

Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan Real Estate Pada PT XYZ Sesuai Dengan PSAK No. 44

Ibnu Hajar¹⁾, Damayanti²⁾, Destia Pentiana³⁾

¹⁾ Mahasiswa, ²⁾ Pembimbing 1, ³⁾ Pembimbing 2

Jurusan Ekonomi dan Bisnis, Politeknik Negeri Lampung Jl. Soekarno-Hatta No.10

Rajabasa, Bandar Lampung, Telp (0721) 787309

Ibnuhajar612@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui apakah metode pengakuan pendapatan dan beban PT XYZ sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 dan melakukan perhitungan pengakuan pendapatan dan beban PT XYZ dengan persentase penyelesaian. Metode penelitian yang digunakan pada Tugas Akhir ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Metode deskriptif kuantitatif digunakan untuk mengetahui apakah metode pengakuan pendapatan yang diakui oleh perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 44 dan melakukan penyajian kembali pengakuan pendapatan dan beban dengan menggunakan metode persentase penyelesaian yang akan diungkapkan pada laporan laba rugi PT XYZ. Hasil pengamatan yang dilakukan terhadap metode pengakuan pendapatan dan beban pada PT XYZ adalah PT XYZ mengakui pendapatan dan bebannya dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*), berdasarkan PSAK No. 44 seharusnya PT XYZ menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*). Terdapat perbedaan antara pendapatan dan beban pokok penjualan perusahaan dengan metode yang sebelumnya digunakan perusahaan yaitu metode akrual penuh dengan metode yang seharusnya digunakan perusahaan sesuai dengan PSAK No. 44 yaitu metode persentase penyelesaian.

Kata Kunci : *Metode Akrual Penuh, Metode Persentase Penyelesaian, Pengakuan Pendapatan dan Beban*

PENDAHULUAN

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat dan pesat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Rumah adalah suatu kebutuhan primer manusia, karena rumah merupakan sarana untuk berteduh, berlindung, dan beristirahat. Kondisi ini dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan pengembang untuk mengembangkan bisnis mereka dalam hal penyediaan sarana pemukiman bagi masyarakat seperti perumahan, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia / IAI (2012) di dalam PSAK No. 44 dijelaskan bahwa perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembang real estate. Aktivitas pengembangan real estate adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai suatu kesatuan atau eceran (retail). Aktivitas pengembangan real estate juga

mencakup perolehan kavlingan tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Pendapatan merupakan salah satu bagian penting bagi perusahaan maka diperlukan suatu metode pengakuan pendapatan yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku sehingga perusahaan tidak melakukan penyimpangan dalam pencatatan dan pengakuan pendapatan. Pengakuan pendapatan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan real estate harus mengacu kepada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 44. PSAK No. 44 menyebutkan bahwa pengakuan penjualan unit real estate dapat diakui dengan beberapa metode antara lain metode akrual penuh (full accrual method), metode deposit (deposit method), dan metode persentase penyelesaian (percentage of completion method).

PT XYZ merupakan salah satu perusahaan pengembang (developer) berkedudukan di Jakarta, yang mendirikan dan menjalankan perusahaan-perusahaan dan usaha-usaha di bidang real estate, termasuk melakukan usaha pembebasan, pematangan tanah, penjualan dan pengelolaan tanah, dan/atau bangunan untuk perumahan, perkantoran, apartemen, perniagaan dan bangunan-bangunan lainnya. PT XYZ mengakui pendapatan dan beban menggunakan metode akrual penuh (full accrual method).

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk mengetahui apakah penerapan metode pengakuan laba yang digunakan PT XYZ telah sesuai dengan kriteria-kriteria yang ditetapkan dalam PSAK No. 44, karena apabila perusahaan salah dalam menerapkan metode pengakuan pendapatan dan beban tersebut, maka akan berdampak pada laporan keuangan PT XYZ akan

disajikan secara tidak proporsional dengan keadaan perusahaan yang sebenarnya.

