

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS
PENGEMBANGAN REAL ESTAT (PSAK NO.44) PADA
PT. SURYA BINTAN MADANI TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

OLEH

PRAYOGA PANGESTU

NIM : 14622284



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2020**

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS
PENGEMBANGAN REAL ESTAT (PSAK NO.44) PADA
PT. SURYA BINTAN MADANI TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

HALAMAN JUDUL

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guan Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi

Oleh

NAMA : PRAYOGA PANGESTU

NIM : 14622284

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG**

2020

TANDA PERSETUJUAN / PENGESAHAN SKRIPSI

**HALAMAN PENGESAHAN BIMBINGAN
ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN
REAL ESTAT (PSAK NO.44) PADA PT. SURYA BINTAN MADANI
TANJUNGPINANG**

Diajukan Kepada :

Panitia Komisi Ujian
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang

Oleh

Nama : Prayoga Pangestu
NIM : 14622284

Mengetahui :

Pembimbing Pertama,

Pembimbingan Kedua,

Andry Tonaya, SE. M. Ak
NIDN.8823900016 / Asisten Ahli

Hendy Satria, S.E.,M. Ak
NIDN. 1015069101 / Lektor

Mengetahui,
Plt Ketua Program Studi

Hendy Satria, S.E.,M. Ak
NIDN. 1015069101 / Lektor

Skripsi Berjudul

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN
REAL ESTAT (PSAK NO. 44) PADA PT. SURYA BINTAN MADANI
TANJUNGPINANG**

HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJIAN

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Nama : **Prayoga Pangestu**

NIM : **14622284**

Telah dipertahankan di depan Panitia Komisi Ujian Pada Tanggal Bulan Januari
Tahun Dua Ribu Dua Puluh (Januari 2020) Dan Dinyatakan Telah Memenuhi
Syarat Untuk Diterima

Panitia Komisi Ujian

Ketua,

Sekretaris

Andry Tonaya, SE. M. Ak
NIDN.8823900016 / Asisten Ahli

Ranti Utami, S.E., M.Si., Ak.CA
NIDN.1004117701 / Lektor

Anggota,

Marlina Lidya, S.Pd., M.Pd
NIDN.1024037602 / Asisten Ahli

Tanjungpinang, Agustus 2020

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang,
Ketua,

Charly Marlinda, S.E., M.Ak.Ca
NIDN. 1029127801/ Lektor

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Prayoga Pangestu
NIM : 14622284
Tahun Angkatan : 2014
Indeks Prestasi Kumulatif : 3.05
Program Studi/Jenjang : Akuntansi / Sastra 1 (satu)
Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akuntansi Pengembangan
Real Estat (PSAK NO. 44) Pada
PT. Surya Bintang Madani Tanjungpinang.

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa seluruh isi dan materi dalam skripsi ini adalah hasil karya sendiri dan bukan rekayasa maupun karya orang lain. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan apabila ternyata dikemudian hari saya membuat pernyataan palsu, maka saya siap diproses sesuai peraturan yang berlaku.

Tanjungpinang, Agustus 2020
Penyusun,

PANGESTU

PRAYOGA

NIM : 14622284

HALAMAN MOTTO

“Hidup adalah perjuangan, setiap perjuangan memerlukan pengorbanan, dengan ridho Allah SWT

Insyah Allah pengorbanan akan membawa kebahagiaan

Dunia dan Akhirat”

(Herlinda)

“Inti pencarian hidup seseorang bukanlah kesuksesan, tapi adalah kebahagiaan”

(Dahlan Iskan)

“Hadapi semua rintangan, abaikan bisikan hambatan, terus maju sampai tujuan”

(Prayoga Pangestu)

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan rasa syukur kehadiran Allah SWT

Skripsi ini

Ku persembahkan kepada :

**Ibundaku dan Ayahandaku motivator terbesar
dalam hidupku yang tak pernah jemu mendo'akan
dan menyayangiku,**

Segenap keluarga yang selalu mendukungku,

My star aviena rahmatunnisa

Sahabat dan teman-teman terbaikku,

Teman-teman angkatan 2014

Kepada kampus tercinta STIE Tanjungpinang

**Tiada kata yang terucap selain terimakasih atas do'a,
motivasi, bantuan dan bimbingannya.**

Trims All

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat yang luar biasa untuk penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Analisis Penerapan Akuntansi Pengembangan Real Estat (PSAK NO. 44) pada PT. Surya Bintang Madani Tanjungpinang yang disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana ekonomi strata 1 program studi ekonomi akuntansi.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam segala hal yang berhubungan dengan penyusunan skripsi ini, dan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis menjalani masa kuliah hingga berhasil menyelesaikan studinya. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Charly Marlinda, SE, M. Ak., Ak., CA selaku ketua STIE pembangunan Tanjungpinang.
2. Ibu Ranti Utami, SE, M. Si., Ak., CA selaku wakil ketua I, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
3. Ibu Sri Kurnia, SE, Ak, M. Si., CA selaku wakil ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
4. Bapak Imran Ilyas, MM selaku wakil ketua III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) pembangunan Tanjungpinang.
5. Bapak Hendy Satria, SE. M. Ak. Plt. ketua Program studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang, selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk

membimbing, membantu, dan memberikan saran-saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Ibu Masyitah As Sahara, SE. M. Ak Jabatan Struktural Sekretaris Program Studi Akuntansi
7. Terimakasih untuk Bapak Andry tonnaya SE. M. Ak selaku dosen pembimbing I, yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, membantu, dan memberikan saran-saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu Dosen beserta seluruh staff Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi pembangunan yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang sangat membantu dan mendukung selama penulis menempuh studi sehingga diberikan kemudahan dan kelancaran di dalam perkuliahan ini.
9. Kepada Bapak/Ibu pada PT. Surya Bintang Madani Kota Tanjungpinang yang telah menerima peneliti dengan senang hati untuk mengadakan penelitian serta yang telah memberikan izin kepada saya untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Untuk sahabat-sahabatku oky, bobo, may, delta, warung mas lambe, agung dan teman-teman seperjuangan yang tidak bosan-bosannya memberikan semangat dalam penyelesaian penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu peneliti mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun untuk melengkapi dan menyempurnakan skripsi

ini. Akhir kata semoga skripsi yang telah disusun ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Tanjungpinang, 2020

Penulis

Prayoga Pangestu

14622284

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN BIMBINGAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJIAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xvi
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Batasan Masalah	4
1.4. Tujuan Penelitian	5
1.5. Kegunaan Penelitian	5
1.5.1. Kegunaan Ilmiah	5
1.5.2. Kegunaan Praktis	5
1.6. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Akuntansi	8
2.2. Laporan Keuangan	10
2.2.1. Pengertian Laporan Keuangan	10
2.2.2. Unsur-unsur Laporan Keuangan	17
2.2.3. Tujuan Laporan Keuangan	20
2.3. Laporan Laba Rugi	22
2.3.1. Pengertian Laporan Laba Rugi	22
2.3.2. Pengakuan laba	23

2.3.3.	Format Laporan Laba Rugi.....	25
2.4.	Pendapatan.....	26
2.4.1.	Pengertian Pendapatan.....	26
2.4.2.	Jenis-jenis Pendapatan.....	29
2.4.3.	Prinsip Pendapatan	30
2.4.4.	Pengakuan Pendapatan	32
2.4.5.	Kriteria Pendapatan	35
2.4.6.	Unsur-unsur Pendapatan.....	37
2.5.	Biaya.....	38
2.5.1.	Pengertian Biaya.....	38
2.5.2.	Klasifikasi Biaya.....	40
2.5.3.	Penggolongan Biaya	41
2.5.4.	Unsur-unsur Biaya.....	46
2.5.5.	Pengakuan Biaya	48
2.6.	Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No.44).....	50
2.6.1.	Pengertian Aktivitas Pengembangan Real Estat.....	53
2.6.2.	Pengakuan Pendapatan Real Estat	55
2.6.3.	Pengakuan laba bila metode akrual penuh tidak terpenuhi dalam Real Estat	57
2.6.4.	Unsur-unsur Biaya Pengembangan Real Estat	58
2.7.	Kerangka Pemikiran	68
2.8.	Penelitian Terdahulu.....	69

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1.	Jenis Penelitian	73
3.2.	Jenis Data.....	74
3.3.	Teknik Pengumpulan Data	75
3.4.	Populasi dan Sampel.....	76
3.4.1.	Populasi	76
3.4.2.	Sampel	76
3.5.	Definisi Operasional Variabel	77
3.6.	Teknik Pengolahan Data.....	79
3.7.	Teknik Analisis Data	80

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1.	Gambaran Umum Objek Penelitian.....	81
4.1.1.	Struktur Organisasi	82
4.1.2.	Uraian Tugas PT. Surya Bintang Madani.....	85
4.2.	Hasil Penelitian.....	87

4.2.1. Pendapatan dan Biaya PT. Surya Bintang madani	87
4.3. Laporan Keuangan Menurut PSAK No.44.....	92
4.3.1. Laporan Harga Pokok Proyek.....	92
4.3.2. Laporan Laba Rugi	94
4.4. Perbandingan Laporan keuangan Menurut PSAK No.44.....	98
4.4.1. Laporan Harga Pokok Proyek.....	98
4.4.2. Laporan Laba Rugi	102

BAB V KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan.....	107
5.2. Saran	108

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CURICULUM VITAE

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Laporan Harga Pokok	88
Tabel 4.2 Laporan Laba Rugi.....	89
Tabel 4.3 Laporan Neraca.....	90
Tabel 4.4 Laporan Harga Pokok Proyek.....	93
Tabel 4.5 Laporan Laba Rugi.....	94
Tabel 4.6 Perbandingan Laporan Harga Pokok Proyek.....	98
Tabel 4.7 Perbandingan Laporan Laba Rugi	102

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	68
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Surya Bintang Madani Tanjungpinang.....	84

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Laporan Laba Rugi PT. Surya Bintang Madani
- Lampiran 2 Laporan Harga Pokok Proyek PT. Surya Bintang Madani
- Lampiran 3 Laporan Neraca PT. Surya Bintang Madani
- Lampiran 4 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat PSAK No.44

ABSTRAK

ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTAT (PSAK NO.44) PADA PT. SURYA BINTAN MADANI TANJUNGPINANG

Prayoga Pangestu, 14622284, Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang, prayogapngstu31@gmail.com

PT. Surya Bintang Madani merupakan perusahaan yang bergerak dibidang real estat. Perusahaan membangun dan menjual rumah type RS 36 type RS 38/120, dan type RS 48/145. Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan rumah berdasarkan 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 oleh perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan akuntansi aktivitas pengembangan real estat pada PT. Surya Bintang Madani telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif, jenis data yang digunakan adalah jenis data primer dan sekunder yang berupa data keuangan perusahaan seperti laporan laba rugi, harga pokok proyek, dan buku pendukung. Teknik pengumpulan data berupa wawancara, dokumentasi, dan observasi. Populasi dan sampel, definisi operasional konsep, Teknik pengolahan data dengan penyajikan laporan keuangan berdasarkan PSAK No.44 kemudian disajikanlah laporan perusahaan sesuai dengan PSAK No.44. Teknik analisis data dengan mencatat, menganalisa serta penarikan kesimpulan.

Adapun hasil penelitian dalam penelitian ini menunjukkan bahwa laporan keuangan PT. Surya Bintang Madani belum sesuai dengan penerapan standar akuntansi keuangan (PSAK) No.44. dimana perusahaan mengelompokkan biaya bunga pinjaman bank dan biaya operasional kedalam biaya operasional, serta pendapatan diterima dimuka dicatat dilaporan neraca. Sehingga dalam hal ini, penerapan standar akuntansi keuangan PT. Surya Bintang Madani belum sesuai dengan PSAK No.44.

Kata Kunci : Penerapan, Standar Akuntansi keuangan, Pengakuan Pendapatan, PSAK No.44.

Referensi : 11 buku (2009-2018) + 7 Jurnal (2009+2018)

Dosen Pembimbing I : Andry Tonaya, SE.,M.Ak

Dosen Pembimbing II : Hendry Satria., SE.M.Ak

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT ACCOUNTING ACTIVITIES (PSAK NO.44) IN PT. SURYA BINTAN MADANI TANJUNGPINANG

**Prayoga Pangestu, 14622284, College of Economics Economics (STIE)
Pembangunan Tanjungpinang, prayogapngstu31@gmail.com**

PT. Surya Bintan Madani is a company engaged in real estate. The company builds and sells houses type RS 36 types RS 38/120, and types RS 48/145. The main income from this company is income from the sale of houses based on the type of house built. Meanwhile, the income from the house from this type of house is in accordance with the price determined by the company.

