

# I. PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Berkembang pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia membuat pengaruh besar terhadap kebutuhan masyarakat dalam hal hunian atau rumah, dimana rumah merupakan kebutuhan utama masyarakat untuk kepentingan tempat tinggal sebagai tempat berlindung dan beristirahat. Dengan adanya permasalahan ini justru menjadi kesempatan besar bagi perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate* untuk dapat mengembangkan usahanya dalam proyek pembangunan.

Sebagai perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* tentunya memerlukan penerapan kebijakan akuntansi untuk menjalankan kelangsungan usaha dibidangnya salah satunya perusahaan developer. Menurut SFAC (*Statements of Financial Accounting Concept*) akuntansi sebagai informasi keuangan memiliki fungsi mengidentifikasi, mengumpulkan dan mengkomunikasikan informasi ekonomi suatu badan usaha kepada berbagai pihak, baik pihak internal maupun eksternal, selain itu informasi akuntansi juga berisi data keuangan yang berguna bagi pihak yang membutuhkan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan, data-data akuntansi memberikan bantuan khususnya bagi pihak internal untuk menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku, selain itu data-data akuntansi juga memberikan informasi yang tepat khususnya untuk menilai pendapatan dan biaya suatu perusahaan.

Menurut Suroto, 2000 Teori pendapatan merupakan seluruh penerimaan baik berupa uang maupun berupa barang yang berasal dari pihak lain maupun hasil industri yang dinilai atas dasar sejumlah uang dari harta yang berlaku saat itu, sedangkan biaya adalah suatu pengorbanan yang harus dilakukan untuk melaksanakan suatu proses produksi yang dinyatakan dengan satuan uang sesuai harga pasar yang berlaku, baik yang sudah terjadi maupun yang akan terjadi. Pendapatan dan biaya yang sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan sangat perlu dilakukan agar penentuan laba rugi dapat dilakukan secara akurat dengan demikian bisa memudahkan kinerja perusahaan yang sesungguhnya dan

laporan keuangan yang disajikan dapat menyediakan informasi yang bermanfaat untuk keputusan ekonomi baik pihak internal maupun eksternal.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2017) PSAK No.44 aktivitas pengembangan *real estate* merupakan kegiatan dari perolehan tanah yang kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial dan bangunan industri tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan. Aktivitas pengembangan *real estate* ini juga mencakup perolehan kavlingan tanah untuk dijual tanpa dibangun. Pengakuan pendapatan menurut (PSAK No.44) paragraf 09, pada saat pendapatan diakui sebagai uang muka, maka piutang dari transaksi unit *real estate* tidak diakui dan harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya 20% dari harga jual dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli, penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual.

PT PCI merupakan perusahaan *developer* yang bergerak dibidang *real estate*, adapun kegiatan dari perusahaan ini adalah membeli tanah, membangun dan menjual rumah dengan tipe 42/72 (Gunung Langgar Residence), tipe 36/72 (Bernung Residence), tipe 36/84 (Anugrah Alam Residence). Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan berdasarkan tipe rumah yang dibangun, sedangkan pendapatan lainnya berasal dari hasil penjualan kelebihan tanah dari tipe rumah tersebut yang harga per meternya disesuaikan oleh perusahaan.

Diketahui dari penjualan salah satu unit rumah tipe 42/72 (Gunung Langgar Residence) perusahaan menetapkan harga jual per unit sebesar Rp 150.000.000-, dan dikenakan tarif DP Rp 7.500.000-, dengan presentase hanya sebesar 5% sedangkan salah satu kriteria yang harus terpenuhi adalah dengan tarif setidaknya 20% dari harga penjualan. Dalam PSAK No.44 paragraf 09 menyatakan bahwa, harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli sudah memadai yaitu, jumlah pembayaran yang diberikan oleh pembeli setidaknya 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Karena hal tersebut, maka penting bagi perusahaan untuk menerapkan pengakuan pendapatan dan biaya sesuai ketentuan PSAK No.44.

Untuk itu, perlu disesuaikan untuk kemudian dibandingkan dengan prosedur yang ada di perusahaan dan PSAK No.44 tentang pengakuan pendapatan dan biaya *real estate*.

