

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Semakin berkembangnya jaman, bukan hanya teknologi yang berkembang sangat pesat tetapi perkembangan dalam dunia usaha juga semakin beragam, baik badan usaha yang bergerak dibidang jasa, dagang, manufaktur, maupun pengembang. Perkembangan ini diiringi dengan persaingan usaha yang ketat dan kompetitif. Sehingga setiap badan usaha yang bergerak dibidangnya harus memiliki pemikiran yang kritis dan pemanfaatan sumber daya yang optimal. Dengan demikian perusahaan dapat bersaing dengan perusahaan lain baik perusahaan dalam negeri maupun luar negeri.

Salah satu usaha yang berkembang pesat saat ini yaitu perusahaan pengembang yang bergerak di bidang *real estate*. *Real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian di bangun perumahan dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksud untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan yang eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kavlingan tanah untuk dijual tanpa bangunan yang mana dalam proses pelaksanaan pembangunannya suatu kompleks perumahan dapat diselesaikan dengan membutuhkan waktu lebih dari suatu periode akuntansi. *real estate* pada umumnya terjadi pada suatu negara yang belum berkembang (*underdevelop*) tumbuh menjadi negara yang berkembang

(*develovingcountry*), dimana prioritas pemenuhan kebutuhan tidak lagi pada masalah sandang dan pangan, melainkan masalah papan akibat meningkatnya kesejahteraan sosial. Itu berarti kegiatan industri konstruksi semakin meningkat, karena diperlukan lebih banyak pihak untuk menangani dan memprakarsainya sesuai dengan cara dan pola pembangunan yang diterapkan.

Dunia properti dan *real estate* Indonesia sedang berkembang dengan pesat seiring dengan kebutuhan terhadap perumahan rakyat yang semakin besar dan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik. Pertumbuhan ekonomi Indonesia juga berdampak pada peningkatan kebutuhan akan gedung perkantoran dan fasilitasnya. Berbagai jenis perumahan sedang dan akan dibangun, termasuk jenis apartemen, kondominium, rumah susun, resort, dan sebagainya. Penentuan siklus operasi normal perusahaan yang bergerak dibidang real estate pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang sangat tinggi (*high risk*).

Pertumbuhan pesat dalam industri penjualan secara eceran dan rumitnya kegiatan pengembangan yang dilakukan oleh industri tersebut menimbulkan masalah-masalah akuntansi yang pelik. Dari sisi akuntansi, properti atau *real estate* sangat menarik untuk dicermati karena dalam transaksi-transaksi yang secara khusus berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate* (*real estate development activities*) dan transaksi yang menyangkut operasi *real estate* (kawasan bangunan) menimbulkan prinsip-prinsip pengakuan pendapatan, biaya dan penetapan laba yang harus diterapkan dari penjualan secara eceran (*retail*) tersebut.

Naiknya jumlah transaksi akibat dari penjualan tentunya akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan dalam memperoleh laba, dimana laba sendiri merupakan tolak ukur untuk mengukur kesuksesan dan keberhasilan usaha yang sedang dilakukan. Dengan adanya laba dapat kita ukur keberhasilan dan efektivitas sebuah perusahaan, laba juga sangat berpengaruh besar terhadap penambahan modal yang diperlukan oleh setiap perusahaan dari seorang investor maupun kreditor. Tetapi pada kenyataannya jumlah laba yang diperoleh oleh industri properti dan real estate itu sering kali tidak konsisten dimana laba yang dihasilkan cenderung naik dan turun hal ini menyebabkan pihak eksternal maupun internal perusahaan sulit mengukur apakah sudah berhasil kinerja perusahaan yang dilakukan setiap periodenya.

Seperti fenomena yang terjadi pada Perumahan SETIABUDI ESTATE anggota PT. SETIABUDI PERSADA, yaitu perusahaan yang bergerak pada bidang pembangunan properti dan real estate perkotaan terutama untuk pengembangan kota Cicurug dan Sukabumi, Jawa Barat. SETIABUDI ESTATE menjadi perusahaan yang teridentifikasi yang meliputi Pengembangan Residential dan Pengelolaan Aset.