The purpose of this study is to study whether applying accounting real estate development activities at PT. Surya Bintan Madani complies with Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) No.44.

This type of research is a qualitative descriptive study, the type of data used is the type of primary and secondary data consisting of corporate financial data such as income statements, cost of the project, and supporting books. Data collection techniques consist of interviews, documentation, and observation. Population and sample, operational concept resolution, data processing techniques by presenting financial statements based on PSAK No.44, then the company reports are presented in accordance with PSAK No.44. Data analysis techniques with recorded, analyze and cancel conclusions.

As a result of research in this study which shows the financial statements of PT. Surya Bintan Madani is not in accordance with the application of financial accounting standards (PSAK) No.44. where companies classify bank loan costs and operational costs into operational costs, as well as costs received Related to this, the application of financial accounting standards of PT. Surya Bintan Madani is not in accordance with PSAK No.44.

Keywords: Implementation, Financial Accounting Standards, Recognition of Revenue, PSAK No.44.

References: 11 books (2009-2018) + 7 journals (2009 + 2018)

Supervisor I: Andry Tonaya, SE., M.Ak

Supervisor II: Hendry Satria., SE.M.Ak

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Dimana rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia, karena rumah merupakan tempat berlindung dan beristirahat. 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 baik 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 komersil 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 laporan keuangan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan real estat, harus mengacu pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 44. Pernyataan ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat (*real estat development activities*). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip yang berlaku umum. dalam PSAK No.44 ini diterapkan pada perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat, walau aktivitas pengembangan real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan. Pernyataan ini juga berlaku bagi setiap laporan keuangan perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat. Dan pernyataan ini tidak mengatur

real estat yang dibangun sendiri oleh suatu perusahaan, untuk digunakan sendiri atau disewakan kepada pihak lain karena, menurut definisi, real estat tersebut termasuk aset tetap. Pernyataan ini juga tidak mengatur real estat yang merupakan investasi perusahaan, baik sebagai investasi lancar maupun investasi jangka panjang.

PT. Surya Bintang Madani merupakan perusahaan yang bergerak dibidang real estat. Perusahaan membangun dan menjual rumah dengan type RS 36 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 hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan ditemukan bahwa didalam laporan keuangan PT. Surya Bintang Madani mengelompokkan biaya bunga pinjaman bank sebesar Rp.188.548.055,- kedalam biaya operasional perusahaan, sedangkan biaya tersebut berkaitan dengan pelaksanaan proyek real estat. Adapula biaya perizinan perusahaan untuk memperoleh izin dari pihak pemerintah berhubungan dengan praperolehan tanah yang merupakan pengembangan real estat yang dikelompokkan kedalam biaya operasional sebesar RP.102.778.694,- . PT. Surya Bintang Madani juga mengelompokkan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp.350.800.000,- kedalam pendapatan diterima dimuka perusahaan yang ada dilaporan neraca. Menurut perusahaan pendapatan tersebut merupakan pendapatan atas kelebihan tanah yang berhubungan dengan aktivitas

proyek, yang seharusnya pendapatan diterima dimuka ini masuk kedalam pendapatan proyek.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian lebih lanjut dengan judul :“**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTAT (PSAK NO.44) PADA PT. SURYA BINTAN MADANI TANJUNGPINANG**”.

1.2. Rumusan Masalah

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

“Apakah Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real estat Pada PT. Surya Bintang Madani Tanjungpinang Telah Sesuai Dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44”

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, dalam penelitian ini penulis membatasinya hanya pada biaya-biaya yang berhubungan dengan type RS 36 (subsidi) dan type 45 (komersil).

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat pada PT. Surya Bintang Madani telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44.

1.5. Kegunaan Penelitian

1.5.1. Kegunaan Ilmiah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas dan sebagai bahan referensi dan masukan pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai penerapan akuntansi real estat sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44.

1.5.2. Kegunaan Praktis

Bagi penulis, diharapkan dapat memperoleh suatu pengetahuan tentang penerapan Real Estat (PSAK) No.44 pada perusahaan dan prakteknya secara langsung, serta dapat mempertimbangkan dengan teori yang informal maupun literature yang berhubungan dengan hal ini. Bagi perusahaan, sebagai bahan dan masukan bagi perusahaan Real Estat agar sistem akuntansi Real Estat pada perusahaan dapat disesuaikan dengan Standar Akuntansi Keuangan. Dan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi mahasiswa-mahasiswi atau pihak-pihak lainnya yang ingin mengetahui atau melakukan penelitian serupa dimasa yang akan datang.

1.6. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan agar dapat dipahami dengan lebih mudah. Sistematika dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan tentang latar belakang masalah yang mendasari penelitian ini, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi landasan teori, kerangka pemikiran dan penelitian terdahulu

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisikan tentang metode penelitian yang digunakan, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, definisi operasional konsep, serta teknik analisis data,

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang gambaran umum perusahaan, hasil penelitian dan pembahasan pada PT. Surya Bintang Madani ditanjungpinang mengenai penerapan akuntansi real estat (PSAK) No.44

BAB V : PENUTUPAN

Pada bab ini terdiri bab penutupan yang didalamnya berisi beberapa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang

berhubungan dengan penerapan akuntansi real estat (PSAK) No.44

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. 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 pemerintahan. Sistem informasi akuntansi menyangkut semua pihak yang terlibat dalam kegiatan yang terlibat dalam perusahaan. Sehubungan dengan itu, berikut diuraikan pengertian akuntansi dan tujuan kegunaan informasi akuntansi.

Menurut (AL. Haryono Jusup, 2011) akuntansi adalah sistem informasi yang mengukur aktivitas bisnis, mengolah data menjadi laporan, dan mengomunikasikan hasilnya kepada para pengambil keputusan. Akuntansi adalah “bahasa bisnis” karena dengan akuntansi sebagian besar informasi bisnis dikomunikasikan.

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

Menurut (Prof. Drs. H. Lili M. Sadeli, 2011) akuntansi merupakan suatu metologi dan himpunan pengetahuan yang berkenaan dengan sistem informasi dari satuan-satuan ekonomi apapun bentuknya, yang terbagi atas dua bagian. Pertama,

accounting ialah pengetahuan yang menyangkut proses pelaksanaan pembukuan dalam arti yang luas. Kedua, *auditing* ialah pengetahuan yang menyangkut pemeriksaan dan penilaian (evaluasi) atas hasil proses pelaksanaan pembukuan tersebut. Oleh karena itu, penerapan atau praktek, maupun pemeriksaan dan penilaian. Sementara itu, istilah *accounting* hanya menunjukkan bidang teori. Proses pembukuan dalam arti yang luas meliputi penafsiran (interpretasi) atasnya.

Dari beberapa pengertian tentang akuntansi yang menurut para ahli dapat disimpulkan bahwa akuntansi adalah suatu proses pencatatan, mengklasifikasi, mengolah dan menyajikan data berupa angka, transaksi serta kejadian yang berhubungan langsung dengan keuangan sehingga dapat digunakan dalam pembuatan laporan keuangan dan pengambilan keputusan.

Praktek akuntansi bersandar pada aturan-aturan tertentu. Hukum yang mengatur bagaimana mengukur atau menilai, mengelolah dan mengkomunikasikan informasi akuntansi diatur didalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yaitu didalam 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 Akuntansi Indonesia.

2.2. Laporan Keuangan

2.2.1. Pengertian Laporan Keuangan

Laporan keuangan sebagai produk akhir dari serangkaian akuntansi, merupakan salah satu bentuk pertanggungjawaban manajemen kepada pihak prinsipal (investor, pemilik dana) untuk melaporkan hasil atau kinerja yang telah dilakukan sepanjang periode berupa laporan keuangan perusahaan. Dalam hal ini manajemen bertindak selaku agen atau pihak yang telah diberi wewenang dan kepercayaan penuh oleh prinsipal untuk mengelola assets atau bisnis perusahaan.

Dengan adanya laporan keuangan pertanggungjawaban ini, maka sumber daya ekonomi yang telah dipercayakan oleh prinsipal untuk dikelola manajemen dapat ditelusuri. Berikut ini pengertian laporan keuangan menurut para ahli yang dikutip dari beberapa literature antara lain seperti dibawah ini.

Menurut (Hery, 2013) Laporan keuangan pada dasarnya adalah hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat ukur mengkomunikasikan

data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Pihak-pihak yang berkepentingan terhadap posisi keuangan maupun perkembangan perusahaan dibagi menjadi dua yaitu pihak internal seperti manajemen perusahaan dan karyawan, dan yang kedua adalah pihak eksternal seperti pemegang saham, investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat.

Menurut (Thomas Sumarsan, 2013) laporan keuangan merupakan hasil akhir dari siklus akuntansi yang memberikan gambaran keuangan tentang suatu perusahaan yang secara periodik disusun oleh manajemen perusahaan.

Menurut (Nanu Hasanuh, S.E., 2011) laporan keuangan merupakan media komunikasi dan pertanggungjawaban antara perusahaan (manajemen) dan para pemiliknya atau pihak lainnya.

Adapun urutan laporan keuangan berdasarkan proses penyajiannya adalah sebagai berikut :

a. Laporan laba-rugi (*income statement*)

Laporan laba rugi disusun dengan maksud untuk menggambarkan hasil operasi perusahaan dalam suatu periode waktu tertentu. Dengan kata lain laporan laba rugi menggambarkan keberhasilan dan kegagalan operasi perusahaan dalam upaya mencapai tujuannya. Hasil perusahaan diukur dengan membandingkan pendapatan perusahaan dengan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Menurut (Rudianto, 2012), yaitu laporan yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama suatu periode akuntansi atau satu tahun. Secara umum laporan laba rugi terdiri dari unsur pendapatan dan unsur beban usaha. Pendapatan usaha dikurangi dengan beban usaha akan menghasilkan laba usaha.

Menurut (Hery, 2013), laporan laba rugi merupakan laporan yang sistematis tentang pendapatan dan beban perusahaan untuk satu periode waktu tertentu. Laporan laba rugi ini akhirnya memuat informasi mengenai hasil usaha perusahaan, yaitu laba/rugi bersih, yang merupakan hasil dari pendapatan dikurangi beban.

Menurut (Firdaus A. Dunia, 2013) laporan laba rugi (*income statement*) merupakan ikhtisar dari pendapatan (*revenue*) dan beban-beban (*expense*) untuk suatu periode waktu atau masa tertentu, misalnya sebulan atau setahun. Dengan kata lain, laporan ini menunjukkan hasil usaha atau kinerja perusahaan pada kurun waktu tertentu.

Dari pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa laporan laba rugi merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam satu periode, yang merupakan ikhtisar dari pendapatan dan beban-beban dalam periode tertentu.

b. Laporan Ekuitas Pemilik (*Statement of Owner's Equity*)

Hasil operasi perusahaan yang berupa laba atau rugi akan berpengaruh terhadap modal pemilik. Apabila perusahaan memperoleh laba, maka laba tersebut akan menambah modal pemilik. Sebaliknya jika perusahaan menderita rugi, maka

modal pemilik menjadi berkurang. Modal pemilik dapat juga berubah karena adanya tambahan investasi yang dilakukan oleh pemilik, atau karena pemilik mengambil harta perusahaan untuk keperluan pribadi. Informasi tentang perubahan modal pemilik biasanya dituangkan dalam sebuah laporan yang disebut laporan perubahan modal.

Menurut (Firdaus A. Dunia, 2013), laporan perubahan ekuitas merupakan ikhtisar dari perubahan-perubahan dalam ekuitas atau modal yang terjadi selama periode waktu atau masa tertentu, misalnya sebulan atau setahun. Laporan ini berkaitan dengan laporan posisi keuangan (neraca) dan laporan laba rugi.

Menurut (Hery, 2013), laporan modal pemilik (*statement of owner's equity*) adalah sebuah laporan yang menyajikan ikhtisar perubahan modal pemilik suatu perusahaan untuk satu periode waktu tertentu (laporan perubahan modal). Menurut (Suhayati, 2009) laporan perubahan ekuitas adalah ikhtisar tentang perubahan ekuitas, yang terjadi selama jangka waktu tertentu, misalnya satu bulan atau satu tahun.

Dari definisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa laporan perubahan modal sering disebut sebagai jembatan antara laporan laba rugi dengan neraca. Perubahan modal pemilik bisa terjadi kenaikan karena :

1. Adanya tambahan investasi oleh pemilik.
2. Perusahaan mendapat laba.

Dan modal pemilik terjadi penurunan karena :

1. Pemilik melakukan pengambilan harta perusahaan untuk keperluan pribadi (disebut pengambilan prive)
 2. Perusahaan menderita rugi.
- c. Laporan posisi keuangan (*Statement of Financial Position*)

Salah satu fungsi utama akuntansi adalah menyediakan laporan-laporan periodik. Untuk manajemen, investor, kreditur, dan pihak-pihak lain diluar perusahaan. Salah satu laporan keuangan utama yang dihasilkan dari proses akuntansi adalah neraca.