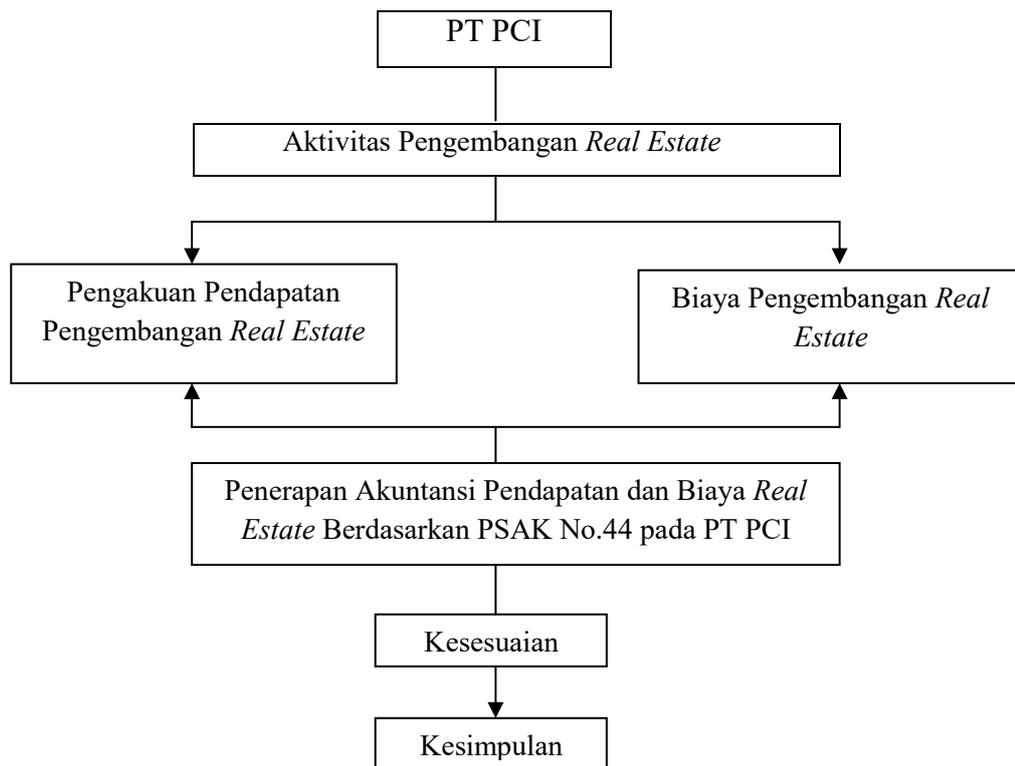
Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk membahasnya dalam laporan tugas akhir yang berjudul “Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan dan Biaya *Real Estate* berdasarkan (PSAK No.44) pada PT PCI”

## **1.2 Tujuan**

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengevaluasi apakah pengakuan pendapatan dan biaya *real estate* pada perusahaan PT. PCI sudah sesuai dengan penerapan akuntansi *real estate* dalam PSAK No.44 mengenai akuntansi pendapatan dan biaya *real estate*.

## **1.2 Kerangka Pemikiran**

PT PCI adalah perusahaan *developer* yang termasuk perusahaan pengembang *real estate*. Kegiatan utama perusahaan ini adalah membeli tanah, membangun, dan menjual rumah dengan tipe 42/72 (Gunung Langgar Residence), tipe 36/72 (Bernung Residence), dan tipe 36/84 (Anugrah Alam Residence). Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan berdasarkan tipe rumah yang dibangun, sedangkan pendapatan lainnya berasal dari penjualan akibat kelebihan tanah dari tipe rumah tersebut yang harga per meternya disesuaikan oleh perusahaan. Dari pernyataan tersebut perlu dilakukan evaluasi apakah penerapan akuntansi pendapatan dan biaya di perusahaan tersebut telah sesuai dengan akuntansi *real estate* yang diterapkan pada PSAK No.44. Sehingga dapat digambarkan kerangka pemikiran dari tugas akhir ini dalam gambar 1 sebagai berikut :



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

#### 1.4 Kontribusi

Kontribusi yang diharapkan dari penyusunan tugas akhir ini yaitu agar dapat bermanfaat, sebagai berikut :

a. Bagi Perusahaan

Hasil dari laporan tugas akhir ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan dalam menerapkan kebijakan bagi perusahaan yang berkaitan dengan aktivitas perkembangan *real estate*.

