pokok atau harga pendapatan proyek menjadi kecil sedangkan laporan biaya operasional perusahaan menjadi besar. Jadi jurnal koreksi yang harus dibuat perusahaan setelah tutup buku adalah :

Laba tahun 2010	Rp. 11.275.000,-
Biaya lain-lain	Rp. 11.275.000,-

Dampak yang ditimbulkan yaitu, harga pokok proyek menjadi lebih kecil dari yang seharusnya, sehingga laba kotor menjadi lebih besar dari yang seharusnya.

B. Biaya lain-lain Diluar Operasional Perusahaan

Menurut perusahaan WTG biaya lain-lain senilai Rp. 7.500.000,- yang menurut perusahaan biaya lain-lain tersebut berupa biaya tempat penyewaan stand pameran perumahan, karena biaya tersebut merupakan pengembangan perumahan real estat di PT. WTG dan biaya-biaya lain ini tidak ada hubungannya dalam kegiatan proyek. Biaya tersebut dicatat oleh perusahaan kedalam biaya lain-lain diluar operasional perusahaan. Seharusnya biaya lain-lain tersebut masuk kedalam biaya operasional perusahaan. Perusahaan mencatat biaya diluar operasional perusahaan yang dikeluarkan adalah sebagai berikut :

Biaya lain-lain(biaya diluar operasional perusahaan)	Rp.7.500.00,-
Kas	Rp.7.500.00,-

Seharusnya Menurut PSAK No.44 paragraf 37, biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek real estat dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan

suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

biaya tersebut dibebankan kedalam biaya operasional perusahaan dan dicatat sebagai berikut :

Biaya lain-lain(<i>operasional perusahaan</i>)	Rp. 7.500.000,-
<i>Kas</i>	Rp. 7.500.000,-

Untuk itu diperlukan jurnal koreksi sebagai berikut:

Biaya lain-lain (<i>Operasional</i>)	Rp. 7.500.00,-
<i>Biaya lain-lain (diluar biaya operasional)</i>	Rp. 7.500.000,-

Akibatnya total biaya lain-lain operasional perusahaan menjadi lebih rendah dari yang sebenarnya, biaya lain-lain diluar operasional perusahaan menjadi lebih tinggi dari yang sebenarnya dan laba yang disajikan tahun 2010 menjadi lebih tinggi dan tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya.

C. Pendapatan Proyek.

PT. Wahana Tata Griya mengelompokkan pendapatan lain-lain sebesar Rp 97.200.000.- kedalam pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan. Pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan yang ada di laporan laba rugi menurut PT. WTG adalah pendapatan atas kelebihan tanah yang berhubungan dengan aktivitas proyek, seharusnya pendapatan lain-lain ini masuk kedalam pendapatan proyek.

Perusahaan mencatat pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan yang diperoleh adalah sebagai berikut :

<i>Kas</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>
<i>Pendapatan lain-lain(Diluar operasional perusahaan)</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>

Seharusnya pendapatan tersebut dikapitalisasikan pada aktivitas real estate dan dicatat sebagai berikut:

<i>Kas</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>
<i>Pendapatan kelebihan tanah</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>

Oleh karena itu, jurnal koreksi yang dibuat perusahaan adalah :

<i>Pendapatan lain-lain</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>	<i>Pendapatan</i>
<i>kelebihan tanah</i>	<i>Rp 97.200.000,-</i>	

Akibatnya, laba kotor dan laba bersih perusahaan menjadi tinggi, sehingga laba yang disajikan di laporan laba rugi tidak menunjukkan keadaan yang sebenarnya, karena pendapatan lain-lain tidak dimasukkan kedalam pendapatan kelebihan tanah.

Menurut PSAK No.44 paragraf 52, revisi terhadap estimasi biaya/pendapatan yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada pengembangan real estate harus dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa depan. Penyesuaian yang berasal dari penyesusian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laporan laba rugi periode berjalan dan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasikan selama periode pengembangan.

F. Penyajian Laporan Keuangan

Dalam penyajian laporan keuangan akan dibahas tentang perbandingan laporan keuangan perusahaan dengan laporan keuangan sesuai dengan PSAK No. 44. Laporan keuangan yang akan dibahas adalah laporan harga pokok proyek, laporan laba rugi dan laporan neraca. Adapun perbandingannya adalah sebagai berikut :

1. Laporan Harga Pokok Proyek

Dalam laporan harga pokok proyek yang disajikan perusahaan terdapat perbedaan dengan penyajian laporan harga pokok proyek menurut PSAK No.44. Laporan Harga Pokok Proyek setelah dikoreksi adalah sebagai berikut :