Berikut ini merupakan data mengenai laporan keuangan Perumahan SETIABUDI ESTATE

Tabel 1.1
Perumahan Setiabudi Estate
Jurnal umum

Pendapatan		
02 jan 2017	Kas Penjualan Rumah Type 60/112	Rp. 533.061.000 Rp.533.061.000
Biaya		
01 jan 2015	Beban Iklan Kas	Rp. 3.000.000 Rp.3.000.000

Sumber : Laporan Keuangan Perumahan SETIABUDI ESTATE

Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa perusahaan menggunakan metode *cash basic* dalam mencatat pengakuan pendapatan dan biayanya, padahal menurut PSAK no. 44 sistem pencatatan akuntansi untuk perusahaan real estate hanya ada tiga metode pencatatan yaitu, *full accrual method*, *deposit method*, dan presentase penyelesaian.

Pada saat Perumahan SETIABUDI ESTATE melakukan perhitungan dalam pengakuan pendapatan dan biaya perlu adanya prinsip atau metode yang tepat saat digunakan oleh perusahaan tersebut atas penjualan yang dilakukan secara eceran (*retail*) supaya perusahaan dapat mengetahui besar kecilnya laba yang dihasilkan pada setiap periodenya. Mengingat system pencatatan akuntansi untuk pengakuan pendapatan dan biayanya belum tepat tentunya hal ini akan berpengaruh terhadap

besar kecilnya laba yang dihasilkan oleh perusahaan, sehingga hal tersebut belum dapat menggambarkan kondisi dan kinerja perusahaan yang sebenarnya.

Pendapatan merupakan salah satu bagian penting bagi perusahaan maka diperlukan suatu 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) no 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*). Penggunaan metode pengakuan pendapatan yang tidak tepat tentunya sangat berpengaruh bagi jumlah pendapatan yang dihasilkan, jika metode yang digunakan tidak tepat bisa jadi pendapatan yang dihasilkan menjadi kecil tentunya laba yang dihasilkan perusahaan juga akan kecil.

Selain pendapatan biaya juga merupakan faktor yang mempengaruhi kewajaran laporan keuangan. Dimana biaya juga diakui dalam laporan laba rugi berkaitan dengan manfaat ekonomi dengan penurunan asset atau kenaikan kewajiban telah terjadi dan dapat diukur dengan handal. Ketepatan pencatatan biaya tergantung pada ketepatan pengklasifikasian biaya yang diterapkan perusahaan. Pemilihan metode maupun teknik dalam akuntansi dapat berpengaruh terhadap pengakuan pendapatan dan biaya, hal ini tergantung kebijakan perusahaan.

Adapun biaya pengembangan *real estate* antara lain, biaya praperolehan tanah, biaya perolehan tanah, biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate dan biaya pinjaman. Perusahaan seringkali kliru dalam pengklasifikasian biaya-biaya tersebut seharusnya biaya yang berhubungan langsung ke proyek nantinya diklasifikasikan ke kelompok asset dan akan diakui sebagai harga pokok penjualan, sedangkan biaya-biaya yang tidak berhubungan langsung dengan proyek konstruksi akan masuk ke kelompok beban yang nantinya mengurangi laba kotor perusahaan.

Penggunaan metode yang tidak sesuai dengan situasi dan kondisi badan usaha akan menyebabkan laporan keuangan yang disajikan tidak dapat menggambarkan kondisi dan prestasi yang telah dicapai badan usaha tidak tepat. Hal tersebut akan dapat menimbulkan serangkaian masalah dalam badan usaha yang selanjutnya akan mempengaruhi prestasi dan kinerja badan usaha serta akan menyebabkan pembaca dan pihak lain yang berkepentingan akan laporan keuangan tersebut tidak akan memperoleh informasi yang dibutuhkan dengan tepat dan akan mengalami kesulitan dalam menganalisis laporan keuangan tersebut. Dimana dampak selanjutnya dapat menyebabkan kesalahan dalam mengambil keputusan baik keputusan yang diambil oleh pihak internal maupun keputusan yang diambil oleh eksternal karena pemakaian laporan keuangan mengambil keputusan berdasarkan laporan keuangan yang disajikan oleh badan usaha.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh

1. Wiji Lestari (2009) “Pengaruh Pengakuan Pendapatan dan Beban Perusahaan Terhadap Laporan Laba Rugi Pada Perusahaan Konstruksi”

