

ANALISIS PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) NO. 44 TERHADAP PENGEMBANGAN REAL ESTAT PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO

Yentina Siregar¹⁾, Nurul Anugrah Lestari²⁾
Fakulas Ekonomi, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia¹⁾
yentinasiregar@gmail.com
Fakulas Ekonomi, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia²⁾
nurul05anug@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out whether the Application of Real Estate Accounting PT. Buana Cipta Propertindo is in accordance with the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) No. 44. Development of real estate projects that can be seen from the recognition of income and costs. From this research, it is expected to be able to find out directly on the field practice about the application of PSAK No. 44 to real estate development activities. The results of the analysis show that PT. Buana Cipta Propertindo is a real estate company that uses the full accrual method as a method of recognizing income, on the borrowing costs PT. Buana Cipta Propertindo includes these costs into the internal receivable account that should be included in the activity costs real estate development. The commission and maturation fees of the company do not group into land acquisition costs because the land used is not owned by the developer and so far PT. Buana Cipta Propertindo has developed real estate projects from vacant or new land. PT. Buana Cipta Propertindo includes the cost of public infrastructure buildings that are only in the form of public roads, roads and markets where in PSAK No. 44 there must also be schools and places of worship. For the cost of constructing public facilities that can be commercially implemented, real estate development activities carried out by PT. Buana Cipta Propertindo have inequality with the implementation described in PSAK No. 44, because there has never been a general sale of sales advice on the project.

Keywords: PSAK NO. 44, Revenue Recognition, and Cost.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui apakah Penerapan Akuntansi Real Estat PT. Buana Cipta Propertindo telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44. Pengembangan proyek real estat yang dapat dilihat dari pengakuan pendapatan dan biaya. Dari penelitian ini diharapkan bisa mengetahui langsung praktek lapangan tentang penerapan PSAK No. 44 terhadap aktivitas pengembangan real estat. Hasil analisis menunjukkan bahwa PT. Buana Cipta Propertindo adalah perusahaan real estat yang menggunakan metode akrual penuh (*full accrual Method*) sebagai metode pengakuan pendapatan, pada biaya pinjaman PT. Buana Cipta Propertindo memasukan biaya tersebut kedalam akun piutang internal

yang seharusnya akun tersebut masuk ke dalam biaya aktivitas pengembangan real estat. Pada biaya komisi dan pematangan tanah perusahaan tidak mengelompokkan kedalam biaya perolehan tanah karena tanah yang dipakai bukan merupakan milik developer dan selama ini PT. Buana Cipta Propertindo mengembangkan proyek real estat dari lahan kosong atau baru. PT. Buana Cipta Propertindo memasukan biaya bangunan infrastruktur umum yang hanya berupa jalan umum, jalan dan pasar dimana dalam PSAK No. 44 didalamnya haru juga ada sekolah, dan tempat ibadah. Untuk biaya pembangunan sarana umum yang dapat di komersilkan penerapan aktivitas pengembangan real estat yang dilakukan oleh PT. Buana Cipta Propertindo terdapat ketidaksamaan dengan penerapan yang dijelaskan di PSAK No. 44 hal ini disebabkan belum pernah adanya transaksi penjualan saran umum yang ada pada proyek tersebut.

Kata Kunci : PSAK NO. 44, Pengakuan Pendapatan, dan Biaya.

PENDAHULUAN

Bagi manusia, rumah adalah kebutuhan primer yang termasuk ke dalam kebutuhan akan sandang. Rumah bukan hanya digunakan untuk berlindung dari panas dan hujan maupun untuk beristirahat, rumah merupakan tempat untuk melepaskan rasa suka maupun duka bersama keluarga yang menjadi tempat pertama terbentuknya sebuah interaksi dalam keluarga. Pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat pada saat sekarang ini berbanding lurus dengan kebutuhan akan perumahan, apartemen dan lainnya.

Salah satu bentuk organisasi yang dapat memanfaatkan peluang ini adalah perusahaan real estat. Perusahaan real estat atau perusahaan yang bergerak di bidang perumahan sangat memerlukan suatu sistem informasi, yang berguna untuk kelangsungan usaha yang dijalankannya agar memperoleh pendapatan yang besar. Peranan utama dari akuntansi keuangan adalah untuk menyajikan laporan keuangan, dimana laporan keuangan tersebut terdapat informasi yang berguna untuk pihak internal maupun terhadap pihak eksternal.