Tabel IV.1 PERBANDINGAN LAPORAN HARGA POKOK PROYEK

Menurut Perusahaan WTG		Menurut PSAK	
Proyek dalam proses	330.000.000	Proyek dalam proses	330.000.000
<u>Biaya Langsung</u>		<u>Biaya Langsung</u>	
Pembersihan Lokasi	13.322.000	Pembersihan Lokasi	13.322.000
Pembuatan Gudang	8.150.000	Pembuatan Gudang	8.150.000
Pemakaian Material	850.000.000	Pemakaian Material	850.000.000
Pemasangan Bowplank	15.000.000	Pemasangan Bowplank	15.000.000
Upah tukang bangunan	630.000.000	Upah tukang bangunan	630.000.000
Biaya Langsung Lainnya	<u>14.175.000</u>	Biaya Langsung Lainnya	<u>14.175.000</u>
Jumlah Biaya Langsung	1.530.647.000	Jumlah Biaya Langsung	1.530.647.000
<u>Biaya Tidak Langsung</u>		<u>Biaya Tidak Langsung</u>	
Gaji Karyawan Proyek	150.000.000	Gaji Karyawan Proyek	150.000.000
Biaya Perencanaan	38.650.000	Biaya Perencanaan	38.650.000
Biaya Pembebasan Tanah	84.649.050	Biaya Pembebasan Tanah	84.649.050
Biaya Pematangan Tanah	25.645.000	Biaya Pematangan Tanah	25.645.000

Biaya Prasarana Lingkungan	56.967.000	Biaya Prasarana Lingkungan	56.967.000
Biaya Overhead Proyek Lainnya	<u>13.160.000</u>	Biaya Overhead Proyek Lainnya	13.160.000
Jumlah Biaya Tidak Langsung	<u>369.071.050</u>	Biaya lain-lain	<u>11.275.000</u>
		Jumlah Biaya Tidak Langsung	<u>380.346.050</u>
Total Biaya Produksi	2.229.718.050		
Proyek dalam proses akhir	<u>220.000.000</u>	Total Biaya Produksi	2.240.993.050
Produksi tahun berjalan	2.009.718.050	Proyek dalam proses akhir	<u>220.000.000</u>
Persediaan awal rumah	<u>880.000.000</u>	Produksi tahun berjalan	2.020.993.050
Rumah siap dijual	2.899.718.050	Persediaan awal rumah	<u>880.000.000</u>
Persediaan akhir rumah	<u>770.000.000</u>	Rumah siap dijual	2.900.993.050
Harga Pokok Proyek	2.119.718.050	Persediaan akhir rumah	<u>770.000.000</u>
		Harga Pokok Proyek	2.130.993.050

Sumber : Data Olahan, 2012

Berdasarkan perbandingan laporan harga pokok proyek diatas pada PT. WTG, terdapat perbedaan dengan penentuan harga pokok proyek yang ditetapkan oleh PSAK No.44. Akibat dari kesalahan tersebut terdapat perbedaan jumlah harga pokok proyek yang menurut perusahaan berjumlah Rp. 2.119.718.050,-- sedangkan menurut PSAK berjumlah Rp. 2.130.993.050,- sehingga terdapat selisih sebesar Rp. 11.275.000,- Selisih tersebut disebabkan oleh PT. WTG tidak memperhitungkan biaya lain-lain operasional perusahaan sebesar Rp.11.275.000,- kedalam harga pokok proyek.

Seharusnya biaya ini menambah harga pokok proyek. Sehingga penyajian harga pokok proyek menjadi lebih kecil dan laba kotor menjadi lebih besar. Penentuan harga pokok yang rendah mengakibatkan pula penentuan harga jual menjadi rendah. Akibat yang ditimbulkan dari kesalahan tersebut adalah berpengaruh terhadap pencatatan laporan laba rugi. Akibat salah pembebanan atau

pencatatan biaya-biaya sehingga laporan keuangan yang disajikan kurang informatif.

2. Perbandingan PSAK No.44 dengan penerapan pada perusahaan

Berdasarkan penelitian Aktivitas Pengembangan Real Estate pada PT.