Menurut (Elvi Maria Manurung, 2011), neraca (*balance sheet*) adalah laporan keuangan yang menyajikan posisi keuangan sebuah perusahaan pada saat tertentu. Posisi keuangan yang dimaksud adalah informasi mengenai asset (*assets*), kewajiban (*liabilities*) atau hutang, dan ekuitas pemilik atau modal (*owner's equity*).

Menurut (Hery, 2013) neraca (*balance sheet*) adalah sebuah laporan yang sistematis tentang posisi aktiva, kewajiban dan modal perusahaan per tanggal tertentu. Tujuan neraca adalah untuk menggambarkan posisi keuangan perusahaan.

Menurut (Astuti, 2012) neraca merupakan laporan keuangan yang menggambarkan posisi atau kondisi keuangan perusahaan pada waktu tertentu. Dengan demikian, pada waktu tertentu, neraca menunjukkan dari mana sumber daya yang dimiliki dan bagaimana penggunaan sumber daya tersebut.

Dikarenakan neraca menggambarkan posisi atau kondisi keuangan perusahaan pada waktu tertentu, seringkali neraca juga disebut sebagai laporan posisi keuangan (*statement of financial statement*).

Menurut (Harahap, 2013) Laporan neraca (posisi keuangan) atau daftar neraca disebut juga laporan posisi keuangan perusahaan. Laporan ini menggambarkan posisi aktiva, kewajiban, dan modal pada saat tertentu. Laporan ini bisa disusun setiap saat dan merupakan opname situasi posisi keuangan pada saat itu.

Jadi dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa dengan adanya neraca, pembaca akan mengetahui berapa asset perusahaan, berapa dari total asetnya yang dibiayai dengan utang (pinjaman), dan berapa bagian sisanya yang merupakan modal sendiri.

d. Laporan arus kas (*Statement of Cash Flows*)

Salah satu fungsi yang paling dominan dari laporan keuangan adalah untuk tujuan *stewardship function*, yaitu laporan keuangan harus dapat memberikan informasi sejauh mana mengelola sumber daya yang dipercayakan kepada seorang manajemen oleh para pemilik modal, salah satunya adalah laporan arus kas. Laporan arus kas sangat berguna untuk pengambilan keputusan dan juga berguna untuk menganalisis laporan keuangan.

Menurut (Mulya, 2013) laporan arus kas disusun berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Laporan

arus kas harus melaporkan arus kas selama periode tertentu dan diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Menurut (Hery, 2013) laporan arus kas (*statement of cash flows*) adalah sebuah laporan yang menggambarkan arus kas masuk dan arus kas keluar secara terperinci dari masing-masing aktivitas yaitu mulai dari aktivitas operasi, aktivitas investasi sampai pada aktivitas pendanaan/ pembiayaan untuk satu periode waktu tertentu. Laporan arus kas menunjukkan besarnya kenaikan/ penurunan bersih kas dari seluruh aktivitas selama periode berjalan serta saldo kas uang dimiliki perusahaan sampai dengan akhir periode.

Menurut (Astuti, 2012) laporan arus kas merupakan laporan yang merinci aliran kas suatu entitas. Laporan ini memberikan gambaran mengenai bagaimana kas dihasilkan dan dikeluarkan selama periode waktu tertentu. Informasi yang disajikan dalam laporan arus kas adalah informasi mengenai kas masuk dan informasi mengenai kas keluar, yang dibedakan kedalam aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan. Dari definisi-definisi tersebut diatas, maka kesimpulan laporan arus kas yaitu laporan arus kas memberikan gambaran dan informasi mengenai arus kas masuk (penerimaan-penerimaan) dan arus kas keluar (pembiayaan-pembiayaan) kegiatan suatu perusahaan.

Dari beberapa pengertian tentang laporan keuangan dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan merupakan media komunikasi dan pertanggungjawaban atas data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak internal maupun pihak eksternal.

2.2.2. Unsur-unsur Laporan Keuangan

Badan pembuat standar akuntansi telah mendefinisikan 10 unsur laporan keuangan yang berhubungan langsung dengan posisi keuangan dan hasil kerja perusahaan. Unsur-unsur inilah yang nantinya akan membentuk struktur sebuah laporan keuangan. Unsur-unsur laporan keuangan tersebut diklasifikasikan ke dalam dua kelompok. Kelompok pertama mencakup tiga unsur, yaitu aset, kewajiban, dan ekuitas (aset bersih). Kelompok pertama ini menggambarkan jumlah sumber daya yang akan dimiliki perusahaan dan besarnya klaim atau tuntutan kreditor maupun pemilik modal terhadap sumber daya tersebut pada suatu waktu tertentu.

Sedangkan kelompok kedua mencakup tujuh unsur, yaitu investasi oleh pemilik, distribusi kepada pemilik, laba komprehensif, pendapatan, beban, keuntungan, dan kerugian. Kelompok yang ke dua ini menggambarkan transaksi dan peristiwa ekonomi yang mempengaruhi kinerja perusahaan selama periode waktu tertentu.

Berikut adalah definisi dari masing-masing kesepuluh unsur laporan keuangan sebagaimana yang telah dirumuskan oleh badan pembuat standar akuntansi:

- a. Aset

aset adalah manfaat ekonomi yang mungkin terjadi di masa depan, yang diperoleh atau dikendalikan oleh entitas sebagai hasil dari transaksi atau peristiwa di masa lalu

b. Kewajiban

Kewajiban adalah pengorbanan atas manfaat ekonomi yang mungkin terjadi di masa depan, yang timbul dari kewajiban entitas pada saat ini, untuk menyerahkan aset atau memberikan jasa kepada entitas lainnya di masa depan sebagai hasil dari transaksi atau peristiwa di masa lalu.

c. Ekuitas

Ekuitas adalah kepemilikan atau kepentingan residu dalam aset entitas, yang masih tersisa setelah dikurangi dengan kewajiban

d. Investasi oleh pemilik

Investasi oleh pemilik adalah kenaikan ekuitas (aset bersih) entitas yang dihasilkan dari penyerahan sesuatu yang bernilai oleh entitas lain untuk memperoleh atau meningkatkan bagian kepemilikannya. Aset adalah bentuk yang paling umum diterima sebagai investasi oleh pemilik.

e. Distribusi kepada pemilik

distribusi kepada pemilik adalah penurunan ekuitas (aset bersih) entitas yang disebabkan oleh penyerahan aset, atau terjadinya kewajiban entitas kepada

pemilik. Distribusi kepada pemilik ini akan menurunkan bagian kepemilikan (modal) entitas.

f. Laba komprehensif

Adalah perubahan dalam ekuitas entitas sepanjang suatu periode sebagai akibat dari transaksi dan peristiwa serta keadaan-keadaan lainnya yang bukan bersumber dari pemilik. Ini meliputi seluruh perubahan dalam ekuitas yang terjadi sepanjang suatu periode. Tidak termasuk perubahan yang diakibatkan oleh investasi pemilik dan distribusi kepada pemilik.

g. Pendapatan

Adalah arus masuk aset atau peningkatan lainnya atas aset atau penyelesaian kewajiban entitas (atau kombinasi dari keduanya) dari pengiriman barang, pemberian jasa, atau aktivitas lainnya yang merupakan operasi utama atau operasi sentral perusahaan.

h. Beban

Beban adalah arus keluar aset atau penggunaan lainnya atas aset atau terjadinya (munculnya) kewajiban entitas (atau kombinasi dari keduanya) yang disebabkan oleh pengiriman atau pembuatan barang, pemberian jasa, atau aktivitas lainnya yang merupakan operasi utama atau operasi sentral perusahaan.

i. Keuntungan

Keuntungan adalah kenaikan dalam ekuitas (aset bersih) entitas yang ditimbulkan oleh transaksi peripheral (transaksi di luar operasi utama atau operasi sentral perusahaan) atau transaksi insidental (transaksi yang keterjadiannya jarang) dan dari seluruh transaksi lainnya serta peristiwa maupun keadaan-keadaan lainnya yang mempengaruhi entitas, tidak termasuk yang berasal dari beban atau distribusi kepada pemilik.

j. Kerugian

Kerugian adalah penurunan dalam ekuitas (aset bersih) entitas yang ditimbulkan oleh transaksi peripheral (transaksi di luar operasi utama atau operasi sentral perusahaan) atau transaksi insidental (transaksi yang keterjadiannya jarang) dan dari seluruh transaksi lainnya serta peristiwa maupun keadaan-keadaan lainnya yang mempengaruhi entitas, tidak termasuk yang berasal dari beban atau distribusi kepada pemilik.

2.2.3. Tujuan Laporan Keuangan

Tujuan laporan keuangan merupakan dasar awal dari struktur teori akuntansi. Banyak pendapat mengenai tujuan laporan keuangan, baik objek maupun penekanannya, namun tujuan yang selama ini mendapat dukungan luas adalah bahwa laporan keuangan bertujuan untuk memberikan informasi keuangan kepada para pemakainya (manajemen, karyawan, investor, kreditur dll) untuk dipakai dalam proses pengambilan keputusan ekonomi.

Menurut (Hery, 2013) tujuan laporan keuangan adalah menyajikan secara wajar dan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengenai posisi

keuangan, hasil usaha dan perubahan lain dalam posisi keuangan. Sedangkan dalam Standar Akuntansi Keuangan dijelaskan tentang tujuan laporan keuangan yang isinya yaitu : “tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi”.

Menurut (Thomas Sumarsan, 2013) secara umum penyajian laporan keuangan oleh manajemen perusahaan bertujuan untuk memberikan informasi kuantitatif mengenai kondisi dan posisi keuangan perusahaan yang bersangkutan pada suatu periode untuk kepentingan karyawan dan kepentingan manajemen adalah untuk mengetahui pencapaian kinerja perusahaan sehingga para pihak manajemen dapat menentukan keputusan yang akan diambil untuk operasional perusahaan sekaligus untuk fungsi dari laporan keuangan bagi karyawan dan manajemen perusahaan untuk menentukan besarnya persentasi kenaikan gaji dan bonus yang akan diterima.

Menurut (Suhayati, 2009) tujuan laporan keuangan adalah untuk menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi. Menurut (Baldrick Siregar, 2013) tujuan pelaporan dalam akuntansi keuangan adalah memberikan gambaran umum perusahaan dan operasinya dalam suatu periode. Berbagai pihak yang berkepentingan dengan laporan keuangan diharapkan dapat memahami laporan yang disusun oleh perusahaan.

Dari definisi-definisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi tentang posisi keuangan, kinerja keuangan, dan laporan arus kas suatu entitas yang bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna dalam pengambilan keputusan.

2.3. Laporan Laba Rugi

2.3.1. Pengertian Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi disusun dengan maksud untuk menggambarkan hasil operasi perusahaan dalam suatu periode waktu tertentu. Dengan kata lain laporan laba rugi menggambarkan keberhasilan dan kegagalan operasi perusahaan dalam upaya mencapai tujuannya. Hasil perusahaan diukur dengan membandingkan pendapatan perusahaan dengan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Menurut (Hery, 2013), laporan laba rugi merupakan laporan yang sistematis tentang pendapatan dan beban perusahaan untuk satu periode waktu tertentu. Laporan laba rugi ini akhirnya memuat informasi mengenai hasil usaha perusahaan, yaitu laba/rugi bersih, yang merupakan hasil dari pendapatan dikurangi beban.

Menurut (Firdaus A. Dunia, 2013) laporan laba rugi (*income statement*) merupakan ikhtisar dari pendapatan (*revenue*) dan beban-beban (*expenses*) untuk suatu periode waktu atau masa tertentu, misalnya sebulan atau setahun. Dengan kata lain, laporan ini menunjukkan hasil usaha atau kinerja perusahaan pada kurun waktu tertentu.

dari hasil pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa laporan laba rugi merupakan laporan yang sistematis tentang pendapatan dan beban perusahaan untuk satu periode waktu tertentu dan menggambarkan keberhasilan dan kegagalan operasi perusahaan dalam upaya mencapai tujuannya.