Data-data akuntansi memberikan bantuan khususnya pihak internal, untuk

Menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan prinsip akuntansi secara umum. Data informasi akuntansi yang tepat digunakan untuk mengetahui pendapatan, biaya-biaya, laba rugi, dan harga pokok penjualan dari suatu proyek dan lainnya.

PT. Buana Cipta Propertindo merupakan salah satu cabang dari Perusahaan developer dan Kontraktor Cipta Group yang berkembang di Batam. PT. Buana Cipta Propertindo yang bergerak dibidang developer, yang menggunakan sistem standar akuntansi. Dalam menjalankan bisnis ini perusahaan real estat bekerja sama dengan perusahaan pengembang.

PT. Buana Cipta Propertindo, perusahaan ini membangun dan menjual rumah tipe 32, 36, 45, 128. Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan rumah berdasarkan jenis tipe rumah yang dibangun. Akan tetapi cicilan uang muka yang disetor pembeli akan diakui sebagai hutang uang muka, sedangkan pendapatan akan diakui setelah pembeli selesai melakukan proses jual beli.

Karena pendapatan diperoleh lebih dari satu periode akuntansi PT. Buana Cipta Propertindo tidak mengakui pendapatan di masa depan apabila proses penjualan belum selesai. Pendapatan masa depan yang akan

didapat PT. Buana Cipta Propertindo adalah pada saat proses penjualan sudah melakukan akad kredit di bank / juga sudah melakukan tandatangan kedua belah pihak pada AJB (Akta Jual Beli).

Pendapatan lainnya yang dipengaruhi akibat kelebihan tanah dari tipe rumah tersebut yang harga permeternya disesuaikan dengan harga jual yang ditetapkan perusahaan. Pada perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat siklus operasi normal perusahaan tersebut pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya oleh faktor ketidak pastian yang sangat tinggi. Selain itu, penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang sering kali merupakan proses yang sangat rumit.

Pengertian Akuntansi

Menurut Rudianto (2009) akuntansi adalah aktivitas mengumpulkan, menganalisis, menyajikan dalam bentuk angka, mengklasifikasikan, mencatat, meringkas, dan melaporkan aktivitas/transaksi perusahaan dalam bentuk informasi keuangan. Menurut Smith dan Skousen (2002) 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. Menurut Hery (2015: 8) Berbagai macam jenis atau profesi yang ada dalam bidang akuntansi adalah

- a. Pemeriksaan eksternal (*external auditng*); dilakukan oleh akuntan publik atau auditor eksternal, yang memberikan opini mengenai kewajaran laporan keuangan klien.
- b. Akuntansi umum (*genera accounting*); melakukan pencatatan

atas transaksi harian dan menyiapkan laporan keuangan.

- c. Akuntansi biaya (*cost accounting*); menentukan serta menyiapkan laporan harga pokok produksi.
- d. Sistem informasi akuntansi (*accounting information system*); merancang sistem pemrosesan data akuntansi.
- e. Akuntansi pajak (*tax accounting*); menyiapkan dan melaporkan perhitungan pajak penghasilan serta melakukan perencanaan pajak.
- f. Pemeriksaan internal (*internal auditing*); auditor internal mengevaluasi efisiensi dan efektifitas kinerja unit atau divisi maupun perusahaan secara keseluruhan serta memastikan bahwa seluruh kegiatan operasional perusahaan telah berjalan sesuai prosedur dan kebijakan yang telah ditetapkan manajemen.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44

Pengertian istilah yang digunakan menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2015: 44.1) adalah :

1. Aktivitas pengembang real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri.
2. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat.
3. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial atau industri beserta kavling tanahnya.
4. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kavling tanah kosong untuk dijual.

5. Unit real estat mencakup (a) unit properti perumahan atau komersial atau industri beserta kavling tanahnya, dan (b) kavling tanah tanpa bangunan.
6. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit real estat dengan jumlah harga jual semua jenis real estat yang dibangun pada suatu proyek pengembangan real estat. 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 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.
8. 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, serta pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.
9. Pendapatan adalah arus masuk *bruto* dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.
10. Laba adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan atau penjualan kavling tanah tanpa bangunan dikurangi dengan beban

pokok penjualan real estat (*cost of sales*) tersebut.