WTG dapat dibandingkan dengan PSAK No.44 pada tabel dibawah :

Tabel IV.2 Perbandingan Pengklasifikasian Biaya dan Pendapatan Pengembangan Real Estate Menurut PSAK N0.44 dengan Penerapan pada Perusahaan

No.	PSAK No. 44	Penerepan pada perusahaan
1.	Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat : Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat.	Biaya operasional
2.	Biaya operasional	Biaya lain-lain diluar operasional
3.	Biaya pra-perolehan tanah (biaya perencanaan)	Biaya tidak langsung
4.	Biaya perolehan tanah (biaya pematangan tanah, biaya pembebasan tanah)	Biaya tidak langsung
5.	Pendapatan Kelebihan tanah	Pendapatan lain-lain
6	Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate (<i>biaya overhead</i> , biaya pembangunan infrastruktur umum)	Biaya tidak langsung, biaya prasarana lingkungan

Sumber : Data Olahan, 2012

Berdasarkan perbandingan diatas, pengklasifikasian biaya dan pendapatan pengembangan real estat pada PT. WTG terdapat perbedaan dengan pengklasifikasian biaya yang ditetapkan oleh PSAK No.44. Perbedaan bukan

hanya terdapat pada perbedaan pengklasifikasian biaya saja, tetapi juga terdapat perbedaan pada komponen biaya dan pendapatannya.

1. Laporan Laba Rugi

Dalam laporan harga pokok proyek yang disajikan perusahaan terdapat perbedaan dengan penyajian laporan harga pokok proyek menurut PSAK No.44. Akibat kesalahan tersebut juga berpengaruh terhadap laporan laba rugi. Hal ini disebabkan oleh kesalahan dalam pengklasifikasian biaya proyek dengan biaya operasional perusahaan. Adapun laporan laba rugi setelah dikoreksi adalah sebagai berikut :

Tabel IV.3 PERBANDINGAN LAPORAN LABA RUGI

PERUSAHAAN		PSAK	
PENDAPATAN		PENDAPATAN	
Hasil Penjualan	2.699.000.000	Hasil Penjualan	2.699.000.000
Harga Pokok Proyek	<u>2.119.718.050</u>	Pendapatan Kelebihan Tanah	<u>97.200.000</u>
 Laba Kotor	579.281.950	Pendapatan Bersih	2.796.200.000
Biaya Operasional Perusahaan		Harga Pokok Proyek	<u>2.130.993.050</u>
Biaya Adm & Umum		 Laba Kotor	665.206.950
Biaya Gaji	155.000.000	Biaya Operasional Prshaan	
Biaya Listrik dan Air	27.578.544	Biaya Adm & Umum	
Biaya Telp / Fax	38.945.210	Biaya Gaji	155.000.000
Biaya Administrasi Kantor	35.475.000	Biaya Listrik dan Air	27.578.544
Biaya Akomodasi	15.750.000	Biaya Telp / Fax	38.945.210
Biaya Pemeliharaan	27.585.000	Biaya Administrasi Kantor	35.475.000
Biaya Asuransi	31.548.500	Biaya Akomodasi	15.750.000
Biaya Penyusutan	88.425.100	Biaya Pemeliharaan	27.585.000
Biaya Karyawan	15.758.200	Biaya Asuransi	31.548.500

Biaya Lain-lain	<u>11.275.000</u>	Biaya Penyusutan	88.425.100
Total Biaya Operasional	<u>447.340.554</u>	Biaya Karyawan	15.758.200
Laba Bersih Operasi Pershaan	131.941.396	Biaya Lain-lain	<u>7.500.000</u>
Pndaptn dan Biaya Diluar Operasional		Total Biaya Operasional	443.565.554
Pendapatan Lain-lain	97.200.000	Laba Bersih Sebelum Pajak	221.641.396
Biaya Lain-lain	<u>7.500.000</u>	Pajak Penghasilan	<u>35.457.000</u>
Total Pendapatan dan Biaya Lain-lain	89.700.000	Laba Bersih Usaha Setelah Pajak	186.184.396
Laba Bersih Sebelum Pajak	221.641.396		
Pajak Penghasilan	<u>35.457.000</u>		
Laba Bersih Usaha Setelah Pajak	186.184.396		

Sumber : Data Olahan, 2012

Berdasarkan perbandingan laporan laba rugi diatas pada PT. WTG, terdapat perbedaan pencatatan dengan penentuan laba rugi yang ditetapkan oleh PSAK No.44. Dapat dilihat pada laporan diatas, biaya lain-lain dicatat perusahaan kedalam biaya operasional perusahaan, sedangkan menurut PSAK No. 44 biaya tersebut dikelompokkan kedalam laporan harga pokok proyek, dan pendapatan lain-lain dicatat perusahaan kedalam pendapatan lain-lain diluar operasional, seharusnya menurut PSAK No. 44 dicatat menjadi kelebihan tanah pada pendapatan walaupun tidak terdapat perbedaan laba bersih, tetapi akibat salah pembebanan atau pengklasifikasian biaya-biaya tersebut, laporan keuangan yang disajikan kurang informatif.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada perusahaan Wahana Tata Griya, harga pokok proyek terdiri dari biaya langsung yaitu pembersihan lokasi, pembuatan gudang, pemakaian material, pemasangan bowplank, upah tukang bangunan, biaya langsung lainnya dan biaya tidak langsung yaitu gaji karyawan proyek, biaya perencanaan, biaya pembebasan tanah, biaya pematangan tanah, biaya prasarana lingkungan, biaya overhead proyek lainnya. Dalam hal ini, perusahaan mencatat biaya lain-lain senilai Rp 11.275.000,- yaitu uang jasa keamanan kedalam biaya operasional perusahaan.
2. Biaya lain-lain senilai Rp 7.500.000,-, menurut perusahaan biaya lain-lain tersebut adalah biaya penyewaan stand pameran perumahan. Biaya tersebut dicatat perusahaan kedalam biaya lain-lain diluar operasional perusahaan. Seharusnya, biaya tersebut masuk kedalam biaya operasional perusahaan.
3. Perusahaan mencatat pendapatan lain-lain Rp 97.200.000,- diluar pendapatan proyek dan dikelompokkan pada pendapatan lain-lain diluar operasional perusahaan, seharusnya masuk kedalam pendapatan proyek dan dicatat sebagai pendapatan kelebihan tanah.