2.3.2. Pengakuan Laba

Laba merupakan selisih antara pendapatan dan biaya, secara umum laba diakui sejalan dengan pengakuan pendapatan dan biaya. Dalam konsep dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan, IAI (1994) menyebutkan bahwa laba (*income*) akan diakui apabila kenaikan manfaat ekonomi dimasa mendatang yang berkaitan dengan peningkatan aktiva atau penurunan kewajiban telah terjadi dan jumlahnya dapat diukur dengan andal. Pada umumnya pengakuan laba dari transtaksi penjualan ada dua cara yaitu :

- a. Metode laba diakui pada periode penjualan (*akrual basic*)

Ketentuan metode ini adalah sebagai berikut :

1. Laba diakui seluruh pada periode dimana penjualan dilakukan
2. Pada tahun berikutnya, tidak diakui adanya laba tetapi hanya mencatat penerimaan kas dan mengurangi piutang
3. Hasil penagihan (pembayaran) setelah tahun penjualan dianggap sebagai pengambilan pokok piutang angsuran
4. Apabila konsumen dibebani bunga maka pencatatan atas bunga dilakukan dengan mengakui pendapatan bunga.

- b. Metode laba kotor diakui proporsional sesuai dengan penerimaan kas (*cash basic*)

Ketentuan akuntansi pada metode laba diakui proporsional dengan penerimaan kas adalah sebagai berikut :

1. Laba penjualan yang timbul pada saat transaksi dilakukan, dimasukkan kedalam rekening “laba kotor belum direalisasikan” (LKBD)
2. Setiap akhir tahun, perusahaan mengakui adanya laba kotor direalisasi (LKD) = % LKBD x jumlah kas yang diterima tahun yang bersangkutan (tidak termasuk bunga)
3. % LKD dicatat dengan rumus
$$\frac{\text{Harga jual} - \text{Harga pokok}}{\text{Harga Jual}} \times 100\%$$
4. LKD adalah merupakan pengakuan laba secara bertahap dari LKBD, yang kemudian diakui sebagai laba periode yang bersangkutan di laporan rugi-laba
5. Pendapatan bunga dicatat dan diakui tersendiri di luar LKD
6. LKBD yang belum disesuaikan menjadi LKD, akan disajikan di neraca pada sisi pasiva di bawah kelompok hutang.

Dalam metode ini laba kotor diakui sesuai dengan realisasi penerimaan kas dari penjualan angsuran yang diterima pada periode akuntansi yang bersangkutan

2.3.3. Format laporan Laba rugi

Laba bersih berasal dari transaksi pendapatan, beban, keuntungan, dan kerugian transaksi-transaksi ini diikkhtisarkan dalam laporan laba-rugi. Akuntan telah mengadopsi pendekatan transaksi (*transaction approach*) dalam mengukur laba atau rugi bersih, yang menekankan pada perhitungan langsung antara pendapatan, beban, keuntungan, dan kerugian.

Definisi yang lebih resmi untuk pos-pos yang berhubungan dengan laba, yang dikenal sebagai unsur-unsur utama laporan laba-rugi, adalah sebagai berikut :

a. Pendapatan

Pendapatan adalah arus masuk aset atau peningkatan lainnya atas aset atau penyelesaian kewajiban entitas (atau kombinasi dari keduanya) dari pengiriman barang, pemberian jasa, atau aktivitas lainnya yang merupakan operasi utama atau operasi sentral perusahaan.

b. Beban

Beban adalah arus keluar aset atau penggunaan lainnya atas aset atau terjadinya (munculnya) kewajiban entitas (atau kombinasi dari keduanya) yang disebabkan oleh pengiriman atau pembuatan barang, pemberian jasa, atau aktivitas lainnya yang merupakan operasi utama atau operasi sentral perusahaan.

c. Keuntungan

Keuntungan adalah kenaikan dalam ekuitas (aset bersih) entitas yang ditimbulkan oleh transaksi peripheral (transaksi di luar operasi utama atau operasi sentral perusahaan) atau transaksi insidental (transaksi yang keterjadiannya jarang) dan dari seluruh transaksi lainnya serta peristiwa maupun keadaan-keadaan

lainnya yang memengaruhi entitas, tidak termasuk yang berasal dari pendapatan atau investasi oleh pemilik.

d. Kerugian

Kerugian adalah penurunan dalam ekuitas (aset bersih) entitas yang ditimbulkan oleh transaksi peripheral (transaksi diluar operasi utama atau operasi sentral perusahaan) atau transaksi insidental (transaksi yang keterjadiannya jarang) dan dari seluruh transaksi lainnya serta peristiwa maupun keadaan-keadaan lainnya yang memengaruhi entitas, tidak termasuk yang berasal dari beban atau distribusi kepada pemilik.

2.4. Pendapatan

2.4.1. Pengertian Pendapatan

Pendapatan merupakan elemen penting dalam penentuan laba rugi suatu perusahaan. Besar kecilnya pendapatan juga sangat penting bagi perusahaan karena pendapatan yang diperoleh akan berpengaruh terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Dalam laporan laba rugi, pendapatan disajikan pertamakali setelah itu diikuti dengan beban atau biaya.

Pendapatan menurut subramanyam dalam (wild, 2010) adalah sebagai berikut: “pendapatan (revenue) secara praktis didefinisikan sebagai arus masuk atau peningkatan nilai asset suatu perusahaan atau pengurangan kewajiban yang berasal dari aktivitas utama atau inti yang masih berlangsung. Sebaliknya, keuntungan (gain) adalah peningkatan asset (ekuitas) bersih yang berasal dari transaksi sampingan atau insidental perusahaan”. Sedangkan menurut (Kieso, 2009) pendapatan adalah arus masuk aktiva dan atau penyelesaian kewajiban

akibat penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa, atau kegiatan menghasilkan laba lainnya yang membentuk operasi utama atau inti perusahaan yang berkelanjutan selama satu periode.

Menurut (AL. Haryono Jusup, 2011)) pendapatan adalah penghasilan yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa (misalnya : penjualan barang dagang atau pendapatan jasa). Pendapatan juga didefinisikan sebagai kenaikan bruto dalam modal (biasanya melalui diterimanya suatu aktiva dari langganan) yang berasal dari barang dan jasa yang dijual.

Menurut (Astuti, 2012) mendefinisikan pendapatan adalah kenaikan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan atau penambahan aktiva atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Menurut (Lenny Sulistiyowati, 2010) pendapatan timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan normal dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, deviden, royalti dan sewa.

Menurut (Ahmed Riahi, 2012) mendefinisikan pendapatan (*revenue*) sebagai berikut : “pendapatan berasal dari penjualan barang dan penyerahan jasa serta diukur dengan pembebanan yang dikenakan kepada pelanggan klien, atau penyewa untuk barang dan jasa yang disediakan bagi mereka.

Pendapatan juga mencakup keuntungan dari penjualan atau pertukaran aktiva (selain saham yang diperdagangkan), bunga, deviden yang diperoleh dari

investasi, dan peningkatan lainnya dalam ekuitas pemilik kecuali yang berasal dari kontribusi modal dan penyesuaian modal”.

Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) tentang pendapatan, pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas-aktivitas normal perusahaan selama satu periode, bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Kesimpulan dari definisi mengenai pendapatan adalah arus masuk yang berasal dari aktivitas normal perusahaan seperti penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa dan aktivitas lainnya sehubungan dengan arus masuk aktiva selama periode tertentu yang mengakibatkan kenaikan ekuitas dan tidak berasal dari pihak-pihak penanaman modal.

2.4.2. Jenis-jenis Pendapatan

Suatu perusahaan didirikan dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan atau penjualan sebanyak mungkin dan berusaha menekan biaya sekecil mungkin. Setiap perusahaan berbeda jenis usahanya, maka berbagai macam jenis pula pendapatan yang diperolehnya. Ada pendapatan/penjualan yang diperoleh dari usaha pokok perusahaan dan ada pendapatan/penjualan yang diperoleh dari luar usaha pokok perusahaan.

Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) pembagian pendapatan menjadi tiga jenis yaitu :

a. Penjualan barang

Barang, meliputi barang yang diproduksi perusahaan untuk dijual dan barang yang dibeli pengecer atau tanah dan properti lain yang dibeli untuk dijual kembali

b. Penjualan jasa

Penjualan jasa, biasanya menyangkut pelaksanaan tugas secara kontraktual telah disepakati untuk dilaksanakan selama suatu periode waktu yang disepakati oleh perusahaan. Jasa dapat diserahkan selama satu periode atau lebih dari satu periode.

c. Penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak-pihak lain yang menghasilkan bunga, royalti dan dividen. Penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak lain menimbulkan pendapatan dalam bentuk :

- 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, merk dagang, hak cipta, perangkat lunak komputer
- 3) Dividen-distribusi laba kepada pemegang investasi ekuitas sesuai dengan proporsi mereka dari jenis modal tertentu.

Dari definisi-definisi diatas dapat disimpulkan, bahwa jenis pendapatan terdiri dari pendapatan utama yang berasal dari kegiatan utama perusahaan dan pendapatan lain-lain berasal dari pendapatan yang tidak merupakan kegiatan utama perusahaan. Misalnya pendapatan bunga bagi perusahaan perdagangan.

2.4.3. Prinsip Pendapatan

Setiap dari fakta prinsip pendapatan menimbulkan masalah yang menarik dan kontroversial dalam teori akuntansi. Berikut ini teori prinsip pendapatan dan penjualan menurut para ahli.

Menurut (Ahmed Riahi, 2012) prinsip pendapatan (*revenue principle*) menspesifikasi :

- a. Hakikat dari komponen-komponen pendapatan
- b. Pengukuran pendapatan, dan
- c. Penentuan waktu dari pengakuan pendapatan.

Menurut (Belkaouni, 2012) prinsip pendapatan diklasifikasikan :

- a. Hakikat dari komponen-komponen pendapatan, diinterpretasikan sbb :
 - 1) arus masuk aktiva bersih yang dihasilkan dari penjualan barang atau jasa.
 - 2) arus keluar barang atau jasa dari perusahaan pelanggannya
 - 3) produk perusahaan yang dihasilkan dari penciptaan barang atau jasa oleh usaha selama waktu tertentu.

b. pengakuan pendapatan, pendapatan diukur dalam hal nilai produk atau jasa yang dipertukarkan dalam transaksi “wajar”. Dua interpretasi utama yang ditimbul dari konsep pendapatan ini adalah :

- 1) diskon kas dan pengurangan apapun dalam harga tetap, seperti kerugian dari piutang tak tertagih adalah penyesuaian yang diperlukan untuk menghitung ekuivalen kas bersih atau nilai sekarang terdiskonto atas klaim yang sebenarnya dan sebagai konsekuensinya harus dikurangi ketika menghitung pendapatan
- 2) untuk transaksi non kas, nilai pertukaran ditetapkan setara dengan nilai pasar wajar dari pengorbanan yang diberikan atau diterima, mana yang lebih mudah dan jelas untuk dihitung.

c. penentuan waktu dari pengakuan pendapatan, kriteria spesifik untuk pengakuan pendapatan dan laba adalah :

- 1) diperoleh dalam satu pengertian atau yang lain
- 2) dalam bentuk dapat didistribusikan
- 3) hasil dari konversi yang ditetapkan dalam transaksi antara perusahaan dengan pihak eksternal
- 4) hasil dari penjualan secara legal atau dari proses yang serupa
- 5) terpisah dari modal
- 6) dalam bentuk aktiva yang likuid, dan
- 7) baik dampak kotor ataupun bersihnya atas pemegang saham harus dapat diestimasi dengan tingkat keandalan yang tinggi.

2.4.4. Pengakuan Pendapatan

Salah satu tujuan pokok perusahaan adalah memperoleh pendapatan karena dari pendapatan ini perusahaan dapat mempertahankan kelangsungan hidupnya. Pendapatan diperoleh dari imbalan atas penyerahan barang atau jasa yang sering disebut dengan istilah penjualan.

Dimana penjualan tersebut tidak selalu memperoleh imbalan pada saat yang sama dengan saat penjualan itu sendiri, kadang-kadang ada penyerahan barang atau jasa menghasilkan pendapatan pada saat yang sama dan adakalanya penyerahan barang dan jasa dilakukan terlebih dahulu. Sedangkan imbalan atau pendapatannya diterima.

Menurut (Ahmed Riahi, 2012) pendapatan diakui menggunakan :

a. Dasar akrual (*accrual basis*)

Untuk pendapatan dapat mengimplikasikan bahwa pendapatan sebaiknya dilaporkan selama produksi (dalam kasus dimana laba dapat dihitung secara proporsional terhadap pekerjaan yang diselesaikan atau jasa yang dilakukan), pada akhir produksi, pada saat penjualan produk, atau pada saat penagihan penjualan.

