

- MANAGERIAL ACCOUNTING  
- ACCOUNTING

**PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PENGAKUAN  
PENDAPATAN ATAS PENJUALAN CICILAN RUMAH PADA  
PERUSAHAAN REAL ESTATE  
( Studi kasus pada PT. MITRA GRIYA MAKMUR Surabaya )**

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN  
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI  
JURUSAN AKUNTANSI**



A 110 /06  
Ind  
P

**DIAJUKAN OLEH :  
HESTI INDRAWATI  
No. Pokok : 040023510-E**

**MILIP  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**KEPADA  
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

**SKRIPSI**

**PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PENGAKUAN  
PENDAPATAN ATAS PENJUALAN CICILAN RUMAH PADA  
PERUSAHAAN REAL ESTATE**

**( Studi kasus pada PT. MITRA GRIYA MAKMUR Surabaya )**

**DIAJUKAN OLEH :**

**HESTI INDRAWATI**

**NIM : 040023510-E**

**TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH**

**DOSEN PEMBIMBING,**



**Dr. Agus Widodo Mardijuwono, Msi. Ak**  
**Nip.131653744**

TANGGAL.....  
7/3 - 2006

**KETUA PROGRAM STUDI,**



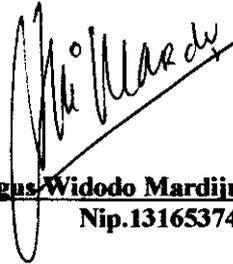
**Dr. M. Suyunus, MAFIS. Ak**  
**Nip.131287542**

TANGGAL.....  
4-4-2006

Surabaya, 10-02-2006

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI DAN SIAP UNTUK DIUJI**

**DOSEN PEMBIMBING,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Agus Widodo Mardijuwono', written over a horizontal line.

**Drs. Agus Widodo Mardijuwono, Msi. Ak**  
**Nip.131653744**

## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah kehadiran Allah atas rahmat, bimbingan dan segala kemudahan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Ekstensi Universitas Airlangga Surabaya.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang terhormat, sebagai berikut :

1. Bapak Drs.Ec.H.Karyadi Mintaroem, MS, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga.
2. Bapak Drs.M.Suyunus, MAFIS.Ak, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Ekstensi Universitas Airlangga.
3. Bapak Drs.Agus Widodo Mardijuwono, Msi.Ak. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberi saran, kesabaran, ketelitian dan petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada seluruh pihak manajemen PT. Mitra Griya Makmur, terima kasih atas ketersediaan waktunya untuk membimbing dan memberikan informasinya selama penulis melakukan penelitian.
5. Seluruh dosen dan karyawan di Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Ekstensi Universitas Airlangga.

6. Teruntuk orang tuaku tercinta yang telah memberikan dorongan, pertolongan, semangat, kesabaran, dan doa restu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Thank's for My Love atas pengertian, kesabaran, dukungan moril, nasehat, do'a dan kasih sayangnnya demi terselesainya skripsi ini. Tanpa semua itu aku tidak akan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Buat seluruh keluargaku, tante, omku, adik sepupuku yang tersayang atas dukungan dan nasehatnya yang selama ini menemani aku untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Thank's buat Retha, Eya, dan Vera yang selalu mendukungku, menghiburku disaat aku sedih.
10. Buat Retha, Dudik, dan Eya teman curhatku, makasih atas semua nasehat-nasehatnya.
11. Semua pihak yang telah membantu sehingga dapat terselesainya penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penyusunan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini mendapat anugerah dari Allah SWT dan juga bermanfaat dan berguna bagi seluruh pembaca.

Surabaya, Februari 2006

Penulis

## ABSTRAK

Kebutuhan rumah sebagai sarana tempat tinggal yang memadai merupakan suatu kebutuhan pokok bagi masyarakat, baik di masa kini maupun di masa yang akan datang. Kebutuhan akan rumah tersebut semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk. Hal yang menjadi kendala adalah bahwa harga rumah sering kali diluar jangkauan masyarakat, bila harus membelinya secara tunai. Sehingga perlu adanya alternatif cara pembelian agar rumah dapat dengan mudah dimiliki. Salah satu alternatif adalah memberikan kemudahan bagi pembeli dengan memberikan kredit. Alternatif kredit tersebut dipilih juga dengan pertimbangan bahwa hampir 90 % pembeli membeli dengan cara kredit.

Metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh perusahaan adalah metode *cash basis*. Metode tersebut kurang tepat apabila diterapkan pada transaksi penjualan cicilan karena akan mengakibatkan laporan keuangan disajikan menjadi tidak layak. Metode ini pengakuan laba tahunnya tidak seimbang, hal ini disebabkan penjualan diakui pada saat setelah menerima uang muka maupun uang pembayaran angsuran yang dilakukan oleh pembeli.

Atas penjualan dengan metode pengakuan pendapatan pada metode penjualan cicilan (*installment method*) dianggap sebagai alternatif yang paling baik dan sesuai. Pendapat tersebut didasari atas pemikiran dan penganalisaan bahwa laba periodik yang menunjukkan gambaran operasi perusahaan secara wajar, sebab penjualan yang akan terjadi pada waktu atau masa periode langsung dilaporkan sebagai penjualan periode itu. Metode *installment* merupakan metode yang paling baik untuk menghadapi situasi perekonomian yang mengandung inflasi dan penuh dengan ketidakpastian seperti saat sekarang ini, karena dalam metode *installment* hak milik real estate ditahan oleh penjual sampai pembayaran terakhir dilakukan. Metode *installment* pengakuan laba setiap tahunnya seimbang, dikarenakan penjualan diakui pada saat transaksi terjadi dan pengakuan laba periodik akan disesuaikan dengan besarnya angsuran yang telah dibayar.



2.1.3.3. Pengukuran pendapatan .....	19
2.1.4. Metode Pengakuan Pendapatan Perusahaan	
Real Estate .....	20
2.1.5. Penjualan Cicilan .....	23
2.1.5.1. Pengertian penjualan cicilan .....	23
2.1.5.2. Pengakuan pendapatan pada penjualan cicilan .....	23
2.1.5.3. Metode penjualan cicilan .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>34</b>
3.1. Pendekatan Penelitian .....	34
3.2. Ruang Lingkup Analisis .....	34
3.3. Metode Analisis .....	34
3.4. Jenis Dan Sumber Data .....	35
3.5. Prosedur Dan Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.5.1. Prosedur pengumpulan data .....	36
3.5.2. Teknik pengumpulan data .....	37
3.6. Teknik Analisis .....	37
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
4.1. Gambaran Umum Perusahaan .....	39
4.1.1. Sejarah singkat perusahaan .....	39
4.1.2. Tujuan perusahaan .....	39
4.1.3. Lokasi perusahaan .....	40
4.1.4. Struktur organisasi .....	41

4.1.5. Tingkat operasi perusahaan .....	46
4.2. Kebijakan Akuntansi Yang Diterapkan .....	48
4.3. Prosedur Dan Pencatatan Data Akuntansi .....	50
4.4. Perlakuan Akuntansi .....	52
4.5. Pembahasan .....	56
4.5.1. Pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah pada PT. Mitra Griya Makmur.....	57
4.5.2. Pengakuan pendapatan.....	58
4.6. Evaluasi Pengakuan Pendapatan Installment Method .....	60
4.7. Analisis Terhadap Perlakuan Akuntansi Perusahaan.....	64
4.8. Evaluasi Terhadap Perlakuan Pendapatan Dengan Metode Cicilan Dengan Metode Perusahaan.....	66
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	68
5.1. Simpulan .....	68
5.2. Saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

## DAFTAR TABEL

Tabel 2-1 Pengungkapan transaksi penjualan cicilan, jumlah tidak signifikan.....	26
Tabel 2-2 Pengungkapan transaksi penjualan cicilan, jumlah signifikan.....	26
Tabel 2-3 Mengilustrasikan metode penjualan cicilan dalam akuntansi.....	30
Tabel 2-4 Perhitungan laba kotor yang direalisasi dan ditangguhkan, tahun 1.....	31
Tabel 2-5 Perhitungan laba kotor yang direalisasi dan ditangguhkan, tahun 2.....	32
Tabel 2-6 Perhitungan laba kotor yang direalisasi dan ditangguhkan, tahun 3.....	33
Tabel 4-1 Data penjualan rumah type 45/105 tahun 2002.....	47
Tabel 4-2 Data penjualan rumah type 45/105 tahun 2003.....	48
Tabel 4-3 Neraca PT. Mitra Griya Makmur.....	54
Tabel 4-4 Laporan Laba Rugi PT. Mitra Griya Makmur.....	55
Tabel 4-5 Perincian pembayaran pokok beserta bunga.....	58
Tabel 4-6 Perbandingan perhitungan laporan laba rugi tahun 2002.....	65
Tabel 4-7 Perbandingan perhitungan laporan laba rugi tahun 2003.....	66

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4-1 Struktur Organisasi.....	45
-------------------------------------	----