Akuntansi Aktivitas

Akuntansi aktivitas pengembangan real estat menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2015: 44.1) adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Di Indonesia, berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus diatur dalam pernyataan standar akuntansi keuangan selanjutnya biasa disebut PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2015) PSAK adalah standar yang digunakan untuk pelaporan keuangan di Indonesia. PSAK 44 adalah akuntansi aktivitas pengembangan real estat ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat (*real estate development*).

Pengakuan Pendapatan

Untuk mengetahui pengertian yang jelas tentang pendapatan, berikut ini dikutip beberapa definisi dari beberapa ahli. Ikatan Akuntan Indonesia (2015: 44.2) 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.” Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2015: 44.5) penyelesaian suatu aktifitas pengembangan

real estat mungkin mencangkup lebih dari satu periode akuntansi. Dalam kondisi tersebut, metode akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan real estat adalah persentase penyelesaian (*percentage of completion method*). 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 proposional 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.

Pengakuan pendapatan untuk penjualan real estat pada PSAK No. 44 dikelompokkan ke dalam 2 metode yaitu, metode akrual penuh (*Full Accrual Method*), metode deposit (*deposite method*).

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

Penggunaan metode akrual penuh (*full accrual method*) adalah pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya menurut IAI (2015: 44.2):

- a) Proses penjualan telah selesai.
- b) Harga jual akan tertagih.
- c) Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.

d) Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

2. Metode Deposit (*Deposit Method*)

Penggunaan metode deposit (*deposit method*) dalam pengakuan laba bila metode akrual penuh (*full accrual method*) tidak terpenuhi menurut IAI (2015: 44.3) apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh, 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 estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka.
- b) Piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui.
- c) Unit real estat tersebut telah tetap dicatat sebagai aktiva penjualan, demikian juga dengan kewajiban yang berkaitan dengan unit real estat tersebut.
- d) Khusus untuk unit real estat, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui oleh penjual.

Biaya Pengembangan Real Estat

Menurut Kuswandi (2007: 276)

biaya merupakan pengeluaran yang dilakukan oleh suatu perusahaan dalam rangka menciptakan dan memperoleh pendapatan. Maksud dari biaya tersebut adalah biaya yang secara langsung atau tidak langsung telah dimanfaatkan untuk menciptakan pendapatan dalam suatu periode tertentu.

Sedangkan menurut Kuswadi (2005: 2) biaya adalah uang kas atau setara kas untuk mendapatkan barang atau jasa yang akan dijual dan diharapkan akan memberikan keuntungan atau laba. Definisi biaya menurut Masyiah dan Yuningsih (2004) 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 IAI (2015: 44.7) unsur-unsur biaya pengembangan proyek real estat adalah 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.

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

a) Biaya praperolehan tanah (*preacquisition cost*)

Biaya praperolehan tanah dikapitalisasi ke proyek pengembang real estat apabila kriteria berikut ini terpenuhi :

1. Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu.
2. Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembang real estat apabila tanah telah diperoleh.
3. Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu

membayai atau memperoleh penandaan yang mendadak.

b) 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 :

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.

c) Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek

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 ke lokasi 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 pertamanan, ahli lingkungan hidup, arsitek, dan ahli kontruksi.
 8. Biaya pengurusan pengikatan jual beli.
 9. Biaya pengurusan perjanjian jual beli.
- d) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :
1. Asuransi.
 2. Biaya perancangan dan bahan teknik (*technical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu.
 3. Biaya *overhead* kontruksi.
 4. Biaya pembangunan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, taman 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.

METODOLOGI

Objek penelitian yang di survei secara langsung untuk memperoleh data dan informasi perusahaan adalah PT. Buana Cipta Propertindo yang terletak di Jalan Permata Puri Ruko Cipta Griya No. 1-5, Batam.

Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memfokuskan untuk melihat sejauh mana PT. Buana Cipta Propertindo menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 dimana objek penelitiannya adalah PT. Buana Cipta Propertindo sedangkan sampel yang terpilih adalah

devisi *accounting* yang bertugas untuk mencatat pemasukan dan pengeluaran di masing-masing proyek yang di pegang.