Dasar kejadian penting (*critical event basis*)

Untuk pengakuan pendapatan dipicu oleh kejadian penting dalam siklus operasi. Kejadian tersebut dapat berupa :

1. Waktu penjualan
2. Penyelesaian produksi
3. Penerimaan pembayaran setelah penjualan.

b. Dasar penjualan (*sales basis*)

Untuk pengakuan pendapatan dibenarkan karena :

1. Harga dari produk tersebut diketahui dengan pasti.
 2. Pertukaran telah difinalisasi dengan pengantaran barang, sehingga mengarah pada pengetahuan yang objektif atas biaya yang terjadi, dan
 3. Dalam hal realisasi, penjualan merupakan kejadian penting.
- c. Dasar penyelesaian produk (*completion-of-production basis*)

Untuk pengakuan pendapatan dibenarkan ketika ada pasar yang stabil dan harga yang stabil untuk komoditi standar.

- d. Dasar pembayaran (*payment basis*)

Untuk pengakuan pendapatan dibenarkan ketika penjualan akan dibuat dan ketika penilaian yang cukup akurat tidak dapat diberikan kepada produk yang akan ditransfer.

Menurut (Toto Prihadi, 2012) beberapa contoh pengakuan pendapatan antara lain :

- a. Penjualan produk

pendapatan dari transaksi penjualan produk diakui pada tanggal penjualan, biasanya merupakan tanggal penyerahan produk kepada pelanggan. Perusahaan perdagangan dan manufaktur menggunakan konsep ini.

- b. Pendapatan jasa berbasis kemampuan (*progress*)

pendapatan atas jasa yang diberikan oleh perusahaan biasa diakui saat jasa tersebut sudah dilakukan dan dapat dibuatkan faktur. Contoh perusahaan menggunakan konsep ini adalah konsultan manajemen. Perusahaan jasa

yang pembayarannya dapat dibagi menjadi beberapa termin juga dapat menerapkan prinsip ini.

c. Pendapatan jasa berbasis waktu

pendapatan yang diperoleh atas penggunaan aset oleh pihak lain, seperti bunga, sewa dan royalti, diakui sejalan dengan berlalunya waktu. Prinsip ini diterapkan pada perusahaan jasa tertentu, misalnya jasa penyewaan ruang, perkreditan, asuransi dan yang sejenisnya.

d. Pendapatan lain-lain

pendapatan dari penjualan aset diluar barang dagang, misalnya penjualan aset tetap atau surat berharga, diakui pada tanggal penjualan. Prinsip ini diterapkan pada perusahaan secara umum yang menjual aset tetap maupun saham (*marketable securities*) yang dimiliki.

Menurut (Elvi Maria Manurung, 2011) pengakuan pendapatan penjualan (*sales revenue*) diperusahaan dagang sama dengan prinsip *fees earned* pada perusahaan jasa, yaitu : diakui pada saat terjadi transaksi (ada biaya untuk menjual barang dan jasa tersebut), atau pendapatan diakui pada saat barang yang dijual telah ditransfer/pindah dari tangan penjual ketangan pembeli.

Dari definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa bentuk pengakuan pendapatan yang diakui ketika telah direalisasi atau dapat dihasilkan dan telah dihasilkan atau telah terjadi.

2.4.5. Kriteria Pendapatan

Pada dasarnya pendekatan yang biasanya diperhatikan dalam menentukan kriteria pendapatan adalah pendekatan yang memusatkan perhatian kepada arus

masuk dari pada asset akibat dari penciptaan barang dan jasa oleh perusahaan yang ditujukan kepada konsumen atau produsen lain.

Yang mana timbul dari kegiatan operasional perusahaan. Jadi pendekatan ini menganggap bahwa pendapatan adalah sebuah arus masuk kas dan juga keluar barang dan jasa.

Menurut (wild, 2010) pendapatan memiliki kriteria sebagai berikut :

- a. Aktivitas laba yang menghasilkan pendapatan telah selesai dan tidak dibutuhkan usaha yang signifikan untuk menyelesaikan transaksi
- b. Resiko kepemilikan dalam penjualan telah secara efektif berpindah kepada pembeli
- c. Pendapatan dan beban terkait diukur atau diestimasi dengan tingkat ketelitian yang wajar
- d. Pengakuan pendapatan biasanya menghasilkan kenaikan kas, piutang, atau efek. Dalam kondisi-kondisi tertentu kenaikan persediaan atau asset lain, atau penurunan kewajiban
- e. Transaksi pendapatan yang wajar dengan pihak-pihak independen (bukan dengan pihak-pihak pengawas), dan
- f. Transaksi pendapatan tidak ada pembatalan (misalnya retur).

Menurut (Ahmed Riahi, 2012) pendapatan diinterpretasikan sebagai :

- a. Arus masuk aktiva bersih yang dihasilkan dari penjualan barang atau jasa
- b. Arus keluar barang atau jasa dari perusahaan ke pelanggan, dan
- c. Produk perusahaan yang dihasilkan dari penciptaan barang atau jasa oleh usaha selama periode waktu tertentu.

Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa penentuan beberapa kriteria pendapatan ditentukan dengan memusatkan perhatian pada arus kas masuk yang bukan asset.

2.4.6. Unsur-unsur Pendapatan

Penghasilan adalah segala sesuatu yang diperoleh perusahaan berdasarkan hasil usaha atau kegiatan bisnis dan operasional mereka. Penghasilan didapat dari pendapatan dari penjualan, keuntungan yang diperoleh dari penjualan, maupun pendapatan yang diperoleh dari bidang lain selain usaha utama perusahaan. Dalam laporan laba rugi, penghasilan yang lebih besar dari biaya akan menunjukkan bahwa perusahaan berada diposisi laba. Dan sebaliknya, jika penghasilan lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan maka laporan itu menunjukkan bahwa perusahaan berada di posisi rugi.

Unsur dari pendapatan atau penghasilan meliputi :

a. Pendapatan

Pendapatan adalah kenaikan dari manfaat ekonomis yang berasal dari kegiatan operasional sebuah perusahaan. Kegiatan operasional utama perusahaan adalah kegiatan-kegiatan perusahaan yang di fokuskan oleh perusahaan. Contoh : pada perusahaan dagang maka kegiatan yang wajib dilakukan adalah jual beli barang dagang jadi pendapatan perusahaan bisa dihasilkan dari penjualan barang dan bukan dari penjuala aktiva tetap yang ada. Dan pendapatannya adalah penjualan barang dagang.

b. Keuntungan

Keuntungan adalah manfaat dari ekonomis yang mungkin terjadi atau tidak terjadi di dalam pelaksanaan aktivitas pada perusahaan. Contohnya yaitu keuntungan dari penjualan aktiva tetap, penjualan aktiva ini tidak terjadi di setiap periode. Dan juga tidak setiap penjualan aktiva tetap pada perusahaan yang akan mendapatkan laba. Kegiatan utama yang dilakukan oleh perusahaan bukan jual beli aktiva tetap tapi laba dari penjualan aktiva tetap ini akan dimasukkan ke dalam kategori keuntungan.

c. Pendapatan lain-lain

Pendapatan lain-lain adalah tempat yang digunakan untuk menumpuk penghasilan yang tidak akan dimasukkan ke dalam kategori seperti di atas. Contohnya dari pendapatan lain-lain ini adalah pendapatan bunga oleh perusahaan dagang yang menggunakan atau memiliki rekening di sebuah bank.

2.5. Biaya

2.5.1. Pengertian Biaya

Memahami pengertian suatu biaya sangat penting bagi suatu perusahaan yang dimana penerapan biaya yang tepat dapat digunakan untuk membantu proses perencanaan, pengendalian dan pembuatan keputusan ekonomi. Pengertian maupun definisi biaya berbeda-beda. Karena itu, tidak jarang terjadi perbedaan pengertian maupun definisi serta menyadari betapa pentingnya arti biaya dalam menjalankan tujuan sehari-hari, ketidaktepatan dalam penafsiran biaya dapat menyebabkan pengambilan keputusan yang kurang tepat bagi suatu perusahaan.

Menurut (Bustami, 2013) Biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomis yang dikeluarkan perusahaan yang diukur dalam satuan yang telah terjadi ataupun yang akan terjadi untuk mencapai tujuan tertentu. Biaya ini belum habis masa pakainya, kemudian biaya dapat digolongkan sebagai aktiva yang dimasukkan kedalam laporan keuangan perusahaan yaitu neraca.

Menurut (Lestari, 2017) berpendapat bahwa biaya adalah kas atau nilai yang dikorbankan perusahaan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan mampu memberikan manfaat saat ini atau dimasa mendatang bagi perusahaan. Dalam suatu perusahaan biaya bisa digolongkan sebagai aktiva serta dimasukkan kedalam laporan neraca perusahaan, sebagai contohnya yaitu biaya sewa dibayar dimuka.

Kemudian (Carter, 2009) mendefinisikan biaya merupakan suatu nilai tukar, pengeluaran maupun pengorbanan yang dilakukan untuk memperoleh manfaat. Dalam akuntansi keuangan pengeluaran atau pengorbanan pada tanggal akuisisi dicerminkan oleh penyusutan atas kas atau asset lain yang terjadi pada saat ini atau dimasa yang akan datang.

Selanjutnya (Surajadi, 2013) mendefinisikan bahwa biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu (*to secure benefit*). Ada unsur-unsur pokok dalam definisi biaya tersebut diatas:

- a. Nilai ekonomi yang dikorbankan oleh perusahaan untuk mencapai tujuan tertentu yang dimana dikenal sebagai biaya *historis*, yaitu biaya yang telah terjadi dimasa lalu.

- b. Nilai sumber ekonomi yang akan dikorbankan untuk mencapai tujuan tertentu merupakan biaya masa yang akan datang. contohnya *differential cost* dan *opportunity cost*.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan biaya merupakan pengorbanan ekonomis yang telah dikeluarkan perusahaan yang diukur dengan nilai uang untuk memperoleh barang atau jasa. Sudah jelas merupakan pengorbanan ekonomis yang dibuat untuk memperoleh barang maupun jasa, kemudian dari pengorbanan tersebut dapat memperoleh suatu pendapatan.

2.5.2. Klasifikasi Biaya

Menurut (Salman, 2013) yang dimana biaya terbagi menjadi dua antara lain :

- a. Biaya produksi adalah biaya yang digunakan dalam proses produksi perusahaan yang didalamnya terdiri dari biaya bahan baku langsung, biaya tenaga kerja langsung dan biaya *overhead* pabrik. Biaya bahan baku termasuk juga didalamnya adalah biaya penolong. Biaya tenaga kerja langsung adalah tenaga kerja yang digunakan dalam merubah bahan baku menjadi produk selesai. Biaya *overhead* pabrik yaitu biaya-biaya yang tidak termasuk kedalam biaya bahan baku langsung dan biaya tenaga kerja langsung akan tetapi membantu dalam mengubah bahan menjadi produk jadi yang siap dijual kepada pelanggan.
- b. Biaya non produksi merupakan biaya-biaya yang tidak berhubungan dengan proses produksi didalam suatu perusahaan. Biaya non operasional

terdiri dari beberapa elemen yaitu biaya pemasaran, biaya administratif. Contoh biaya pemasaran yaitu biaya iklan, biaya pengiriman, biaya perjalanan bagian penjualan biaya komisi. Adapun contoh biaya administratif yaitu gaji sekretaris dan biaya akuntansi umum.

2.5.3. Penggolongan Biaya

Menurut (Bustami, 2013) penggolongan biaya merupakan suatu proses pengelompokan biaya secara sistematis atas keseluruhan elemen biaya kedalam golongan-golongan tertentu yang dimana dapat memberikan informasi yang lebih ringkas dan penting untuk perusahaan. Akuntansi biaya bertujuan agar perusahaan mengetahui biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan yang dimana untuk memberikan gambaran dalam mengambil suatu keputusan perusahaan.

Oleh karena itu biaya perlu dikelompokan sesuai dengan tujuan apa informasi tersebut digunakan, sehingga dalam pengelompokannya biaya dapat digunakan suatu konsep "*Different Cost Different Purposes*" artinya berbeda biaya berbeda tujuan. Menurut (Mulyadi, 2015) ada beberapa cara penggolongan biaya yang sering dilakukan, antara lain :

- a. Penggolongan biaya menurut hubungan sesuatu yang dibiayai.

Dalam penggolongan biaya yang dimana biaya dapat dihubungkan dengan sesuatu yang dibiayai atau objek pembiayaan. Perusahaan yang mengolah bahan baku menjadi produk jadi, maka sesuatu yang dibiayai itu adalah produk. Apabila perusahaan menghasilkan jasa maka sesuatu yang dibiayai itu adalah berupa jasa.

(Salman, 2013) berpendapat penggolongan biaya menurut hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayai dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu :

1. Biaya langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung adalah biaya yang ditelusuri secara langsung pada produk.