# BAB I

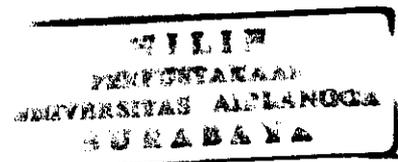
## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Sebagai suatu entity, developer akan menyusun laporan keuangan pada setiap akhir periode . Laporan keuangan dimaksudkan untuk menyediakan informasi mengenai posisi keuangan suatu badan usaha yang akan digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan ekonomi, laporan keuangan harus dapat memberikan informasi akuntansi suatu entity yang menunjukkan posisi keuangan pada saat tertentu, hasil operasi selama suatu periode dan perubahan arus kas yang terjadi selama suatu periode tertentu. Laporan keuangan harus disajikan sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang lazim, agar tidak menyesatkan para pemakai laporan keuangan. Prinsip-prinsip akuntansi yang lazim mensyaratkan bahwa setiap pos dalam laporan keuangan harus disajikan secara wajar dan menggunakan metode yang tepat.

Berbeda dengan jenis perusahaan lainnya, pada perusahaan real estate terdapat hal yang spesifik dalam menentukan *timing* dari pengakuan pendapatan yaitu titik waktu kapan pendapatan harus diakui apakah pada saat proses pendapatan telah selesai atau hampir selesai dan pertukaran telah berlangsung. Pada transaksi penjualan real estate saat pengakuan pendapatannya agak berbeda dengan perusahaan lainnya. Menurut PSAK No. 44 tentang akuntansi aktivitas pengembangan real estate yang dikeluarkan oleh komite Standar Akuntansi



Keuangan, Ikatan Akuntansi Indonesia, ada tiga metode pengakuan pendapatan yang dapat digunakan dalam transaksi penjualan real estate, yaitu metode akrual penuh, metode deposit dan metode persentase penyelesaian.

Pada situasi ekonomi sekarang ini, kebijakan mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank, lebih banyak ditujukan untuk type rumah sederhana dan sangat sederhana. Masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan type yang lebih besar tidak dapat memanfaatkan KPR bank tersebut. Hal ini juga berpengaruh pada omzet penjualan rumah pada pengembang yang membangun rumah type menengah.

Untuk mengatasi kesulitan tersebut, alternatif yang dapat dipakai adalah melakukan tata cara pembayaran melalui cicilan pemilikan rumah yang ditangani oleh perusahaan sendiri. Bunga yang dibebankan merupakan bunga tetap selama periode tertentu, sehingga pembeli merasa lebih aman dan tidak khawatir dengan kenaikan suku bunga secara mendadak. Selain itu pengembang juga dapat meningkatkan penjualan rumahnya.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah yang penulis angkat adalah : **“Bagaimana perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah pada perusahaan real estate?”**

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Pembahasan mengenai perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah pada perusahaan real estate secara umum bertujuan untuk memberikan suatu bentuk alternatif pemecahan masalah, yaitu dengan adanya perlakuan akuntansi yang lebih tepat, sehingga dengan demikian dapat digunakan untuk menyajikan laporan keuangan yang lebih layak.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Pelaksanaan penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat :

#### **1. Perkembangan Ilmu**

Merupakan realisasi dari teori-teori yang dipelajari dibangku kuliah dan dihubungkan dengan masalah-masalah yang terjadi dalam badan usaha, sehingga analisa terhadap “PT. Mitra Griya Makmur” merupakan pembuktian secara nyata tentang kebenaran teori-teori tersebut, yang diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu selanjutnya.

#### **2. Perusahaan yang menjadi obyek penelitian**

- a. Membantu badan usaha agar dapat menerapkan akuntansi yang tepat dalam menyajikan laporan keuangan yang wajar sesuai dengan kebutuhan para pemakai laporan keuangan.
- b. Diharapkan dapat memberikan input bagi perbaikan-perbaikan dalam perusahaan. Sehingga perusahaan dapat mempersiapkan laporan keuangan yang layak bagi pihak-pihak yang berkepentingan dimasa mendatang.

### 3. Bagi penulis dan mahasiswa lain

Agar dapat mengetahui secara mendalam baik perlakuan akuntansi untuk real estate maupun manfaat perlakuan akuntansi yang tepat bagi badan usaha.

## 1.5. Sistematika Skripsi

Secara garis besar skripsi ini terdiri dari 5 bab dan antara bab yang satu dengan yang lainnya saling berhubungan. Sistematika skripsi tersebut adalah sebagai berikut :

### BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini akan diuraikan latar belakang masalah, perusahaan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika skripsi.

### BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan diuraikan konsep-konsep dan teori yang mendasari (landasan teori) serta berkaitan dengan permasalahan yang dirumuskan.

### BAB III : Metode Penelitian

Pada bab ini akan dijelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini beserta prosedur pengumpulan data dan teknik analisisnya.

**BAB IV : Hasil dan Pembahasan**

Pada bab ini akan dikemukakan gambaran umum perusahaan yang dijadikan objek penulisan skripsi serta pembahasan masalah yang dirumuskan peneliti berdasarkan landasan teori yang relevan.

**BAB V : Simpulan dan Saran**

Pada bab ini akan dikemukakan simpulan mengenai pembahasan serta saran-saran penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Landasan Teori**

##### **2.1.1. Pengertian Akuntansi**

Fungsi akuntansi dewasa ini menjadi semakin penting dalam setiap bidang dan kegiatan masyarakat. Dimana akuntansi dapat menghasilkan informasi yang berguna baik bagi pihak eksternal maupun internal badan usaha sehubungan dengan pertanggung jawaban dan pengambilan keputusan.

Definisi akuntansi yang dikemukakan oleh Paul Grady, yang dikutip dari Ahmed Belkaoui (1992 : 22) adalah sebagai berikut :

*“Accounting is the body of knowledge and functions concerned with systematic originating out henticating, recording, classifying, processing, summarizing, analyzing, interpreting and supplying of dependable an significant information covering transactions and event which are, in part at least, of financial character, required for the management and operation of entity and for reports that have to be submitted there in to meet fiduciary and other responsibilities”.*

Definisi diatas menjelaskan bahwa akuntansi merupakan seperangkat standard atau prinsip akuntansi dan konsep-konsep serta penalaran yang melandasi penyusunan skripsi tersebut. Sehingga hasil pemikiran para ahli (akuntan) untuk menghasilkan seperangkat informasi yang bermanfaat.

Dalam definisi tersebut juga mengisyaratkan adanya proses pemilihan informasi dan proses penyediaan atau pengolahan informasi tersebut. Dengan kata

lain akuntansi itu tidak semata-mata suatu pengetahuan yang bersifat mekanis atau ketrampilan saja tetapi juga melibatkan suatu proses pemikiran dan penalaran.

## **2.1.2. Laporan Keuangan**

### **2.1.2.1. Pengertian Laporan Keuangan**

Menurut Kieso dan Weygandt (2001 : 3) pengertian laporan keuangan adalah sebagai berikut :

*“Financial statements are the principal means through which financial information is communicated to those outside an enterprise. These statements provide the firms history quantifies in money terms. The financial statements most frequently provided are (1) The balance sheet, (2) The income statements, (3) The statements of cash flows, and (4) The statements of owner’s equity.”*

Laporan keuangan menurut definisi diatas merupakan alat utama dari badan usaha untuk mengkomunikasikan informasi keuangannya kepada pihak eksternal, dimana pernyataan tersebut berupa laporan keuangan dari suatu badan usaha yang dinyatakan dalam satuan mata uang. Laporan keuangan ini dibuat manajemen dengan tujuan untuk mempertanggungjawabkan tugas-tugas yang dibebankan kepadanya oleh para pemilik badan usaha dan sebagai laporan kepada pihak-pihak di luar badan usaha. Laporan keuangan yang disusun oleh manajemen biasanya terdiri dari :

1. Neraca, yaitu laporan yang menunjukkan keadaan keuangan suatu badan usaha pada tanggal tertentu.

2. Laporan laba rugi, yaitu laporan yang menunjukkan hasil usaha/pendapatan dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut selama 1 periode akuntansi.
3. Laporan perubahan modal, yaitu laporan yang menunjukkan sebab-sebab perubahan modal dari jumlah di awal periode menjadi jumlah pada akhir periode.
4. Laporan arus kas, menunjukkan arus dana dan perubahan-perubahan dalam posisi keuangan selama tahun buku yang bersangkutan.

#### **2.1.2.2. Tujuan Laporan Keuangan**

Pada dasarnya laporan keuangan dimaksudkan untuk menyediakan informasi keuangan mengenai suatu badan usaha yang akan digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap badan usaha tersebut sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

Menurut PSAK (2004, No.1, paragraf 5) "Tujuan laporan keuangan untuk umum adalah memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi serta menunjukkan pertanggungjawaban (*stewardship*) manajemen atas penggunaan sumber-sumber daya yang dipercayakan kepada mereka. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut., suatu laporan keuangan menyajikan informasi mengenai perusahaan yang meliputi : a) aktiva, b) kewajiban, c) ekuitas, d) pendapatan dan beban termasuk keuntungan dan kerugian, e) arus kas".