Penulis melakukan penelitian pada perusahaan konstruksi PT. Sumber Barokah, hasil penelitian diperoleh bahwa perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian dengan ukuran *output* dalam pengakuan pendapatannya dan juga menerapkan metode *accrual basic* dalam pengakuan setiap transaksinya. Penurunan dan kenaikan laba yang dialami setiap tahunnya atas proyek yang dilakukan dikarenakan perbedaan persentase pendapatan dan beban setiap terminnya. Dengan menerapkan persentase penyelesaian dalam pengakuan pendapatan dan bebannya dapat diketahui laporan laba rugi yang disajikan oleh perusahaan sudah memenuhi prinsip *matching concept* dimana pendapatan yang diakui terdapat pula biaya yang diakui perusahaan.

2. Muhammad Danial dan Triadi (2009) “Pengaruh pengakuan Pendapatan dan Beban Perusahaan Terhadap Laporan Laba Rugi ”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Tunas Mekar Eka Harpedi telah melakukan pengakuan pendapatan dan beban dengan cukup baik. Keakuratan nilai pendapatan dan biaya yang disajikan dalam laporan laba rugi telah sesuai dengan nilai kontrak kerja yang telah dilaksanakan oleh perusahaan. Hasil evaluasi diperoleh kesimpulan bahwa pendapatan perusahaan jasa konstruksi berupa pendapatan proyek. Pendapatan tersebut diakui oleh perusahaan dengan menggunakan metode akrual

basis dan metode persentase penyelesaian. Begitu pula dengan pengakuan beban. Kebijakan akuntansi yang ditetapkan terhadap laporan laba rugi oleh PT. Tunas Mekar Eka Harpedi telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.1 tentang Penyajian Laporan Keuangan.

3. Ika Ari Pratiwi (2016) “Pengaruh Pengakuan Pendapatan dan Beban Kontrak Jangak Panjang Terhadap Laporan Laba Rugi”

Berdasarkan evaluasi penelitian, PT Langgeng Prima Trireka belum menerapkan prinsip pengakuan beban. Dimana belum mengklasifikasikan beban yang terkait langsung dengan pendapatan atau tidak. Selain itu perlu dikaji lebih dalam lagi mengenai pemilihan metode pengakuan pendapatan dan beban agar mendapatkan laba secara maksimal.

Menurut fenomena dan penelitian terdahulu maka peneliti akan mengangkat topik ini dalam karya tulis ilmiah yang berjudul **“PENGARUH PENGAKUAN PENDAPATAN DAN BIAYA TERHADAP LABA PADA PERUMAHAN SETIABUDI ESTATE”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah :

1. Laba perusahaan pengembang yang bergerak dibidang *real estate* relatif naik turun
2. Pendapatan relatif menurun jika metode pengakuan pendapatannya tidak tepat
3. Biaya akan terus naik jika pengklasifikasian biayanya tidak tepat
4. Pengakuan pendapatan dan biaya yang tidak tepat akan mempengaruhi besar kecilnya laba yang berpotensi kerugian.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebaga berikut :

1. Apakah pengakuan pendapatan berpengaruh terhadap laba perusahaan ?
2. Apakah pengakuan biaya berpengaruh terhadap laba perusahaan ?
3. Apakah pengakuan pendapatan dan biaya berpengaruh terhadap laba perusahaan ?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, tujuan dilakukan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pengakuan pendapatan berpengaruh terhadap laba perusahaan?
2. Mengetahui pengakuan biaya berpengaruh terhadap laba perusahaan?

3. Mengetahui pengakuan pendapatan dan biaya berpengaruh terhadap laba perusahaan?

1.5 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dapat diartikan dan dipandang sebagai usaha dan aktivitas yang mempunyai tujuan untuk memecahkan masalah dengan mempergunakan data-data ilmiah.

1.5.1 Kegunaan Secara Praktis

1. Bagi penulis

Menambah wawasan penulis mengenai analisis metode pengakuan pendapatan dan biaya dengan tepat untuk memperoleh laba yang tinggi dan untuk memenuhi salah satu syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Muhammadiyah Sukabumi.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai masukan yang membangun guna meningkatkan kualitas perusahaan dan membantu dalam penentuan kebijakan.

1.5.2 Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi semua kalangan.