Biaya produksi langsung ini meliputi biaya bahan baku , biaya tenaga kerja langsung.

2. Biaya tidak langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tidak langsung adalah biaya yang tidak dapat ditelusuri secara langsung pada produk. Biaya produksi ini meliputi biaya sewa, biaya penyusutan atau depresiasi dan biaya tidak langsung lainnya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi biaya langsung atau biaya tidak langsung yaitu:

- 1) Materialitas suatu biaya

Semakin besar nilai suatu biaya, semakin besar kemungkinan biaya tersebut dapat dilacak secara ekonomis ke objek biaya tertentu.

- 2) Ketersediaan teknologi pencarian informasi

Perkembangan teknologi pencarian informasi memungkinkan perusahaan mengelompokkan semakin banyak biaya sebagai biaya langsung.

3) Desain operasi

Pengelompokan biaya akan mudah jika perusahaan secara khusus hanya untuk objek biaya produk tertentu dan konsumen tertentu saja.

b. Penggolongan biaya atas dasar fungsi pokok perusahaan

Dalam perusahaan manufaktur terdapat tiga fungsi pokok yaitu biaya produksi, biaya penjualan, biaya administrasi. Oleh karena itu biaya didalam perusahaan manufaktur dikelompokkan menjadi tiga yaitu :

1. Biaya produksi

Biaya produksi adalah jumlah dari tiga elemen biaya yaitu terdiri atas biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung dan biaya *overhead* pabrik, baik yang berperilaku tetap maupun yang berperilaku variabel (Pricilia, 2014). Biaya bahan baku tersebutlah yang akan diolah didalam proses produksi. Biaya tenaga kerja langsung adalah tenaga kerja yang melaksanakan proses produksi. Kemudian biaya *overhead* pabrik adalah semua biaya produksi selain dari biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Biaya produksi yang termasuk dalam biaya *overhead* pabrik adalah :

1) Biaya bahan penolong

2) Biaya tenaga kerja tidak langsung yaitu tenaga kerja yang membantu dalam pengolahan produk, akan tetapi tidak dapat ditelusuri langsung kedalam produk jadi.

3) Biaya tidak langsung lain yaitu biaya yang tidak termasuk kedalam biaya bahan tidak langsung dan tenaga kerja tidak langsung yang membantu dalam pengolahan produk selesai, tetapi tidak dapat ditelusuri langsung kepada produk selesai contohnya biaya asuransi,, biaya reparasi ,dan biaya pemeliharaan.

2. Biaya penjualan

Biaya penjualan merupakan biaya yang dibebankan didalam penjualan suatu barang atau jasa mulai dari keluarnya barang dari gudang sampai ketangan pembeli. Dalam hal ini biaya yang dikeluarkan adalah biaya untuk memasarkan biaya produk selesai, termasuk biaya iklan, biaya gaji para pramuniaga, biaya angkut barang-barang yang dijual.

3. Biaya administrasi

Biaya administrasi merupakan biaya yang dibebankan untuk mengarahkan, mengawasi dan mengoperasikan suatu perusahaan termasuk administrasi secara umum., seperti gaji eksekutif, biaya penyelenggaraan akuntansi, biaya telepon. Perlu dicermati adalah jika antara pabrik dan kantor berada diarea terpisah, maka ada pemisahan pembebanan biaya sebagai berikut: jika biaya-biaya pendukung untuk keperluan pabrik maka akan dimasukkan sebagai overhead pabrik, tetapi biaya-biaya untuk keperluan kantor akan dimasukkan sebagai beban administrasi dan umum.

c. Penggolongan biaya menurut perilaku dalam hubungannya dengan volume kegiatan.

Biaya dalam hubungan dengan volume biaya atau perilaku biaya dapat dikelompokkan menjadi tiga , yaitu :

1. Biaya tetap (*Fixed cost*)

Biaya tetap adalah biaya yang cenderung bersifat konstan tidak berubah untuk suatu periode tertentu. Jadi biaya tetap adalah biaya yang totalnya tetap untuk suatu periode tertentu dan perunitnya berubah-ubah berbanding terbalik dengan volume kegiatan. Contoh biaya tetap yaitu gaji bagian produksi.

Karakteristik biaya tetap yaitu :

- 1) Biaya yang tidak mengalami perubahan atau dapat dikatakan tetap biaya tersebut juga tidak berpengaruh oleh perubahan volume kegiatan sampai dengan tingkatan tertentu.
- 2) Biaya perunit akan berubah berbanding terbalik dengan volume kegiatan yang dimana semakin tinggi volume kegiatan semakin rendah biaya per satuan unit.

2. Biaya variabel (*variabel cost*)

Biaya variabel merupakan biaya yang berubah sebanding dengan volume produksi dalam rentang relavan, tetapi secara perunit tetap. Semakin tinggi volume kegiatan maka semakin tinggi pula total biaya variabel. Karakteristik biaya variabel yaitu biaya persatuan dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan.

3. Biaya semi

Biaya semi adalah biaya yang didalamnya mengandung unsur tetap dan mengandung unsur variabel. Karakteristik biaya semi yaitu biaya yang jumlah totalnya akan berubah sesuai dengan perubahan volume kegiatan.

2.5.4. Unsur-unsur Biaya

Untuk mengetahui unsur-unsur dalam proses produksi, pihak perusahaan telah memperhitungkan terhadap biaya-biaya yang dikorbankan, sehingga proses produksi tidak mengalami hambatan yang berarti, maka dalam dapat memperoleh hasil penjualan hasil produksi bisa memperoleh laba

Menurut (Mulyadi, 2009) dalam suatu proses produksi melibatkan suatu unsur-unsur biaya dibebankan menurut kelompok biaya tertentu guna menyusun harga pokok produksi dapat digabungkan ke dalam unsur-unsur biaya. Tetapi ini tidaklah segera dapat dipandang sebagai biaya, karena itu harus sesuai dengan faktor biaya, karena biaya itu harus sesuai dengan faktor biaya yang dianut perusahaan.

Unsur-unsur biaya tersebut diatas, adalah sebagai berikut

a. Manufacturing Cost

Semua biaya yang muncul sejak pembelian bahan-bahan sampai berubah menjadi produk selesai (*final product*), *manufacturing cost* terdiri atas :

1. *Prime Cost* (biaya utama)

Biaya dari bahan-bahan secara langsung dan upah tenaga kerja langsung dalam kegiatan pabrik. *Prime Cost* terdiri dari :

a) *Direct Material*

Semua bahan baku yang membentuk keseluruhan bahan yang dapat secara langsung dimasukkan dalam perhitungan kerja pokok.

b) *Direct Cost*

Setiap tenaga kerja yang ikut secara langsung pemberian sumbangan dalam proses produksi.

2. *Manufacturing Expenses*

Dapat juga disebut *factory over head cost* atau biaya pabrikasi tidak langsung. Yang termasuk golongan biaya ini adalah

a) *Indirect labour*

Tenaga kerja yang tidak terlibat langsung dalam proses produksi, misalnya kepada bagian bengke, mandur, bantuan umum dan sebagai dasar untuk penyelesaian terhadap biaya-biaya dikeluarkan dalam proses produksi.

b) *Other manufacturing expenses*

Biaya-biaya tidak langsung selain dari *indirect labour* dan *indirect material*, seperti biaya atas penggunaan tanah, pajak penghapusan, pemeliharaan dan perbaikan.

b. *Commercial expenses*, yang meliputi :

1. *Selling expenses*,

Semua ongkos yang dikeluarkan setelah selesainya proses produksi sampai pada saat terjualnya. Ongkos-ongkos ini meliputi penyimpanan, pengangkutan penagihan dan ongkos yang menyangkut fungsi-fungsi penjualan.

2. *Administration expenses*

Ongkos-ongkos yang meliputi ongkos perencanaan dan pengawasan. Biasanya semua ongkos-ongkos yang tidak dibebankan pada bagian produksi atau penjualan dipandang sebagai ongkos administrasi.

2.5.5. Pengakuan Biaya

Pada dasarnya cost memiliki dua kedudukan penting, yaitu sebagai aktiva (potensi jasa) dan sebagai beban pendapatan (biaya). Proses pembebanan cost pada dasarnya merupakan proses pemisahan cost. Oleh karena itu agar informasi yang dihasilkan akurat, bagian cost yang telah diakui sebagai biaya pada periode berjalan dan bagian cost yang akan dilaporkan sebagai aktiva (diakui sebagai biaya periode mendatang) harus dapat ditentukan dengan jelas. Ada dua masalah yang muncul sehubungan dengan pemisahan cost tersebut yaitu :

- a. Kriteria yang digunakan untuk menentukan cost tertentu yang harus dibebankan pada pendapatan periode berjalan.
- b. Kriteria yang digunakan untuk menentukan bahwa cost tertentu ditangguhkan pembebanannya.

Semua cost dapat ditangguhkan pembebanannya sebagai biaya, apabila cost tersebut memenuhi kriteria sebagai aktiva yaitu :

- a. Memenuhi definisi aktiva (memiliki manfaat ekonomi masa mendatang, dikendalikan perusahaan berasal dari transaksi masa lalu).
- b. Ada kemungkinan yang cukup bahwa manfaat ekonomi masa mendatang yang melekat pada aktiva dapat dinikmati oleh entitas yang menguasai.
- c. Besarnya manfaat dapat diukur dengan cukup andal.

Dari uraian diatas, secara umum dapat dirumuskan bahwa berdasarkan konsep penandingan (*matching*), pengakuan biaya pada dasarnya sejalan dengan pengakuan pendapatan. Apabila pengakuan pendapatan ditunda, maka pembebanan biaya juga ditunda. Untuk mengatasi berbagai perbedaan pendapat tentang pengakuan biaya, biasanya badan berwenang mengeluarkan aturan tertentu untuk mengakui biaya. IAI (1994), misalnya dalam *Konsep Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan* menyatakan :

“beban diakui dalam laporan rugi laba kalau penurunan manfaat ekonomi masa datang yang berkaitan dengan penurunan aktiva atau kenaikan kewajiban telah terjadi dan dapat diukur dengan andal. (paragraf 94).”

2.6. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No.44)

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) merupakan pedoman dalam melakukan praktek akuntansi dimana uraian materi di dalamnya mencakup hampir semua aspek yang berkaitan dengan akuntansi. Yang dalam penyusunannya melibatkan sekumpulan orang dengan kemampuan dalam bidang akuntansi yang tergabung dalam suatu lembaga yang dinamakan Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Dengan kata lain, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) adalah buku petunjuk bagi pelaku akuntansi yang berisi pedoman tentang segala hal yang ada hubungannya dengan akuntansi. Standar Akuntansi Keuangan (SAK) mencakup konvensi, peraturan dan prosedur yang sudah disusun dan disahkan oleh lembaga resmi (*standar setting body*) pada saat tertentu.

Pernyataan di atas memberikan pemahaman bahwa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) merupakan buku petunjuk tentang akuntansi yang berisi konvensi atau kesepakatan, peraturan dan prosedur yang telah disahkan oleh suatu lembaga atau institut resmi. Dengan kata lain Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) merupakan sebuah peraturan tentang prosedur akuntansi yang telah disepakati dan telah disahkan oleh sebuah lembaga atau institut resmi.

Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang disusun oleh lembaga Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) selalu mengacu pada teori-teori yang berlaku dan memberikan tafsiran dan penalaran yang telah mendalam dalam hal praktek terutama dalam pembuatan laporan keuangan dalam memperoleh informasi yang akurat sehubungan data ekonomi.

Adapun standar akuntansi di Indonesia saat berkembang menjadi 4 yang dikenal dengan 4 Pilar Standar Akuntansi. Keempat pilar standar tersebut disusun dengan mengikuti perkembangan dunia usaha. Empat pilar standar itu adalah :

1. Standar Akuntansi Indonesia (SAK)

SAK digunakan untuk suatu badan yang memiliki akuntabilitas public, yaitu badan yang terdaftar atau masih dalam proses pendaftaran di pasar modal atau badan fidusia (badan usaha yang menggunakan dana masyarakat, seperti asuransi, perbankan dan dana pensiun.) sejak tahun 2012, Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) mengadopsi standard dari *international Financial Report Standard* (IFRS) untuk standard akuntansi keuangan yang berlaku di seluruh perusahaan terdaftar yang ada di Indonesia.