Menurut tujuan diatas laporan keuangan yang disusun adalah untuk memenuhi kebutuhan sebagian besar pemakai, namun laporan keuangan tidak menyediakan semua informasi yang mungkin dibutuhkan pemakai dalam pengambilan keputusan, karena secara umum menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu dan tidak diwajibkan untuk menyediakan informasi non-keuangan. Laporan keuangan berguna bagi para pemakainya, misalnya pemegang saham, kreditur, pemasok, dan lain-lain. Dengan adanya laporan keuangan badan usaha, para pemakai laporan keuangan badan usaha dapat mengetahui kinerja yang telah dilakukan oleh manajemen badan usaha sehingga mereka dapat mengambil keputusan ekonomi dengan tepat. Misalnya, bagi para pemegang saham, dengan melihat posisi keuangan tersebut bisa memutuskan apakah jumlah yang diinvestasikan pada badan usaha itu akan berubah atau tidak. Sedangkan bagi kreditur, bisa menentukan keputusan pemberian pinjaman pada badan usaha dengan melihat laporan keuangan yang disajikan.

### **2.1.2.3. Pemakai Laporan Keuangan dan Kepentingan-Kepentingannya**

Dalam PSAK (2004, paragraf 9) disebutkan bahwa “pemakai laporan keuangan”, meliputi :

a. Investor.

Penanam modal berisiko dan penasihat mereka berkepentingan dengan risiko yang melekat serta hal pengembangan dari investasi yang mereka lakukan. Mereka membutuhkan informasi untuk membantu menentukan apakah harus membeli, menahan, atau menjual investasi tersebut. Pemegang saham juga

tertarik pada informasi yang memungkinkan mereka untuk menilai kemampuan perusahaan untuk membayar dividen.

b. Karyawan.

Karyawan dan kelompok-kelompok yang mewakili mereka tertarik pada informasi mengenai stabilitas dan profitabilitas perusahaan. Mereka juga tertarik dengan informasi yang memungkinkan mereka untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memberikan balas jasa, manfaat pensiun, dan kesempatan kerja.

c. Pemberi pinjaman.

Pemberi pinjaman tertarik dengan informasi keuangan yang memungkinkan mereka untuk memutuskan apakah pinjaman serta bunganya dapat dibayar pada saat jatuh tempo.

d. Pemasok dan kreditor usaha lainnya.

Pemasok dan kreditor usaha lainnya tertarik dengan informasi yang memungkinkan mereka untuk memutuskan apakah jumlah yang terhutang akan dibayar pada saat jatuh tempo. Kreditor usaha berkepentingan pada perusahaan dalam tenggang waktu yang lebih pendek daripada pemberi pinjaman kecuali kalau sebagai pelanggan utama mereka tergantung pada kelangsungan hidup perusahaan.

e. Pelanggan.

Para pelanggan berkepentingan dengan informasi mengenai kelangsungan hidup perusahaan, terutama kalau mereka terlibat dalam perjanjian jangka panjang dengan, atau tergantung pada perusahaan.

f. Pemerintah.

Pemerintah dan berbagai lembaga yang berada di bawah kekuasaannya berkepentingan dengan alokasi sumber daya dan karena itu berkepentingan dengan aktivitas perusahaan. Mereka juga membutuhkan informasi untuk mengatur aktivitas perusahaan, menetapkan kebijakan pajak dan sebagai dasar untuk menyusun statistik pendapatan nasional dan statistik lainnya.

g. Masyarakat.

Perusahaan mempengaruhi anggota masyarakat dalam berbagai cara. Misalnya, perusahaan dapat memberikan kontribusi berarti pada perekonomian nasional, termasuk jumlah orang yang dipekerjakan dan perlindungan kepada penanam modal domestik. Laporan keuangan dapat membantu masyarakat dengan menyediakan informasi kecenderungan (*trend*) dan perkembangan terakhir kemakmuran perusahaan serta rangkaian aktivitasnya.

### **2.1.3. Prinsip Pendapatan**

#### **2.1.3.1. Pengertian Pendapatan**

Pengertian pendapatan menurut FASB yang dikutip dari Wolk & Tearney (1997:297) adalah sebagai berikut :

*“Revenues are the inflows or other assets of an entity or settlement of its liabilities (or combination of both) during a period from delivering or producing goods, rendering services or other activities that constitute the entity's on going major or central operations”.*

Dari pendapat tersebut diatas terlihat bahwa pendapatan merupakan aktiva baru yang masuk ke badan usaha dari konsumen atau pelanggan sebagai penukar produk badan usaha tersebut baik berupa barang atau jasa, pendapatan merupakan faktor yang mengakibatkan kenaikan dalam aktiva bersih badan usaha bisnis yang terpisah dari investasi yang dilakukan oleh pemilik.