b. Bagi Penulis

Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai penerapan akuntansi pendapatan dan biaya *real estate* pada perusahaan serta mengaitkan teori yang diterapkan dalam aktivitas pengembangan *real estate* menurut PSAK No.44.

c. Bagi Pembaca

Menambah wawasan dan pengetahuan tentang judul ini, serta dapat dijadikan referensi dalam penyusunan tugas akhir yang berkaitan dalam hal tersebut.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 1.3 Definisi Akuntansi

Menurut Agus Purwaji, Wibowo, dkk. (2016) akuntansi adalah suatu sistem informasi yang mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan kejadian ekonomi suatu perusahaan dalam rangka pengambilan keputusan ekonomi. Sistem informasi akuntansi mencatat dan memproses data-data keuangan suatu perusahaan menjadi informasi yang berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Peran akuntansi dalam bisnis adalah memberikan informasi untuk digunakan oleh manajer dalam menjalankan operasi perusahaan. Akuntansi juga memberikan informasi untuk pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam menilai kinerja dan kondisi ekonomi perusahaan.

Pada dasarnya tujuan akuntansi adalah untuk mencatat, mengumpulkan, dan melaporkan informasi terkait keuangan, kinerja, posisi keuangan, dan arus kas dalam sebuah bisnis. Informasi ini nantinya akan digunakan sebagai dasar dalam membuat keputusan ekonomi. Menurut Agus Purwaji, dkk (2016), jika dijabarkan ada beberapa tujuan akuntansi, diantaranya adalah:

- a. Memberikan informasi mengenai keuangan, baik itu aktiva maupun passiva perusahaan
- b. Menyediakan informasi mengenai perubahan pada berbagai sumber ekonomi (netto) perusahaan
- c. Memberikan informasi keuangan perusahaan yang dapat membantu dalam pembuatan estimasi potensi keuntungan perusahaan
- d. Memberikan informasi mengenai perubahan pada berbagai sumber ekonomi perusahaan, baik itu aset, hutang, serta modal.
- e. Menyediakan informasi lainnya terkait laporan keuangan untuk membantu pengguna laporan tersebut

Akuntansi berdasarkan pengertian dari Baridwan dan Reeve, et al. (2012) adalah suatu kegiatan jasa dengan peran menyampaikan data informasi bersifat finansial dalam usaha ekonomi untuk beberapa pihak yang membutuhkan supaya mampu

menilai kinerja perusahaan dan juga memiliki fungsi penting dalam pengambilan suatu keputusan. Akuntansi merupakan suatu pelaporan keuangan yang disusun oleh pihak manajemen sesuai standar akuntansi yang dijadikan pertanggungjawaban kepada pemilik atas dana perusahaan. Pemilik dana dapat mengetahui arus kas yang sedang diinvestasikan diperusahaan tersebut sedang mengalami keuntungan atau kerugian. Akuntansi menurut Suparwato (2019), memiliki definisi sebagai suatu tehnik atau perangkat sistem dalam mengukur dan mengelola aktivitas transaksi keuangan perusahaan yang mampu menghasilkan informasi dari kegiatan dimana informasi tersebut membantu berbagai pihak internal maupun eksternal dalam mengambil keputusan ekonomi.

Dengan definisi ini berarti para akuntan harus memiliki pengetahuan luas mengenai lingkungan social dan ekonomi. Sebab tanpa pengetahuan dari ini mereka tidak akan mampu mengenal dan menyajikan informasi akuntansi yang relevan.

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

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

## **2.2 Tujuan Akuntansi**

Menurut Baridwan dan Reeve, et al. (2012) tujuan dari pelaporan keuangan adalah memberikan informasi yang berguna untuk keputusan penanam modal atau

investasi dan pinjam, agar informasi tersebut dapat berguna maka ia haruslah relevan, dapat diandalkan dan dibandingkan. Akuntansi berusaha memenuhi tujuan-tujuan ini dalam informasi yang dihasilkannya. Konsep dan prinsip yang berlaku dalam akuntansi yaitu :

➤ Konsep Entitas

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

➤ Prinsip Keandalan

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

➤ Prinsip Biaya

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

➤ Konsep kesinambungan

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

➤ Konsep Satuan Moneter

Asumsi bahwa daya beli dari rupiah secara relatif adalah stabil, konsep satuan moneter ini adalah sebagai dasar untuk mengabaikan adanya efek dari inflasi dalam catatan akuntansi, sehingga kita dapat mengurangi atau menambahkan nilai-nilai rupiah yang tercatat seolah-olah rupiah tersebut memiliki daya beli yang sama. Para akuntan telah menetapkan cara-cara jika inflasi tersebut harus diperhitungkan. Jika terjadi, maka menurut Standar Akuntansi Keuangan ( SAK )

perusahaan harus menunjukkan nilai-nilai yang telah disesuaikan dengan inflasi tersebut dalam laporan-laporannya.

