BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang padat penduduknya. Dengan jumlah penduduk yang padat, maka mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal meningkat sehingga mengakibatkan semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang pengembang *real estate*. Data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2007 mencatat sekitar 12.540.747 rumah tangga masih belum memiliki rumah. Sementara data statistik hasil sensus penduduk 2010, Pemerintah memperkirakan kekurangan kebutuhan rumah masyarakat sekitar 7.400.000 unit. Sedangkan jumlah pertambahan kebutuhan rumah per tahun diperkirakan sekitar 710.000 unit rumah per tahun.

Pada dasarnya kebutuhan masyarakat tiap tahun semakin meningkat, namun tidak didasari dengan kemampuan riil sehingga sebagian masyarakat membeli dengan menggunakan angsuran untuk dapat memudahkan dalam pembayaran. Dalam hal ini perusahaan bidang *real estate* berusaha menarik minat konsumen dengan cara melakukan penjualan secara tunai dan angsuran. Dengan penjualan tunai, volume penjualan tidak maksimal sehingga menyebabkan pendapatan yang dihasilkan rendah. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk dapat meningkatkan volume penjualan dan memberikan kemudahan pada masyarakat untuk dapat memiliki

rumah adalah dengan cara menjual secara angsuran dan batas waktu pembayaran yang lebih panjang.

Banyak perusahaan pengembang *real estate* yang bekerja sama dengan pihak ketiga untuk meningkatkan pelayanannya kepada konsumen seperti melakukan kerja sama dengan bank. Dengan perusahaan melakukan kerja sama dengan bank maka banyak manfaat yang dapat diperoleh perusahaan antara lain untuk mengurangi resiko penjualan yang dilakukan secara cicilan dan untuk mendanai pembangunan rumah. Namun, banyak permasalahan yang muncul ketika perusahaan pengembang melakukan kerja sama dengan bank yang memfasilitasi kredit kepemilikan rumah (KPR) yaitu dalam hal pemasaran. Tidak semua masyarakat bisa melakukan pembelian rumah secara kredit dikarenakan bukan merupakan pegawai tetap di tempat bekerja. KPR hanya akan menyetujui kredit apabila 30% dari jumlah penghasilan memadai untuk membayar cicilan sehingga menyebabkan sebagian dari masyarakat tidak bisa memlakukan kredit kepemilikan rumah. Melihat dari kondisi tersebut, sebagian dari perusahaan bidang pengembang *real estate* yang mampu secara keuangan tidak perlu melakukan kerja sama dengan bank untuk melakukan penjualan cicilan.

Penjualan angsuran mengandung resiko yang besar berupa kerugian yang harus diderita oleh perusahaan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Untuk itu perlu ada metode pengakuan pendapatan yang layak atau wajar sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) sehingga hasil usaha berkala dapat diterapkan

dengan layak dan tepat. Pemakaian metode pengakuan pendapatan yang kurang sesuai dengan kegiatan penjualan angsuran akan berdampak pada informasi yang akan diperoleh dari laporan keuangan menjadi tidak akurat sehingga berpengaruh pada proses pengambilan keputusan yang tidak tepat.

Pada perusahaan pengembang *real estate* PT. Sentosa Utama Jaya dalam kegiatan operasi perusahaan sistem penjualan rumah dilakukan secara tunai maupun angsuran. Namun sebagian besar sistem penjualannya dilakukan secara angsuran karena dengan lebih banyak diminati masyarakat sehingga dapat meningkatkan volume penjualan. Di lain pihak, sistem penjualan angsuran memiliki tingkat kerumitan dalam hal pencatatan keuangan sehingga menimbulkan kerumitan dalam perlakuan akuntansi. Motivasi penelitian ini adalah dikarenakan perusahaan pengembang bidang *real estate* yang terletak di kota Nganjuk sebagian besar dilakukan secara angsuran sehingga menimbulkan kerumitan dalam melakukan pencatatan dan pengakuan pendapatan dalam penjualan angsuran.