Teknik Penentuan Informan

Penentuan informan dalam penelitian ini adalah dengan memilih orang-orang yang menggeluti dan terbiasa dalam bidang pengembangan real estat dan laporan keuangan.

Jenis Data

Berdasarkan sumbernya data dikelompokkan menjadi 2 jenis yaitu:

- a. Data primer, yaitu data yang di ambil langsung dan diolah dari objek penelitian yang belum mengalami pengolahan lebih lanjut dan dikembangkan dengan pemahaman sendiri oleh penulis, misalnya hasil wawancara dengan bagian *accounting* serta karyawan lainnya yang dianggap dapat memberikan informasi atau masukan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari perusahaan sebagai objek penelitian yang sudah diolah dan terdokumentasi di perusahaan, misalnya struktur organisasi, laporan keuangan.

Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara
Dalam pengumpulan data penelitian ini menggunakan metode wawancara. Metode wawancara sebagai teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada devisi *accounting*.
2. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi untuk pengambilan data yang diperoleh melalui data yang berbentuk dokumen-dokumen. Pada pelaksanaannya data dokumentasi memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi untuk penguat data wawancara dalam memeriksa keabsahan data, membuat interpretasi dan penarikan kesimpulan.

Teknik Analisis Data

Tahap-tahap analisis real estat terhadap PSAK No. 44 dalam penelitian adalah sebagai berikut :

1. Mencatat semua data dan hasil yang ditemukan di lapangan yang dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Mengidentifikasi masalah untuk selanjutnya diteliti.
2. Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan lalu melakukan analisis data. Menggambarkan proses pencatatan laporan keuangan yang dilakukan oleh PT. Buana Cipta Propertindo. Lalu menyesuaikan dengan komposisi standar akuntansi dalam penyusunan laporan keuangan real estat yang dilakukan dibandingkan dengan dengan PSAK No. 44.
3. Setelah data didapatkan dan telah dilakukan analisis lalu dilakukan penarikan kesimpulan untuk mendapatkan hasil penelitian.

PEMBAHASAN

Pengakuan Pendapatan

Untuk hasil pembahasan dari data penelitian dijabarkan sebagai berikut:

- a. Proses penjualan dianggap selesai apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak yang ditulis dalam

PSAK 44 paragraf 8 dimana aturan ini juga diterapkan pada aktivitas pengembangan Real Esta di PT. Buana Cipta Propertindo. Pada PT. Buana Cipta Propertindo Proses penjualan dianggap telah selesai jika si pembeli telah melakukan akad kredit dan melakukan tanda tangan AJB (Akta Jual Beli) atas rumah yang sudah dibelinya.

- b. Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai yaitu setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati yang merupakan salah satu syarat dari metode akrual penuh tetapi jika perusahaan tersebut menggunakan metode deposit maka harga jual akan tetap tertagih walaupun angsuran belum mencapai 20%. Pada PT. Buana Cipta Propertindo metode yang digunakan adalah metode akrual penuh, dimana jika si pembeli sudah melunasi harga jual mencapai 30%, maka harga jual tersebut dianggap sudah tertagih. Dari pernyataan tersebut terdapat kesamaan dengan pernyataan PSAK No. 44 paragraf 9. Aturan ini diterapkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo guna untuk menghindari penolakan yang terjadi oleh bank pada saat pengumpulan berkas akad kredit.
- c. Dalam PSAK No. 44 paragraf 11 menyatakan bahwa penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan bangunan yang dijual. Yang jika dibandingkan dengan perlakuan yang terdapat pada aktivitas pengembangan real estat di PT. Buana Cipta Propertindo memiliki