## **2.3 Definisi Pengakuan Pendapatan**

Pengakuan pendapatan (*revenue recognition*) merupakan penghasilan yang timbul selama aktivitas normal dari suatu entitas. Pendapatan itu sendiri berarti salah satu komponen dalam persamaan dasar akuntansi yakni modal.

Menurut Martani, Dwi dkk (2016) pengakuan pendapatan diakui ketika besar kemungkinan bahwa manfaat ekonomi akan mengalir ke dalam perusahaan dan nilai manfaat tersebut dapat diukur dengan andal.

### **2.3.1 Sumber-Sumber Pendapatan**

Sumber pendapatan merupakan suatu unsur yang perlu mendapatkan perhatian penting sebelum membahas masalah pengakuan dan pengukuran pendapatan lebih lanjut. Kesalahan dalam menentukan sumber pendapatan yang kurang tepat dapat mempengaruhi besarnya pendapatan yang akan diperoleh dan berhubungan erat dengan masalah pengukuran pendapatan.

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2017), pendapatan dapat timbul dari transaksi dan kejadian berikut ini:

1. Penjualan barang

Meliputi barang yang diproduksi oleh entitas untuk dijual dan barang untuk dijual kembali, seperti barang dagang yang dibeli pengecer atau tanah dari properti lain yang dimiliki untuk dijual kembali.

2. Penjualan jasa

Penjualan jasa biasanya menyangkut pelaksanaan tugas entitas yang telah disepakati secara kontraktual untuk dilaksanakan selama satu periode. Jasa tersebut dapat diserahkan dalam satu periode atau lebih dari satu periode.

3. Penggunaan aset entitas oleh pihak lain menimbulkan pendapatan dalam bentuk:

- a) Bunga yaitu pembebanan untuk penggunaan kas atau setara kas atau jumlah terhutang kepada entitas.
- b) Royalti yaitu pembebanan untuk penggunaan aset jangka panjang entitas.
- c) Dividen yaitu distribusi laba kepada pemegang investasi ekuitas sesuai dengan proporsi mereka atas kelompok modal tertentu.

## 2.4 Definisi Biaya

Biaya adalah suatu pengorbanan yang harus dilakukan untuk melaksanakan suatu proses produksi yang dinyatakan dengan satuan uang sesuai harga pasar yang berlaku, baik yang sudah terjadi maupun yang akan terjadi. Namun, beberapa lainnya juga mengatakan bahwa biaya adalah sebuah bentuk pengeluaran yang dilakukan oleh suatu pihak, baik itu individu maupun perusahaan untuk mendapatkan manfaat lebih dari tindakan tersebut.

Menurut Mulyadi (2015) biaya dalam arti luas adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, dan yang telah terjadi atau kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Biaya dalam arti sempit adalah pengorbanan sumber ekonomi dalam satuan uang untuk memperoleh aktiva.

### 2.4.1 Jenis-Jenis Biaya

Pada jenis biaya ini sebenarnya terbagi menjadi 2 dimana jenis biaya berdasarkan tujuan pengambilan keputusan dan jenis biaya berdasarkan perilaku. Berdasarkan ketertulisan biaya ke produk, biaya dapat digolongkan menjadi dua, yaitu :

- 1) Biaya langsung (*direct cost*) adalah biaya yang ditelusur sampai kepada produk secara langsung. Biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung dapat ditelusur sampai kepada produk. Dalam pembuatan meja. Banyaknya kayu dan biaya kayu yang digunakan dapat ditelusur ke setiap meja yang diproduksi. Biaya tenaga kerja langsung adalah gaji atau upah karyawan produksi yang terlibat langsung dalam mengerjakan produk. Karyawan dan

jam kerjanya dapat diidentifikasi hingga ke setiap produk yang dihasilkan.