METODE PELAKSANAAN

Data dalam penulisan ini didapat dari KAP JAS yang beralamat di Perkantoran Sentra Kramat, Kramat Raya, Jakarta Pusat. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder yang didapat melalui perantara. Data yang diperoleh berupa laporan keuangan PT XYZ tahun 2017, proyeksi pendapatan dan beban, dan laporan *progress* penyelesaian.

Metode analisis data yang digunakan penulis adalah metode deskriptif dan kuantitatif. Tahapan dalam pelaksanaan analisis metode pengakuan pendapatan adalah mengungkapkan metode pengakuan pendapatan dan beban PT XYZ apakah sesuai dengan PSAK No. 44, melakukan penyanyian kembali pengakuan pendapatan sesuai dengan PSAK No. 44, dan membuat jurnal penyesuaian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendapatan operasional PT XYZ berasal dari aktivitas pengembangan real estate yaitu penjualan atas Apartemen South Hills. Berdasarkan laporan laba rugi PT XYZ periode 31 Desember 2016 pendapatan yang telah diterima perusahaan sebesar Rp. 544.049.191.047, dan biaya yang telah dikeluarkan perusahaan sebesar Rp. 93.937.031.871. Biaya yang dikeluarkan perusahaan tersebut terdiri dari biaya untuk membangun fondasi bangunan, dan proses kontruksi tersebut telah selesai dikerjakan. Semua biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam membangun apartemen south hills di kapitalisasi

ke dalam akun persediaan. Metode yang digunakan oleh PT XYZ dalam mengakui pendapatan dan beban adalah metode akrual penuh (full accrual method). Perusahaan langsung mengakui kas masuk yang diterima dari pelanggan sebagai pendapatan, dan biaya yang dikeluarkan sebagai beban pokok penjualan. Pencatatan yang dilakukan perusahaan untuk mengakui pendapatan dan beban yang akan disajikan pada laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi yaitu Kas pada penjualan sebesar Rp. 544.049.191.047, (Jurnal pada saat penerimaan uang dari pelanggan), dan beban pokok penjualan pada persediaan sebesar Rp. 93.937.031.871, (Jurnal pada saat mencatat biaya yang dikeluarkan perusahaan)

Berdasarkan pernyataan PSAK No. 44 paragraf 26 dijelaskan bahwa seharusnya PT XYZ menggunakan metode persentase penyelesaian dalam mengakui pendapatannya, karena perusahaan telah memenuhi seluruh kriteria yang telah ditetapkan dalam PSAK No. 44. Sehingga pencatatan yang seharusnya dilakukan perusahaan berdasarkan PSAK No. 44 adalah kas pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp. 544.049.191.047, (Jurnal pada saat penerimaan uang dari pelanggan), persediaan pada utang supplier/bank sebesar Rp. 93.937.031.871, (Jurnal pada saat mencatat biaya yang dikeluarkan perusahaan).

Tabel 1. Perhitungan pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian

Tahun	Tingkat Persentase	Estimasi Pendapatan	Yang diakui	Yang Telah diakui	Tahun berjalan
2015	0%	Rp 1.138.880.000.000	-	-	-
2016	4,1386%	Rp 1.138.880.000.000	Rp 47.133.687.680	-	Rp 47.133.687.680
Jumlah					Rp 47.133.687.680

Sumber: PT XYZ (data yang diolah)

Tabel 3. Perhitungan Pengakuan Beban Pokok Penjualan Tahun 2016

Keterangan	Estimasi Total Cost Proyek	% Uang Muka	Bagian Cost Atas Penjualan 2016	Persentase Penyelesaian	HPP penjualan 2016	HPP penjualan 2016 tahun berjalan	Total HPP tahun berjalan
Tanah	Rp125.369.000.000	48%	Rp 59.889.455.458	4,1386%	Rp 2.478.585.004	Rp 2.478.585.004	Rp 2.478.585.004
Konstruksi	Rp450.000.000.000	48%	Rp 214.967.455.721	4,1386%	Rp 8.896.643.122	Rp 8.896.643.122	Rp 8.896.643.122
Jumlah	Rp575.369.000.000		Rp 274.856.911.179		Rp 11.375.228.126	Rp11.375.228.126	Rp11.375.228.126