- persamaan dalam perlakuan pengembangan real estat dengan aturan yang dinyatakan dalam PSAK No. 44 tersebut. PT. Buana Cipta Propertindo menyatakan bahwa diperbolehkan mengalihkan seluruh resiko dan manfaat bangunan ke pembeli, apabila konsumen sudah melakukan serah terima kunci/bangunan yang akan ditempatinya seluruh resiko terhadap bangunan sudah menjadi tanggung jawab pihak pembeli.
- d. Tanggapan pernyataan pada aktivitas pengembangan real estat yang tercantum dalam PSAK No. 44 pada paragraf 12 menyatakan bahwa Pembeli dimungkinkan diberi kesempatan tanpa bunga apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan dimana pernyataan ini juga diteapkan pada aturan yang ada di PT. Buana Cipta Propertindo. PT. Buana Cipta Propertindo menerapkan pembayaran tanpa bunga jika si pembeli melakukan AJB Cash dengan cicilan 60 kali. Berarti terdapat persamaan perlakuan pada PSAK No. 44 dengan perlakuan yang dilakuka PT. Buana Cipta Propertindo untuk aktivitas pengembangan real estat.
- e. Aktivitas pengembangan real estat yang diterangkan dalam PSAK No. 44 paragraf 16 tentang apabila jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan penjualan. Pada kasus pembatalan PT. Buana Cipta Propertindo menerapkan 2 perlakua yaitu :
1. Pertama apabila si pembeli sudah melakukan transaksi pembayaran dan di tengah cicilannya si pembeli ingin mengajukan pembatalan atas rumah yang dibeli, pembatalan tersebut dinamakan batal 2 pihak. Maka pengembalian uang muka pembatalan akan di akui sebagai beban pembatalan, dan selisihnya akan diaku sebagai pendapatan pengembalian uang muka.
 2. Kedua apabila si pembeli tidak melakukan pembayaran hingga dikenakan SP3 dan SP Pembatalan, dinamakan batal satu pihak. Dan uang muka yang sudah diterima akan dialihkan dari hutang uang muka menjadi pendapatan penjualan.
- Hal ini dianggap sesuai dengan PSAK No. 44 karena memiliki kesamaan pada perlakuan aktivitas pengembangan real estat.
- f. Aktivitas pengembangan real estat yang terdapat dalam PSAK No. 44 paragraf 21 yang menyatakan bahwa Penjualan diakui denga metode accrual penuh hanya apabila seluruh biaya, termasuk biaya fasilitas yang dijanjikan, ataupun yang diwajibkan dan menjadi beban penjual walaupun belum dibangun atau belum diselesaikan sedangkan pada PT. Buana Cipta Propertindo seluruh bangunan yang masih tahap awal pengembangan atau pembangunan masih tanggung jawab pidah penjual/developer, untuk fasilitas yang dijanjikan kembali lagi ke tahap perjanjian yang sudah disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal ini berarti perlakuan yang diterapkan untuk aktivitas pengembangan real estat pada PT. Buana Cipta Propertindo telah sesuai dengan PSAK No. 44 tentang metode sistem penjualan. Penjualan

ini termasuk untuk bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya.

- g. Pendapatan masa depan hanya boleh diakui apabila pendapatan tersebut telah terealisasi. PT. Buana Cipta Propertindo pada perusahaan real estat dimana pendapatan yang didapatkan lebih dari masa satu periode akuntansi. Hal ini membuat PT. Buana Cipta Propertindo tidak mengakui pendapatan masa depan dan tidak diperbolehkan mengakui pendapatan apabila belum teralisasi aturan ini diterapkan karena, apabila perusahaan mengakui pendapatan yang belum teralisasi bisa mengakibatkan kemungkinan kredit macet. Hal ini sesuai dengan penerapan perlakuan aktivitas pengembangan real estat dalam PSAK No. 44 paragraf 22 yang menyatakan bahwa pendapatan masa depan hanya boleh diakui apabila pendapatan tersebut telah teralisasi.

Biaya Pengembangan Real Estat

Untuk hasil pembahasan dari data penelitian dijabarkan sebagai berikut:

- a. Pada pernyataan PSAK No. 44 paragraf 41 menyatakan bahwa Biaya praperolehan tanah di pindahkan ke biaya proyek pengembang apabila besar kemungkinan tanah tidak akan berhasil diperoleh. Pada PT. Buana Cipta Propertindo perlakuan atas aktivitas pengembangan real estat dilakukan dengan cara jika besar kemungkinan lahan yang akan dikembangkan tidak mendapatkan izin atau tidak berhasil diperoleh, biaya-biaya yang sudah dikeluarkan akan diakui sebagai biaya pengembang. Hal ini dikarenakan, lahan tersebut tidak bisa digunakan, jadi biaya tersebut diakui sebagai

biaya pengembang. Misalnya, lahan tersebut ada melakukan pembayaran pajak retribusi itu akan termasuk biaya pengembang jika lahan tidak berhasil diperoleh. Perlakuan yang dilakukan oleh PT. Buana Cipta Propertindo terhadap aktivitas pengembangan real estat untuk biaya praperolehan tanah memiliki kesamaan dengan perlakuan yang diterangkan dalam

- b. Pembagian biaya aktivitas dalam PSAK No. 44 dibagi menjadi : biaya praperolehan tanah, biaya perolehan tanah, biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat, biaya pinjaman. Pada pembagian biaya aktivitas yang terdapat di PT. Buana Cipta Propertindo ada beberapa perlakuan yang tidak sama jika dibandingkan dengan perlakuan yang ada di PSAK No. 44 dimana ketidaksamaan itu terdapat pada biaya pinjaman, karena biaya pinjaman tidak termasuk dalam akun aktivitas pengembangan melainkan dimasukkan ke akun piutang internal.
- c. Komponen biaya perolehan tanah pada PSAK No. 44 mencakup biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan, tanaman dan lain-lain yang berada diatas tanah tersebut, biaya gambar topografi, biaya pembuatan cetak biru, biaya pengurusan dokumen hukum, biaya balik nama, komisi untuk perantara, imbalan jasa professional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hokum dan ahli kontruksi.terdapat beberapa komponen biaya yang tidak sesuai dengan PSAK No. 44 yang diterapkan di PT. Buana Cipta

- Propertindo. Ketidakssamaan itu terdapat pada biaya-biaya komisi tidak termasuk biaya perolehan tanah, karena lahan yang dikembangkan bukan milik developer sendiri melainkan PT. Buana Cipta Propertindo bekerja sama dengan pemilik lahan (pihak satu). Biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntuhan bangunan tidak termasuk biaya perolehan tanah karena selama ini PT. Buana Cipta Propertindo mengola atau membuka lahan kosong/baru untuk dikembangkan menjad bangunan rela estat.
- d. Komponen-komponen yang terdapat dalam biaya secara langsung berhubungan dengan proyek yang dijelaskan dengan PSAK NO. 44 adalah sebagai berikut Gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor, Biaya bahan yang digunakan proyek, Penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan di proyek (Masuk amortisasi), Biaya pemindahan sarana, peralatan, dan bahan dari dan ke lokasi pelaksanaan proyek (biaya sewa), Biaya penyewaan sarana dan peralatan (biaya sewa), Biaya perancangan dan bantuan teknis yang secara langsung berhubungan dengan proyek, Imbalan jasa professional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hokum dan ahli kontruksi, Biaya pengurusan pengikatan jual beli, Biaya pengurusan perjanjian jual beli. Komponen-komponen tersebut juga diterapkan di PT. Buana Cipta Propertindo yang semuanya sama seperti yang dijelaskan didalam penerapan aktivitas pengembangan real estat oleh PSAK No. 44 paragraf 43.
- e. Pada biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat yang dijelaskan dalam PSAK No. 44 paragraf 44 mencakup sebagai berikut asuransi, biaya perancangan dan bantuan teknis yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu, biaya overhead kontruksi, biaya pembangunan infrastruktur umum seperti tempat ibadah umum, jalan umum, pasar, sekolah, Imbalan jasa profesional dan perencanaan seluruh proyek, biaya pinjaman. Terdapat beberapa ketidakssamaan terhadap penerapan dari biaya yang dapat diatribusikan tersebut di PT. Buana Cipta Propertindo dimana ketidakssamaan tersebut terdapat pada biaya bangunan infrastruktur umum PT. Buana Cipta Propertindo hanya membangun seperti jalan umum, taman, dan pasar.
- f. Biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikomersialkan sesuai rencana manajemen menurut PSAK No. 44 adalah sebagai berikut apabila sarana tersebut akan dijual atau dialihkan sehubungan dengan penjualan unit yang ada, maka biaya yang melebihi hasil yang diperkirakan akan diperoleh dialokasikan sebagai beban proyek. Dan apabila sarana tersebut akan dijual sendiri atau akan dimiliki oleh pengembang, kelebihan biaya dari taksiran nilai wajar pada saat sarana tersebut secara substansial selesai secara fisik dialokasikan sebagai beban proyek. Dalam pernyataan ini terdapat ketidakssamaan yang diterapkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo dimana PT. Buana Cipta Propertindo belum pernah melakukan transaksi penjualan

sarana yang ada pada proyek tersebut.