Definisi pendapatan menurut PSAK (2004, No. 23, paragraf 6) adalah sebagai berikut :

“Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal”.

Dari definisi tersebut dapat diartikan bahwa untung termasuk dalam pengertian pendapatan, karena pendapatan merupakan kenaikan (atau penurunan kewajiban) yang berasal dari semua transaksi operasi sebagai lawan kenaikan aktiva karena transaksi operasi modal.

#### **2.1.3.2. Pengakuan Pendapatan**

Sprouse and Moonitz, dikutip dari Wolk & Tearney (1997:28) mengemukakan bahwa : *“Revenue should be identified with the period during which the major economic activities necessary to the creation and disposition of goods and services has been accomplished”*.



Menurut PSAK (2004 : paragraf 92) menyatakan bahwa :

“Penghasilan diakui dalam laporan laba rugi kalau kenaikan manfaat ekonomi di masa depan yang berkaitan dengan peningkatan aktiva atau penurunan kewajiban telah terjadi dan dapat di ukur dengan andal”.

Theodorus M. Tuanakotta (2000) mengemukakan 5 alternatif waktu dari pengakuan pendapatan, yaitu :

1. Selama berlangsungnya produksi.

Contoh yang paling tepat untuk hal ini akibat kontrak jangka panjang, dimana ada 2 pendekatan yaitu metode persentase penyelesaian dan kontrak selesai. Dalam metode persentase penyelesaian, laba diakui tiap periode secara proporsional sesuai dengan persentase selesainya produksi. Dalam metode kontrak selesai, berarti hal tersebut tidak sesuai dengan prinsip matching karena biaya-biaya ditunda sampai dengan kontrak selesai.

2. Pada saat selesainya produksi.

Hal ini berarti pendapatan diakui pada saat produksi tersebut telah selesai, contoh : untuk pertanian dan pertambangan tertentu. Untuk operasi mereka, tidak hanya proses produksi yang terpenting dalam aktivitas pertanian, tetapi juga produk yang harus segera dipasarkan dalam harga jual yang telah ditentukan, ada kemampuan perubahan unit dan adanya penghasilan yang tidak mampu untuk menentukan biaya. Metode pengakuan pendapatan ini masih jarang digunakan.

3. Pada saat penjualan.

Hal ini berarti pendapatan diakui tepat pada saat penjualan produk badan usaha (*point of sale*)

4. Pada saat kas diterima.

Hal ini berarti pendapatan baru akan diakui apabila uang kas sudah diterima sebagai pembayaran atas produk yang terjual.

Umumnya ada 2 metode yang digunakan untuk pengakuan pendapatan yaitu : *installment method* dan *therecovery method*. Pada *installment*, pendapatan diakui tepat pada saat pelunasan kas, laba kotor diakui sebanding dengan kas yang diterima. *Cost recovery method* hampir sama dengan *installment method* hanya saja pada *cost recovery method* laba kotor tidak diakui sampai biaya dari produk yang terjual telah tertutup.

5. Ditunda sampai dengan peristiwa masa yang akan datang.

Apabila tidak terdapat pemindahan risiko dan keuntungan pemilik, pendapatan ditangguhkan sampai terjadi situasi yang tepat dan terjadi pemindahan risiko dan keuntungan kepada pembeli. Umumnya metode deposit digunakan untuk menunda pengakuan pendapatan. Dengan menggunakan metode deposit ini memberikan kesan bahwa penjualan belum terjadi dan karenanya keuntungannya pun tidak tampak. Jadi pengakuan penjualan dan keuntungan ditunda sampai dengan transaksi memenuhi tujuan akuntansi. Hingga saat ini, uang kas yang diterima dianggap sebagai deposito (kewajiban) atas kontrak. Penjual tetap melaporkan properti tersebut sebagai aktiva dengan mengungkapkan status dari properti dan melaporkan adanya kewajiban dari

pembeli, jika kontrak tersebut dibatalkan oleh pembeli. Jika kontrak tersebut dibatalkan oleh pembeli, maka pembayaran deposito akan dicatat sebagai penghasilan.