- 2) Biaya tidak langsung (*indirect cost*) adalah biaya yang tidak dapat secara langsung ditelusur ke produk. Gaji mandor produksi adalah contoh biaya tidak langsung. Seorang mandor tidak langsung terlibat dalam pengerjaan suatu produk tertentu. Seorang mandor dapat mengawasi pengerjaan beberapa produk sekaligus. Oleh karena itu, gaji mandor produksi tidak dapat dikategorikan sebagai biaya langsung melainkan biaya tidak langsung.

#### **2.4.2 Perilaku Biaya**

Klasifikasi biaya berdasarkan perilaku tingkat aktivitas dapat berubah naik atau turun. Perilaku biaya menggambarkan pola variasi perubahan tingkat aktivitas terhadap perubahan biaya. Berdasarkan perilakunya, biaya dapat diklasifikasikan menjadi 3 yaitu:

- 1) Biaya variabel adalah biaya yang jumlah totalnya berubah sebanding dengan perubahan tingkat aktivitas. Contoh biaya variabel adalah biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung. Apabila tingkat produksi bertambah, jumlah biaya variabel bertambah. Apabila tingkat produksi menurun jumlah variabel menurun. Namun, biaya variabel per unit tidak berubah walaupun jumlah biaya berubah sesuai dengan perubahan aktivitas.
- 2) Biaya tetap adalah biaya yang jumlahnya tidak terpengaruh oleh tingkat aktivitas dalam kisaran waktu tertentu. Walaupun tingkat aktivitas meningkat atau menurun, jumlah biaya tetap tidak berubah. Meskipun demikian, biaya tetap per unit akan berubah seiring dengan perubahan tingkat aktivitas. Apabila tingkat aktivitas meningkat, biaya tetap per unit akan meningkat. Contoh biaya tetap adalah biaya sewa peralatan pabrik.
- 3) Biaya campuran adalah biaya yang memiliki karakteristik biaya variabel dan sekaligus biaya tetap. Sebagaimana unsur biaya campuran yang lain tidak berubah walaupun tingkat aktivitas berubah. Biaya listrik adalah contoh biaya campuran. Biaya pemakaian listrik berubah sesuai dengan perubahan

tingkat pemakaian listrik. Sementara, biaya abodemen listrik tidak berubah walaupun pemakaian litrik berubah.

## **2.5 Pengertian Aktivitas Pengembangan *Real Esatate* Menurut PSAK No.44**

Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas dibidang *real estat*. Kegiatan utama perusahaan ini yaitu memperoleh tanah dan kemudian dibangun perumahan yang dimaksudkan untuk dijual atau disewakan kepada pihak lain. Bangunan tersebut dijual secara tunai maupun kredit.

Pengertian aktivitas pengembangan *real estate* menurut Ikatan Akuntan Indonesia PSAK No.44 (2017) adalah kegiatan perolehan tanah kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pembangunan *real estate* juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

## **2.6 Ruang Lingkup Akuntansi *Real Estate***

Berikut pernyataan ruang lingkup yang berlaku bagi setiap laporan keuangan perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estat*:

- a. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau kemersial dan atau industri beserta kapling tanahnya.
- b. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual.
- c. Unit real estat terdiri dari unit properti perumahan dan komersial atau industri beserta kapling tanahnya, dan kapling tanah tanpa bangunan.
- d. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit real estat dengan jumlah harga jual semua jenis real estat yang dibangun pada suatu proyek pengembangan real estat. Harga jual yang dimaksud adalah harga jual estimasian kini.

- e. Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit real estat pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- f. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan dengan satu atau lebih unit real estat. Sejak tanggal ditandatangani, perjanjian tersebut berkekuatan hukum, dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.
- g. Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus masuk tersebut meningkatkan jumlah ekuitas selain peningkatan yang berasal dari kontribusi penanaman modal.
- h. Laba adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan dan atau penjualan kapling tanah tanpa bangunan dikurangi dengan beban pokok penjualan real estat tersebut.