2. Standar Akuntansi Keuangan Badan Usaha Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK-ETAP)

SAK ETAP adalah standar akuntansi keuangan untuk entitas tanpa akuntabilitas publik. Umumnya, ETAP digunakan untuk entitas yang akuntabilitas publiknya tidak signifikan dan laporan keuangannya hanya untuk tujuan umum bagi pengguna eksternal. ETAP sendiri menggunakan IFRS untuk *Small Medium Enterprises* sebagai acuan penerapan standar. Dengan kata lain, ETAP merupakan anak dari IFRS. Sebagai ‘anak’ dari IFRS, ETAP merupakan hasil penyederhanaan IFRS. Penyederhanaan tersebut meliputi: tidak adanya laporan laba/rugi komprehensif; penilaian untuk aset tetap, aset tak berwujud, dan properti investasi setelah tanggal

perolehan hanya menggunakan harga perolehan, tidak ada pilihan menggunakan nilai revaluasi atau nilai wajar; serta tidak ada pengakuan liabilitas dan aset pajak tangguhan karena beban pajak diakui sebesar jumlah pajak menurut ketentuan pajak.

3. Standar Akuntansi Keuangan Syariah (SAK Syariah)

Sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, Indonesia tentu memerlukan kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan hukum syariah. Adanya lembaga-lembaga berbasis syariah seperti bank syariah, pegadaian syariah, badan zakat, dan sebagainya tentu membutuhkan sebuah lembaga yang memiliki standar syariah. Inilah tujuan PSAK Syariah, yakni sebagai pedoman lembaga-lembaga yang menggunakan kebijakan syariah. Penggunaan PSAK Syariah sendiri dilakukan oleh entitas yang terlibat dalam transaksi syariah, baik entitas lembaga syariah maupun lembaga non syariah. Pengembangan PSAK Syariah dibuat berdasarkan acuan fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh MUI.

4. Standar Akuntansi Pemerintah (SAP)

Standar Akuntansi Pemerintah ini diterbitkan oleh Komite Standar Akuntansi Pemerintahan. SAP ditetapkan sebagai Peraturan Pemerintah (PP) yang diterapkan untuk entitas pemerinah dalam menyusun Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) dan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). Secara garis besar, SAP disusun untuk instalasi pemerintahan, baik pusat maupun daerah, untuk menyusun laporan keuangan dalam

pemerintahan. Penyusunan ini bertujuan untuk menjamin transparansi, partisipasi, dan akuntabilitas pengelolaan keuangan negara agar dapat mewujudkan pemerintahan yang baik dan bersih.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No.44) tentang Aktivitas Pengembangan Real Estat telah disetujui dalam Rapat Komite Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 20 Desember 1997 dan telah disahkan oleh Pengurus Pusat Ikatan Akuntan Indonesia pada tanggal 23 Desember 1997. Pernyataan ini terdiri dari paragraf 01-64. Seluruh paragraf dalam pernyataan ini memiliki kekuatan mengatur yang sama.

Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat (*real estat development activities*). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.

2.6.1. Pengertian Aktivitas Pengembangan Real Estat

Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial atau bangunan industri, bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan kaveling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Perwujudan real estat tidak hanya berupa kepemilikan hunian mewah, karena real estat merupakan salah satu bentuk dari asset, pada essensial real estat adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya. Sebagai salah satu bentuk asset, real estat telah mengalami perkembangan seiring dengan munculnya berbagai teknologi dan informasi yang terjadi diseluruh penjuru dunia. Jadi pada prinsipnya real estat adalah “kepemilikan” atau hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya.

Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat. Unit bangunan adalah unit properti perumahan atau komersial atau industri beserta kaveling tanahnya. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kaveling tanah kosong untuk dijual. Unit real estat mencakup (1) unit properti perumahan atau komersial atau industri beserta kaveling tanahnya, dan (2) kaveling tanah tanpa bangunan.

2.6.2. Pengakuan Pendapatan Real Estat

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

- a. Proses penjualan telah selesai
- b. Harga jual akan tertagih
- c. Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli, dan
- d. Penjualan telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut :

- a. Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.
- b. Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih

- c. Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada periode pemberiannya.

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

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

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

Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit

bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

Dalam transaksi penjualan real estat, pembeli mungkin diberi kesempatan mencicil tanpa dikenakan bunga. Apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan, maka pendapatan penjualan harus diakui hanya sebesar nilai kini dengan mengakui pendapatan bunga yang masih akan diterima.

2.6.3. Pengakuan Laba Bila Metode Akrual Penuh Tidak Terpenuhi Dalam Real Estat

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit, (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut :

- a. Penjualan tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, menerima pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka.
- b. Piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui
- c. Unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aset penjualan, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli

- d. Khusus untuk unit real estat sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui oleh penjual.

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

Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat pembatalan. Pada saat uang muka atas penjualan unit real estat diakui sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui sebagai pendapatan bunga.

2.6.4. Unsur-unsur Biaya Pengembangan Real Estat

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

Adapun 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 (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) :

- a. Biaya pra perolehan tanah (*preacquisition cost*)
- b. Biaya perolehan tanah
- c. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- d. Biaya yang dapat dikelompokkan pada aktivitas pengembangan real estat
- e. Biaya pinjaman

Biaya pra-perolehan tanah dikapitalisasikan ke proyek pengembangan real estat apabila kriteria berikut :

1. Biaya pra perolehan tanah (*preacquisition cost*)

Biaya pra perolehan tanah dikapitalisasikan ke proyek pengembangan real estat apabila

- 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 estat. 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, tetap 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) Biaya balik nama
 - f) Komisi untuk perantara
 - g) Imbalan jasa professional 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 teknis (*technical assistance*) yang secara langsung berhubungan dengan proyek
 - g) Imbalan jasa professional, seperti ahli pertanaman, ahli lingkungan hidup, arsitek dan ahli konstruksi
 - h) Biaya pengurusan pengikat jual beli
 - i) Biaya pengurusan perjanjian jual beli
4. Biaya yang dapat didistribusikan pada aktivitas pengembangan real estat :
- a) Biaya yang dapat didistribusikan pada aktivitas pengembangan real estat mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :
 - 1) Asuransi
 - 2) Biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu.
 - 3) Biaya overhead korupsi
 - 4) Biaya pengembangan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakaman dan lain-lain.
 - 5) Imbalan jasa professional dan perencanaan seluruh proyek
 - 6) Biaya pinjaman
 - b) Biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikompersialkan 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 Akuntansi Indonesia (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) mengemukakan sebagai berikut :

Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan 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 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 maupun 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.

a. Pengeluaran Pendapatan (*Revenue Expenditure*)

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

b. 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. Jenis-jenis yang dilakukan setelah masa perolehan aktiva yaitu :

1. Pemeliharaan (*maintaenance*)

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 Expennditure*). Pengeluaran ini dilakukan untuk memelihara aktiva agar berada dalam

kondisi yang baik, seperti biaya pelunasan, biaya penggantian oli, dan biaya penyetelan peralatan.

2. Reparasi (*repair*)

Adalah biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki aktiva dari kerusakan atau mengganti alat-alat yang rusak sehingga menjadi baik dan dapat dipergunakan kembali. Reparasi dibebankan atas dua yaitu :

a) Reparasi biasa (*Ordinary Repairs*)

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

b) Reparasi Besar-besaran (*Extraordinary Repair*)

Adalah pengeluaran yang menambah umur manfaat aktiva sebagai estimasi semua.

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 Expenditur* dan pengeluaran yang dianggap sebagai *Capital Expenditure*. untuk mengatasi perbedaan ini dalam

akuntansi aktiva tetap diberikan beberapa pedoman sebagaimana untuk membedakannya. Pedoman ini adalah sebagai berikut :

a. 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 *Revenue Expenditure*.

b. 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*.

c. 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*.

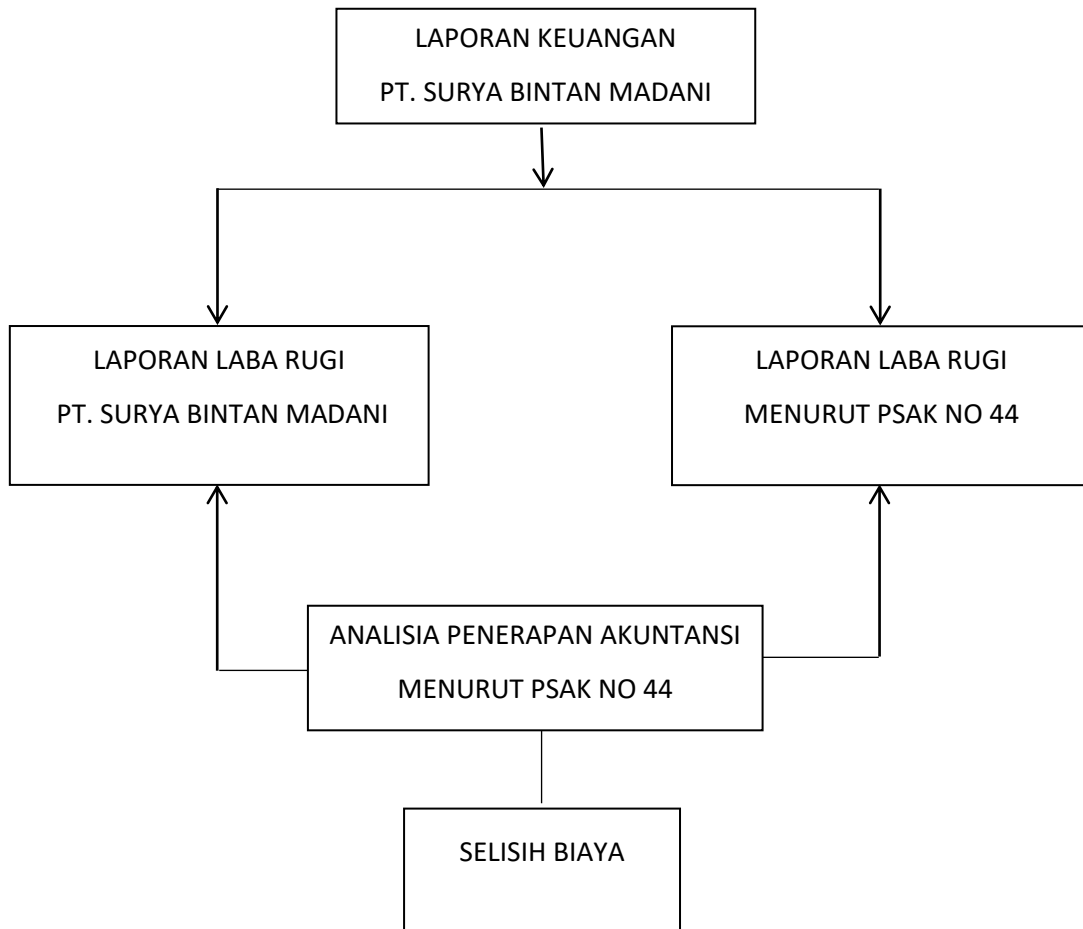
Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) mengemukakan sebagai berikut :

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.

2.7. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pada telaah pustaka dan penelitian terdahulu, maka penelitian ini membahas mengenai “Analisis Penerapan Akuntansi Real estat (PSAK No.44) studi kasus pada PT. Surya Bintang Madani periode 2017 dapat digambarkan sebagai berikut :

Bagan 2.1
Kerangka Pemikiran



Sumber : Penulis,2019

2.8. Penelitian Terdahulu

1. Melya Resti (2012). Dengan judul penelitian Analisis Penerapan Akuntansi Real Estat (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Pada perusahaan Wahana Tata Griya, harga pokok proyek terdiri dari biaya langsung yaitu pembersihan lokasi, pembuatan gudang, pemakain 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. 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. 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.

2. Afdol Arafat (2010). Dengan judul Analisis Penerapan Akuntansi Real Estat (PSAK No.44) PT. Sinar Mulya Sejahtera. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan akuntansi real estat pada PT. Sinar Mulya Sejahtera telah sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) No.44. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, kesimpulan dari penelitian ini adalah PT.SMS dalam mengakui pendapatan penjualan unit perumahan dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*), pada kenyataannya perusahaan

belum memenuhi kriteria-kriteria yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Dalam pengelompokan aktiva, PT. SMS mengklasifikasi bangunan dalam proses konstruksi kedalam aktiva lainnya yang mengakibatkan aktiva lainnya menjadi besar dan aktiva tetap menjadi kecil.