Ada banyak metode yang dapat digunakan untuk mengakui pendapatan, salah satunya adalah metode pengakuan pendapatan cicilan yang sering disebut sebagai pendapatan yang ditangguhkan. Metode penjualan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang *real estate* adalah penjualan cicilan tanpa kredit pemilikan rumah (KPR). Bilamana perusahaan mampu dan tidak perlu melakukan kerjasama dengan pihak ketiga, yaitu bank untuk membantu melakukan penjualan cicilan. Dengan demikian, menarik untuk membahas

tentang bagaimana mengukur dan mengakui pengakuan pendapatan dan bebannya, metode apa yang digunakan, bagaimana pencatatan serta penyajian akun-akun yang berkaitan dengan penjualan angsuran. PT. Sentausa Utama Jaya tidak melakukan kerjasama dengan pihak ke tiga karena beberapa alasan diantaranya adalah jumlah unit tidak banyak yaitu hanya 25 unit rumah tiap blok *regency*. Oleh sebab jumlah unit yang terjual tidak terlalu banyak maka pengembang merasa masih tidak membutuhkan pihak ketiga dalam menyelesaikan administrasi penjualan dan pembayaran kredit nasabah. Selain itu lebih praktis tidak perlu mengikuti birokrasi KPR. Hal lain lagi adalah pengembang tidak memiliki keterikatan dengan bank tertentu, sehingga jika pelanggan ingin mengajukan KPR maka pembeli mencari KPR sendiri tanpa melibatkan pihak pengembang.

Berdasarkan uraian, maka penelitian dilakukan untuk mengetahui metode pencatatan akuntansi yang tepat bagi perusahaan dalam melakukan pencatatan sistem pembayaran kredit properti perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Proses penyusunan laporan keuangan menjadi sangat penting bagi perusahaan sehingga perusahaan harus mampu menyusun laporan keuangan yang sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku. Untuk memberikan hasil yang wajar bagi proses penyusunan akuntansi maka perusahaan pengembang *real estate*

menggunakan SAK No. 44 untuk pengakuan pendapatan dan beban pada periode akuntansi berjalan atau diakui pada periode akuntansi berikutnya untuk mengurangi kesalahan dalam pencatatan pendapatan dan beban perusahaan.

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diidentifikasi diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan praktik akuntansi pada perusahaan *real estate* bagaimana pendapatan dan beban diukur dan diakui.
2. Untuk mendeskripsikan praktik akuntansi pada perusahaan *real estate* tentang cara pencatatan pendapatan dalam penjualan angsuran pada perusahaan dibidang pengembang *real estate*.
3. Untuk mendeskripsikan apakah praktik akuntansi yang diterapkan oleh perusahaan telah sesuai dengan standart akuntansi keuangan yang berlaku.

1.4 Manfaat Penelitian

Banyak manfaat yang dapat diperoleh dari dilakukannya penelitian tersebut yaitu antara lain:

1. Manfaat Akademik
Memberikan deskripsi praktik akuntansi di bidang *real estate*
2. Manfaat Praktik :
 - a. Memberikan masukan kepada perusahaan mengenai bagaimana pengakuan pendapatan dan beban sesuai dengan

standar keuangan yang berlaku serta pengaruhnya terhadap laporan keuangan pada perusahaan pengembang bidang *real estate*.

- b. Memberikan masukan kepada perusahaan mengenai kondisi yang menguntungkan pada pengakuan pendapatan dan beban serta pengaruhnya terhadap laporan keuangan agar berguna bagi perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami mengenai isi dari tugas akhir, maka dalam pembahasan tugas akhir ini dibagi dalam beberapa bab yang terdiri dari:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi penelitian terdahulu dan landasan teori yang memuat teori-teori pendukung yang digunakan sebagai acuan dalam mengumpulkan, mengolah dan menganalisis data serta memecahkan masalah.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini berisi langkah-langkah yang harus dilakukan untuk menyelesaikan penelitian ini.

BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang analisis data yang telah dikumpulkan dan diolah dari penelitian dan survey langsung dari perusahaan.

BAB 5 SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari semua hasil penelitian, keterbatasan dari penelitian yang dilakukan serta saran untuk penulisan penelitian selanjutnya.