## **2.7 Penerapan Pengakuan, Penyajian dan Pengungkapan Akuntansi *Real Estate***

Pengakuan pendapatan menurut PSAK No.44 paragraf 06, menyatakan bahwa pendapatan berasal dari penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya. Berikut beberapa metode yang diterapkan pada pengakuan pendapatan akuntansi real estate :

### 1. Metode Akruai Penuh (*full accrual method*)

Penggunaan metode akruai penuh (*full accrual method*) adalah pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan ruko, rumah, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya menurut IAI (2017) adalah sebagai berikut:

#### a) Harga jual akan tertagih

Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh

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

- b) Proses penjualan dianggap selesai apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah di tandatangani oleh kedua belah pihak.
- c) Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
- d) Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

## 2. Metode Deposit (*deposit method*)

Apabila suatu transaksi *real estate* tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam PSAK No.44 paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual terpenuhi. Berikut penerapan metode deposit :

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

## 3. Metode Presentase Penyelesaian (*percentage-of-completion method*)

Pendapatan penjualan unit bangunan kondonium, apartemen, perkantoran, pusat pembelajaran dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan menggunakan metode presentase penyelesaian

(*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria terpenuhi proses konstruksi tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dalam semua persyaratan yaitu :

- a) Proses konstruksi sudah mencapai tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dalam persyaratan untuk memulai bangunan telah terpenuhi.
- b) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- c) Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi.

### **2.7.1 Penyajian Laporan Keuangan**

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

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

Namun jika real estate bukan aktivitas utama perusahaan atau dengan kata lain perusahaan tersebut bukan bergerak di bidang *real estate*, maka aktiva real estat disajikan sebagai bagian dari aktiva tidak lancar. Menurut IAI (2007 : 44.10) ”Dalam penyajian neraca perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estate tetapi aktivitas pengembangan real estate tersebut bukan aktivitas utama perusahaan, aktiva *real estate* disajikan sebagai bagian dari aktiva tidak lancar”.

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

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

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

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

### 2.7.2 Pengungkapan

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

- a) Kebijakan akuntansi mengenai pengakuan pendapatan mencakup :
  - Metode pengakuan pendapatan yang digunakan termasuk alasan dan kriteria penggunaan metode tersebut, dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak memungkinkan pendapatan penjualan unit *real estate* diakui dengan metode akrual penuh (untuk penjualan rumah, ruko, bangunan dan sejenisnya lainnya beserta kapling tanahnya dan untuk penjualan kapling tanha tanpa bangunan); atau metode presentase penyelesaian (untuk

- penjualan bangunan komdominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenis lainnya);
- Apabila pendapatan diakui dengan metode presentase penyelesaian maka metode penentuan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan *real estate* diungkapkan.
  - Saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan *real estate*.
- b) Kebijakan akuntansi mengenai kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan *real estate*.
- c) Apabila transaksi penjualan *real estate* tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:
- Sifat transaksi
  - Jumlah kontrak yang tidak diakui sebagai penjualan dan piutang pembeli yang tidak diakui.
- d) Jumlah biaya perolehan aktiva *real estate* yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui, termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan, bila ada.

## 2.8 Unsur-Unsur Biaya Pengembangan *Real Estate*

Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek *real estate* dialokasikan dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate*.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan *real estate* yang dikapitalisasikan ke proyek pengembangan *real estate* sebagai berikut :

### 1) Biaya pra perolehan tanah (preacquisition costs)

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

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

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

## 2) Biaya Perolehan tanah

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

- a. Biaya perolehan tanah, termasuk tanaman dan lain-lain yang berada diatas tanah tersebut.
- b. Biaya gambar topografi
- c. Biaya pembuatan cetak biru ( master plan )
- d. Biaya pengurusan dokumen hokum
- e. Bea balik nama
- f. Komisi untuk perantara
- g. Imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanian, 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 ke lokasi pelaksanaan proyek
- e. Biaya penyewaan sarana dan peralatan
- f. Biaya perancangan dan bantuan tekhnis (technical assistance) yang secara langsung berhubungan dengan proyek.

- g. Imbalan jasa profesional, seperti ahli pertamanan, ahli lingkungan hidup, arsitek dan ahli konstruksi.
  - h. Biaya pengurusan pengikatan perjanjian jual beli.
- 4) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *realestate* mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :
- a. Asuransi
  - b. Biaya perancangan dan bantuan teknis (technical assistance) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu.
  - c. Biaya overhead konstruksi.
  - d. Biaya pengembangan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, jalan umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakaman dan lain-lain.
  - e. Imbalan jasa profesional dan perencanaan seluruh proyek
  - f. Biaya pinjaman.