3. Edy Suwiknyo (2014). Dengan judul Akuntansi Pengembangan Real Estat Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 Pada PT. Harvest Properti Samarinda. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas sampai sejauh mana kebijaksanaan dalam akuntansi aktivitas pengembangan real estat diterapkan pada PT. harvest Properti Samarinda. Metode yang digunakan adalah metode komparatif. Kesimpulan PT. Harvest Properti Samarinda belum menerapkan PSAK No.44, penyajian laporan keuangan berupa posisi keuangan yang dibuat perusahaan dinyatakan sebagai persediaan, yang seharusnya menurut PSAK No.44 dipisahkan antara persediaan tanah siap dijual, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sedang dikembangkan.
4. Bunea Bontas ,Cristina Aurora (2013). Dalam jurnal internasional dengan judul The Cost Of Production Under Direct Costing And Absorption Costing- A Comparative Approach. Penelitian ini memberikan pendekatan komparatif mengenai perbedaan antara perhitungan biaya produksi dibawah biaya langsung dan penyerapan biaya. Penelitian ini juga meneliti implikasi dari menggunakan masing-masing sistem perhitungan ini pada

posisi keuangan dan kinerja keuangan perusahaan yang dilaporkan pada laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi.

5. Brian Matthew Williams (2015), dalam jurnal internasional dengan judul *Financial Accounting Standards, Audit Profession Development, And Firm-Level Tax evasion*, dalam studi ini menyelidiki hubungan antara keuangan tingkat negara standar akuntansi, penghindaran pajak tingkat perusahaan. saya selidiki hubungan ini menggunakan dataset yang disusun oleh Bank Dunia yang menyediakan perkiraan persentase penjualan perusahaan yang dilaporkan kepada otoritas pajak juga informasi tentang korupsi dan pembangunan ekonomi lokal. Database ini termasuk perusahaan baik dengan dan tanpa laporan keuangan yang diaudit secara eksternal. Setelah mengontrol korupsi, pembangunan ekonomi, supremasi hukum, dan perusahaan lain, lokal, dan tingkat negara variabel Saya menemukan bahwa perusahaan di negara-negara dengan standar akuntansi keuangan yang lebih ketat dan profesi audit yang lebih maju menghindari pajak lebih sedikit dan bahwa efek ini lebih kuat ketika perusahaan memiliki laporan keuangan yang diaudit secara eksternal dan dengan demikian lebih dipengaruhi secara langsung oleh standar akuntansi keuangan dan tingkat pengembangan profesi audit di perusahaan negara.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang suatu keadaan secara objektif.

Menurut (Sugiyono, 2011) metode deskriptif, adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisa suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.

Menurut (Sugiyono, 2015) menjelaskan tentang pengertian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan filsafah positivism, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan dengan cara purposive dan snowball, teknik penggabungan dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna pada generalisasi.

Dari beberapa pengertian tentang deskriptif kualitatif yang menurut para ahli yang dapat disimpulkan bahwa deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk menggambarkan atau menganalisa tentang suatu hasil penelitian dengan berlandaskan filsafah positivism, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah. Dan lebih menekankan makna pada generalisasi.

3.2. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan juga sekunder

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang secara langsung memberikan data kepada pengumpul data / data dari tangan pertama (Sugiyono, 2011). Kelebihan data ini adalah mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan ada yang dilihat dan didengar peneliti. Kekurangan dari data primer adalah waktu yang relatif lama dan biaya cukup besar. Sumber primer ini berupa catatan hasil wawancara yang diperoleh melalui wawancara yang penulis lakukan dengan pemilik PT. Surya Bintang Madani.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada dengan kata lain merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkannya. Data ini digunakan untuk mendukung informasi data primer yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung berupa buku, catatan, arsip yang baik dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Kelebihannya waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk penelitian mengklasifikasi masalah relatif lebih sedikit dibandingkan data primer. Kekurangannya data bisa kadaluwarsa / jika terjadi kesalahan. Data sekunder yang diperoleh dari data laporan keuangan perusahaan.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Wawancara

Percakapan yang dilakukan dua belah pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan. Melalui wawancara ini peneliti menggali informasi secara mendalam dari informan mengenai penerapan pencatatan dan penyajian laporan akuntansi berdasarkan PSAK No.44 yang berlaku. Peneliti ini menggunakan wawancara semi struktur dengan harapan dapat menemukan informasi lebih terbuka dari informan.

b. Dokumentasi

Pengumpulan data dengan mengumpulkan dokumen-dokumen perusahaan serta arsip-arsip perusahaan yang ada kaitannya dengan masalah yang akan dibahas.

c. Observasi

Menurut (Sugiyono, 2013) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Melalui observasi peneliti dapat memperoleh data laporan keuangan secara langsung, dengan mengamati situasi yang ada di perusahaan tersebut.

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Penelitian ini akan dilakukan pada perusahaan PT. Surya Bintang Madani yang berlokasi di jl. Adi Sucipto Km.IX perm. Bhumi Anggrek Residence Blok D-18 Kel. Batu IX Kec. Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau. Populasi adalah seluruh kariawan yang bekerja pada PT. Surya Bintang Madani dan seluruh tenaga kerja total 7 orang.

3.4.2. Sampel

Sedangkan sampelnya diambil teliti menggunakan teknik *non probability sampling* dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Menurut (Sugiyono, 2017) pengertian *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel pertimbangan tertentu. Pemilihan teknik tersebut untuk memastikan bahwa orang yang dijadikan responden benar-benar mewakili populasi yang telah ditentukan dikarenakan di dalam populasi setiap karyawan tidak memiliki peluang atau kesempatan yang sama. Maka yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah komisaris Ali yusman dan *accounting* Dhani.

3.5. Definisi Operasional Konsep

a. Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat

Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat. Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum. Aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersil 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 kaveling tanah untuk kemudian dijual tanpa bangunan.

b. Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi disusun dengan maksud untuk menggambarkan hasil operasi perusahaan dalam suatu periode waktu tertentu. Dengan kata lain laporan laba rugi menggambarkan keberhasilan dan kegagalan operasi perusahaan dalam upaya mencapai tujuannya. Hasil perusahaan diukur dengan membandingkan pendapatan perusahaan dengan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. perusahaan harus teliti dalam menentukan harga pokok, pengelompokan biaya, pengelompokan pendapatan yang telah diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44.

c. Pendapatan

Pendapatan merupakan elemen penting dalam penentuan laba rugi suatu perusahaan. Besar kecilnya pendapatan juga sangat penting bagi perusahaan karena pendapatan yang diperoleh akan berpengaruh terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Dalam laporan laba rugi, pendapatan disajikan pertamakali setelah itu diikuti dengan beban atau biaya. Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2014) tentang pendapatan, pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas-aktivitas normal perusahaan selama satu periode, bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

d. Biaya

Memahami pengertian suatu biaya sangat penting bagi suatu perusahaan yang dimana penerapan biaya yang tepat dapat digunakan untuk membantu proses perencanaan, pengendalian dan pembuatan keputusan ekonomi. Pengertian maupun definisi biaya berbeda-beda. Karena itu, tidak jarang terjadi perbedaan pengertian maupun definisi serta menyadari betapa pentingnya arti biaya dalam menjalankan tujuan sehari-hari, ketidaktepatan dalam penafsiran biaya dapat menyebabkan pengambilan keputusan yang kurang tepat bagi suatu perusahaan. Dalam PSAK No.44 biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung 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.

3.6. Teknik Pengolahan Data

Penyajian laporan keuangan PT.Surya Bintang Madani dengan penyajian laporan keuangan berdasarkan standar yang berlaku yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 kemudian disajikanlah laporan PT.Surya Bintang Madani yang sesuai dengan PSAK No.44. berikut adalah tahapan penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Merumuskan masalah
- b. Mengumpulkan teori – teori yang berhubungan dengan kajian yang dibutuhkan dalam penelitian ini

- c. Mengumpulkan profil perusahaan serta data laporan keuangan yang telah dibuat oleh PT. Surya Bintang Madani
- d. Penyajian laporan keuangan PT. Surya Bintang Madani dianalisis dan dideskripsikan kemudian dibandingkan dengan PSAK No.44 yang menjelaskan tentang pengaturan dan kerangka dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan.
- e. Memberikan kesimpulan dan saran serta rekomendasi PSAK No.44 sebagai standar penyajian laporan keuangan sehingga dapat menjadi masukan bagi pihak PT. Surya Bintang Madani.

3.7. Teknik Analisis Data

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

- a. Mencatat semua data dan hasil yang ditemukan di lapangan yang dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Mengidentifikasi masalah untuk selanjutnya diteliti.
- b. Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan lalu melakukan analisis data. Menggambarkan proses pencatatan laporan keuangan yang dilakukan PT. Surya Bintang Madani. Lalu menyesuaikan dengan komposisi standar akuntansi dalam penyusunan laporan keuangan real estat kemudian dibandingkan dengan PSAK No.44.

Rp. 350.800.000,- kedalam neraca perusahaan, tetapi pendapatan tersebut merupakan pendapatan kelebihan tanah, sehingga perusahaan harus mencatat pendapatan tersebut kedalam pendapatan perusahaan yang dikelompokkan pada pendapatan kelebihan tanah yang disajikan dalam laporan laba rugi perusahaan.

5.2. Saran

- a. Sebaiknya perusahaan konsisten dalam penentuan harga pokok proyek terhadap setiap unit rumah yang dijual yang sesuai dengan PSAK No.44
- b. Pengelompokkan biaya-biaya yang berhubungan langsung dan tak langsung dengan proyek perumahan sebaiknya dicatat sesuai dengan PSAK No.44
- c. Perusahaan harus teliti dalam mengelompokkan biaya operasional perusahaan dengan harga pokok proyek.
- d. Perusahaan juga diharapkan lebih teliti lagi dalam mengelompokkan pendapatan dalam aktivitas proyek dengan pendapatan diluar operasional proyek.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmed Riahi. (2012). *Teori Akuntansi*. Salemba Empat.

AL. Haryono Jusup. (2011a). *dasar-dasar akuntansi* (7th ed.).

AL. Haryono Jusup. (2011b). *Dasar-Dasar Akuntansi*. Bagian penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.

Astuti, P. D. (2012). *Akuntansi Keuangan Dasar 1*. Salemba Empat.

- Baldric Siregar. (2013). *Akuntansi Biaya* (Edisi 2). Salemba Empat.
- Belkaouni. (2012). *Teori Akuntansi* (5 (ed.)). Salemba Empat.
- Bustami, B. (2013). *Akuntansi Biaya*. Mitra Wacana Media.
- Carter, W. K. (2009). *Akuntansi Biaya*. Salemba Empat.
- Elvi Maria Manurung. (2011). *Akuntansi Dasar*. erlangga.
- Firdaus A. Dunia. (2013). *Pengantar Akuntansi* (Edisi 4). Lembaga Penerbit
Fakultas Ekonomi.
- Harahap, S. S. (2013). *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Rajawali Pers.
- Hery. (2013). *Teori Akuntansi*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2014). *PSAK 44 (Revisi 2014) - Akuntansi Aktivitas
Pengembangan Real Estat.pdf*. Dewan Standar Akuntansi Indonesia.
- Kieso. (2009). *Pengantar Akuntansi*. Salemba Empat.
- Lenny Sulistiyowati. (2010). *Panduan Praktis Memahami Laporan Keuangan*.
PT. Alex media Komputindo.
- Lestari, W. (2017). *Akuntansi Biaya Dalam Dalam Perspektif Manajerial*. PT.
Rajagrafindo Persada.
- Mulya, H. (2013). *Akuntansi Dasar* (3rd ed.). Mitra Wacana Media.
- Mulyadi. (2009). *Akuntansi Biaya*. STIE YKPN.
- Mulyadi. (2015). *Akuntansi Biaya*. STIE YKPN.

- Nanu Hasanuh, S.E., M. . (2011). *Akuntansi Dasar*. Mitra Wacana Media.
- Pricilia. (2014). Penentuan Harga Pokok Produksi Dalam Menetapkan Harga Jual Pada UD. Martabak Mas Narto di Manado. *EMBA*, 2(2), 1077–1088.
- Prof. Drs. H. Lili M. Sadeli, M. P. (2011). *Dasar-Dasar Akuntansi* (Sukses Hidayati (ed.)). Bumi Aksara.
- Rudianto. (2009). *Pengantar Akuntansi*. erlangga.
- Rudianto. (2012). *Pengantar Akuntansi*. erlangga.
- Salman, K. R. (2013). *Akuntansi Biaya Pendekatan Product Costing*. Akademia Permata.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Sugiyono, P. D. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Suhayati, E. (2009). *Akuntansi Keuangan* (Edisi 1). Graha Ilmu.
- Surajadi, L. (2013). *Akuntansi Biaya*. PT. Indeks.
- Thomas Sumarsan. (2013). *Sistem Pengendalian Manajemen Konsep, Aplikasi, Pengukuran Kinerja*. PT. Indeks.
- Toto Prihadi. (2012). *Memahami Laporan Keuangan*. PPM.

wild. (2010). *Analisis Laporan Keuangan* (1st ed.). Salemba Empat.