Sumber: PT XYZ (data yang diolah)

Berdasarkan perhitungan tabel 1 dan tabel 3 tersebut diperoleh bahwa pendapatan yang boleh diakui berdasarkan metode persentase penyelesaian adalah sebesar Rp. 47.133.687.680, nilai ini diperoleh dari tingkat persentase penyelesaian yang diperoleh dari teknik sipil sebesar 4,1386% , dikali dengan estimasi

pendapatan sebesar Rp. 1.138.880.000.000, sehingga pencatatan untuk mengakui pendapatan yaitu Pendapatan diterima dimuka pada Penjualan sebesar Rp.47.133.687.680, dan beban pokok penjualan yang boleh diakui dalam metode persentase penyelesaian adalah sebesar Rp. 11.375.228.126, nilai ini didapat dari

(575.369.000.000 x 48% x 4,1386%) sehingga pencatatan yang dilakukan untuk mengakui beban pokok penjualan adalah beban pokok penjualan pada penjualan sebesar Rp. 11.375.228.126,

Akibat kesalahan dalam penerapan metode pengakuan pendapatan dan beban yang dilakukan perusahaan berdampak pada laporan laba rugi dan laporan posisi keuangan, pada laporan laba rugi penjualan dan beban pokok penjualan disajikan terlalu besar. Sehingga diperlukan jurnal penyesuaian sebagai berikut yaitu penjualan pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp. 496.915.503.367, (Jurnal untuk mengoreksi pendapatan, karena *overstated*), dan persediaan pada beban pokok penjualan sebesar Rp. 82.561.803.745, (Jurnal untuk mengoreksi beban pokok penjualan, karena *overstated*)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis dalam Analisis Metode Pengakuan Pendapatan dan Beban pada PT XYZ dapat disimpulkan bahwa PT XYZ dalam mengakui pendapatan dan beban menggunakan metode akrual penuh (Full accrual method), berdasarkan PSAK No. 44 seharusnya PT XYZ menggunakan metode persentase penyelesaian (percentage of completion method). PT XYZ mengakui pendapatan sebesar Rp. 544.049.191.047 dan beban pokok penjualan sebesar Rp.93.937.031.871, berdasarkan hasil perhitungan pendapatan dan beban menggunakan metode persentase penyelesaian, penjualan yang boleh diakui perusahaan sebesar Rp. 47.133.687.680 dan beban pokok penjualan sebesar Rp. 11.375.228.126. Sehingga

perusahaan harus membuat jurnal koreksi sebagai berikut yaitu penjualan pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp. 496.915.503.367, (Jurnal untuk mengoreksi pendapatan, karena *overstated*), dan persediaan pada beban pokok penjualan sebesar Rp. 82.561.803.745, (Jurnal untuk mengoreksi beban pokok penjualan, karena *overstated*)

SARAN

Berdasarkan hasil dari kesimpulan, maka penulis memberikan saran kepada Manajer sebagai berikut yaitu Manajer seharusnya memperhatikan metode yang digunakan dalam mengakui pendapatan dan beban apakah telah sesuai dengan PSAK No. 44, dan manager seharusnya menggunakan metode persentase penyelesaian dalam mengakui pendapatan dan beban sehingga pendapatan dan beban yang diakui tidak *overstated*.

REFERENSI

- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. Standar Akuntansi Keuangan. Salemba Empat. Jakarta.
- Ikhsan, Arfan. 2013. Metodologi Penelitian Akuntansi Keperilakuan. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Resti, Melya. 2012. Analisis Penerapan Akuntansi Real Estat (PSAK No. 44) Pada PT Wahana Tata Griya Pekanbaru. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim http://repository.uin-suska.ac.id/10180/1/2012_2012224AKN.pdf. [Diakses Rabu, 30 Agustus 2017]
- Rudianto. 2012. Pengantar Akuntansi. Erlangga. Jakarta.
- Simamora, Hendri. 2002. *Manajemen* Jilid I. Salemba Empat. Jakarta.
- Suharsaputra, Uhar. 2012. Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan Tindakan. PT Refika Aditama. Bandung.