KESIMPULAN

PT. Buana Cipta Propertindo merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat yang mempunyai kegiatan utamanya yaitu perolehan tanah yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembangunan perumahan untuk kemudian dijual kepada masyarakat. Perjalanan serta pengembangan suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh pendapatan yang diperoleh dalam operasi normal usaha serta daya dan upaya oleh perusahaan untuk menekan biaya sekecil mungkin tanpa mengganggu kegiatan usaha perusahaan. Oleh karena itu, pendapatan dapat dikatakan sebagai alat ukur prestasi manajemen atas keberhasilan dan kegagalan suatu perusahaan. PT. Buana Cipta Propertindo menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana yang terdapat pada PSAK No. 44 yang dikeluarkan oleh IAI.

1. PT. Buana Cipta Propertindo mengklasifikasi biaya-biaya yang termasuk kedalam biaya aktivitas pengembangan ialah biaya praperolehan tanah, biaya perolehan tanah, biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Sedangkan penerapan PT. Buana Cipta Propertindo pada biaya pinjaman tidak termasuk biaya aktivitas pengembangan, karena biaya pinjaman termasuk ke akun piutang internal. Pada pembagian biaya aktivitas yang terdapat di PT. Buana Cipta Propertindo ada

beberapa perlakuan yang tidak sama jika dibandingkan dengan perlakuan yang ada di PSAK No. 44.

2. PT. Buana Cipta Propertindo terdapat beberapa komponen biaya perolehan tanah yang tidak sesuai dengan PSAK No. 44 yang diterapkan di PT. Buana Cipta Propertindo. Ketidaksamaan itu terdapat pada biaya-biaya komisi tidak termasuk biaya perolehan tanah, karena lahan yang dikembangkan bukan milik developer sendiri melainkan PT. Buana Cipta Propertindo bekerja sama dengan pemilik lahan (pihak satu). Biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntukan bangunan tidak termasuk biaya perolehan tanah karena selama ini PT. Buana Cipta Propertindo mengola atau membuka lahan kosong/baru untuk dikembangkan menjadi bangunan real estat.
3. PT. Buana Cipta Propertindo biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat memiliki beberapa komponen yang tidak sesuai dengan penerapan pada PSAK No. 44, dimana ketidaksamaan tersebut terdapat pada biaya bangunan infrastruktur umum PT. Buana Cipta Propertindo hanya membangun seperti jalan umum, taman, dan pasar.
4. PT. Buana Cipta Propertindo pada biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikomersilkan tidak sesuai dengan penerapan PSAK No. 44. Karena dalam pernyataan ini terdapat ketidaksamaan yang diterapkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo, dimana PT. Buana

Cipta Propertindo belum pernah melakukan transaksi penjualan sarana yang ada pada proyek tersebut.

REFERENSI

Hery (2015). *Pengantar Akuntansi*. Jakarta: PT. Gracinda.

Ikatan Akuntan Indonesia (2015). *Standar Akuntansi Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Kholun, Masiyah dan Yuningsih (2004). *Akuntansi Biaya*. Malang: Universitas Muhammadiyah.

Kuswadi (2005). *Meningkatkan Laba Melalui Pendekatan Akuntansi Keuangan dan Akuntansi Biaya*. Jakarta: Penerbit PT. Elex Media Komputindo.

Kuswandi, Daniel S. (2007). *Akuntansi Perbankan*. Jakarta: Intitut Bankir Indonesia.

Rudianto (2009). *Pengantar Akuntansi*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Smith, Jay M dan K Fred Skousen (2002). *Akuntansi Intermedite Volum Komprehensif*. Terjemahan Nugroho Widjajanto. Jilid I Edisi Kedelapan. Jakarta: Erlangga.