Menurut Kieso dan Weygandt (2001:2) mengemukakan pengakuan pendapatan, sebagai berikut :

1. Pengakuan pendapatan pada saat penjualan atau penyerahan.

a. Penjualan dengan perjanjian beli kembali

Terdapat perjanjian beli kembali dengan harga tertentu dan harga ini dapat menutup semua biaya persediaan ditambah biaya kepemilikan yang terkait, maka persediaan dan kewajiban yang terkait itu tetap ada dalam pembukuan penjual.

b. Penjualan dengan hak retur

FASB menyimpulkan bahwa jika suatu perusahaan menjual produknya tetapi memberikan pembeli hak untuk mengembalikan produk itu, maka pendapatan dari transaksi penjualan ini akan diakui pada saat penjualan hanya jika semua dari enam kondisi berikut terpenuhi :

- Harga penjual kepada pembeli pada hakikatnya tetap (*fixed*) atau dapat ditentukan pada tanggal penjualan.
- Pembeli sudah membayar penjual, atau pembeli berkewajiban untuk membayar penjual, dan kewajiban itu tidak tergantung pada penjualan kembali produk tersebut.
- Kewajiban pembeli kepada penjual tidak akan berubah apabila terjadi pencurian atau kerusakan atau rusaknya fisik produk.

- Pembeli yang memperoleh produk untuk dijual kembali memiliki substansi ekonomi yang terpisah dari yang diberikan oleh penjual.
- Penjual tidak memiliki kewajiban yang signifikan atas kinerja masa depan yang secara langsung menyebabkan penjualan kembali produk itu oleh pembeli.
- Jumlah retur di masa depan dapat diestimasi secara layak.

Dari ke enam kondisi di atas tidak terpenuhi harus diakui ketika hak retur secara substansial telah habis masa berlakunya. Pendapatan penjualan dan harga pokok penjualan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi harus dikurangi untuk melaporkan estimasi retur.

c. *Trade loading dan channel stuffing*

Merupakan keputusan serta kebijakan manajemen dan pemasaran yang melambungkan penjualan, menyimpangkan hasil operasi, dan menghias laporan keuangan.

2. Pengakuan pendapatan sebelum penyerahan

a. Metode persentase penyelesaian

Mengakui pendapatan, biaya dan laba kotor sesuai dengan tercapainya kemajuan ke arah penyelesaian kontrak jangka panjang. Menunda pengakuan pos-pos ini sampai seluruh kontrak diselesaikan berarti salah menyajikan upaya (biaya) dan pencapaian (pendapatan) dalam periode akuntansi interim.

b. Metode kontrak selesai

Pendapatan dan laba kotor hanya diakui pada saat penjualan, yaitu pada saat kontrak diselesaikan. Biaya kontrak jangka panjang dalam proses dan penagihan tahun berjalan telah diakumulasi, tetapi tidak ada pembebanan atau pengkreditan interim ke akun laporan laba rugi seperti pendapatan, biaya dan laba kotor.

c. Kerugian kontrak jangka panjang

Ada dua jenis kerugian dapat timbul pada kontrak jangka panjang :

- Kerugian periode berjalan atas kontrak yang menguntungkan. Kondisi ini timbul apabila, selama konstruksi terdapat kenaikan yang signifikan dalam estimasi total biaya kontrak tetapi kenaikan tersebut tidak menghilangkan semua laba kontrak.
- Kerugian atas kontrak yang tidak menguntungkan. Estimasi biaya pada akhir periode berjalan mungkin menunjukkan bahwa kerugian akan terjadi ketika seluruh kontrak berakhir.

d. Pengungkapan dalam laporan keuangan

e. Berdasarkan penyelesaian produksi

Pendapatan diakui pada saat selesai meskipun belum ada penjualan yang dilakukan.

3. Pengakuan pendapatan sesudah penyerahan

a. Metode penjualan cicilan

Metode ini lebih menekankan pada diterimanya hasil penagihan daripada penjualan. Mengakui laba dalam periode-periode diterimanya hasil

penagihan dan bukan dalam periode penjualan. Penerapan metode ini yang lebih mutakhir adalah dalam penjualan pengembangan tanah, karena pembayaran atas produk atau properti yang dijual itu tersebar selama periode yang relatif panjang, maka resiko kerugian yang disebabkan oleh piutang tak tertagih akan lebih besar dalam transaksi penjualan cicilan dari pada dalam penjualan biasa.

b. Metode pemulihan biaya

Tidak ada laba yang diakui sampai pembayaran kas oleh pembeli membeli harga pokok barang dagang yang dijual oleh penjual. Laporan laba rugi untuk periode penjualan melaporkan pendapatan penjualan, harga pokok penjualan dan laba kotor baik jumlah (kalau ada) yang diakui selama periode berjalan maupun jumlah yang ditangguhkan.

c. Metode simpanan (deposit)

Metode simpanan menunda mengakui penjualan sampai dapat dipastikan bahwa suatu penjualan telah terjadi untuk tujuan akuntansi. Pengakuan pendapatan ditangguhkan sampai terjadi suatu peristiwa di masa depan. Jika belum ada pengalihan resiko dan imbalan kepemilikan yang mencukupi, sekalipun simpanan telah diterima, maka pengakuan penjualan harus ditunda sampai pengalihan yang memadai terjadi.