B. Saran

1. Sebaiknya perusahaan konsisten dalam menentukan harga pokok unit rumah yang dijual yang sesuai dengan PSAK No. 44.
2. Pengelompokkan biaya lain-lain didalam operasional perusahaan harus melakukan pencatatan yang sesuai dengan PSAK.
3. Perusahaan harus teliti dalam pengelompokkan biaya operasional dengan biaya diluar operasional.
4. Perusahaan harus teliti dalam pengelompokkan pendapatan dalam aktivitas proyek dengan pendapatan diluar operasional perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-qur'an, *Al-Baqarah*, 02 : 282.

Donal E Kieso, Jerry, J Weygandt, Terry D Warfield. 2002. *Akuntansi Intermediate*. Erlangga, Jilid I, Terjemahan Emil Salim.

Hadibroto. 2002. *Akuntansi*. Edisi Ketiga. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Hansen, 2002, *Akuntansi Manajemen*, Edisi ke-4, Jilid 1, Penerbit Erlangga. Jakarta.

Harahap, Sofyan. 2004. *Analisis Kritis Atas Laporan keuangan*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2004

Hornigren, Charles T. Harisson Jr Macael Robinson dan Thomas H. Secokousmo. 2002. *Akuntansi di Indonesia*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.

Ikatan Akuntan Indonesia. 2007. *Standar Akuntansi Indonesia*. Buku Empat. Salemba Empat. Jakarta.

Ikatan Akuntan Publik. 2007. *Standart Akuntan Publik*. Buku Empat. Salemba Empat. Jakarta.

Lili M. Sadeli. 2010. *Dasar-Dasar Akuntansi*. Penerbit Bumi Aksara. Edisi I Cetakan Ke Enam. Jakarta

Manullang, Athur. 2002. *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Edisi Revisi, Liberty. Yogyakarta.

Mardiasmo, 2002. *Akuntansi Keuangan Dasar*. Edisi Ketiga, Cetakan Pertama, Penerbit BPFE – Anggota IKAPI, Yogyakarta.

Masiyah Kholun. Yuningsih. 2004. *Akuntansi Biaya*. Penerbit Universitas Muhammadiyah. Malang.

Matz, Adolph and Milton f. Usry, 2002, *Akuntansi Perencanaan Dan Pengendalian*, Edisi ke-9, Penerjemah Herman

Niswonger, C. Rollin Philip E. Fress Dan Carl S. Warren. Diterjemahkan oleh Herman Wibowo. 2002. *Prinsip-prinsip Akuntansi*. Penerbit Erlangga Jakarta.

Rudianto. 2009. Pengantar Akuntansi, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Simamora, Hendri, 2002. *Manajemen* Jilid I, Salemba Empat, Jakarta.

Smith. Jay M and K Fred Skousen. 2002. *Akuntansi Intermediate Volume Komprehensif*. Terjemahan Nugroho Widjajanto. Jilid I Edisi Kedelapan. Erlangga. Jakarta.

Soemarso S.R, 2005. *Akuntansi Suatu Pengantar*. Buku Dua, Edisi Lima, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

Suharto, Imam. 2002. *Manajemen Proyek*. Jilid I Erlangga Edisi Ke Dua Jakarta.

Suwarjono, 2002. Seri *Teori Akuntansi* no. 1 Pokok- Pokok Pikiran Paton dan Littleton. Tentang Prinsip Akuntansi untuk Perseroan. Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan, BPFE, Yogyakarta.

[http://id.wikipedia.org/wiki/Real Estate](http://id.wikipedia.org/wiki/Real_Estate)

[http://wordpress.com/mengelola-investasi-real estate](http://wordpress.com/mengelola-investasi-real-estate)