### **2.1.3.3. Pengukuran Pendapatan**

Di dalam PSAK (2004, No. 23, paragraf 8-9) menjelaskan bahwa :

“Pendapatan harus diukur dengan wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima. Jumlah pendapatan yang timbul dari suatu transaksi biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli atau pemakai aktiva tersebut. Jumlah tersebut diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima perusahaan dikurangi jumlah diskon dagang dan rabat volume yang diperbolehkan oleh perusahaan”.

Menurut Sprouse and Moonitz, pendapatan harus diidentifikasi dengan periode dimana kegiatan ekonomi untuk menciptakan dan melemparkan barang dan jasa telah tercapai, dengan catatan bahwa pengukuran yang obyektif dapat dilakukan. Tercapainya kegiatan ekonomi utama dan obyektifitas dalam pengukuran dapat tercapai pada macam-macam tahapan, kadang pada saat pengiriman barang atau pelaksanaan pemberian jasa dalam hal dan lain bisa pada tahapan-tahapan sebelumnya.

Sedangkan pengukuran pendapatan menurut PSAK tersebut yaitu pendapatan harus diukur menurut jumlah yang dibebankan kepada konsumen atas barang atau jasa yang telah diberikan oleh badan usaha pada konsumen tersebut dan dapat dikurangkan dengan diskon dagang bila ada.

#### **2.1.4. Metode Pengakuan Pendapatan Perusahaan Real Estate**

Menurut PSAK No 44 pendapatan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenisnya beserta kapling tanah diakui dengan metode penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria-kriteria ini terpenuhi :

1. Proses dari pada penjualan telah selesai
2. Harga jual akan tertagih
3. Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang ada terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
4. Penjualan telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi dimana penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh akan dilakukan dengan cara :

1. Piutang bersih didiskonkan ke nilai sekarang dan tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga perjanjian jual beli.
2. Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak tertagih.
3. Apabila penjual akan memberikan potongan harga, maka jumlah potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan.

Apabila suatu transaksi real estate tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh maka pengakuan pendapatannya akan dilakukan dengan metode deposit (*deposit method*). Adapun penerapan dari *deposit method* adalah sebagai berikut :

1. Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estate, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukakan sebagai uang muka.
2. Piutang dari transaksi penjualan unit real estate tidak diakui.
3. Unit real estate tersebut akan tetap sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estate tersebut walaupun kewajiban telah dialihkan ke pembeli.

Menurut SFAS 66 yang dikeluarkan oleh FASB pada bulan Oktober 1982, pendapatan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat seluruh syarat berikut terpenuhi :

1. Pengikatan jual beli telah berlaku.

Yang dimaksud dengan pengikatan jual beli telah berlaku adalah apabila pengikatan tersebut telah ditandatangani dan kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan jual beli agar ikatan tersebut berlaku.

2. Harga jual akan tertagih.

Hal ini terlihat dari memadainya jumlah yang telah dibayar. Jumlah tersebut sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati.

3. Tagihan bebas dari subordinasi.

Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi terhadap hutang lain dari sisi pembeli.

4. Telah terjadi pengalihan resiko dan manfaat.

Penjual telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan yang umum terdapat pada suatu transaksi penjualan dan penjualan selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan aktiva (property) tersebut. Dalam hal ini setidaknya bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

Apabila persyaratan tersebut diatas tidak dapat dipenuhi, maka sesuai SFAS 66 dimungkinkan penggunaan salah satu dari empat metode dibawah ini yang paling sesuai :

- a. *Installment Method*
- b. *Deposit Method*
- c. *Cost Recovery Method*
- d. *Reduced Profit Method*

Melihat dua pernyataan diatas, jelas bahwa PSAK No. 44 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, melakukan pengadopsian secara sepotong-sepotong pernyataan SFAS 66 terutama mengenai alternatif metode apabila kriteria *full accrual method* tidak terpenuhi. SFAS 66 memberikan empat alternatif, sedangkan PSAK hanya memberikan satu alternatif yakni metode deposit.

## **2.1.5. Penjualan Cicilan**

### **2.1.5.1. Pengertian Penjualan Cicilan**

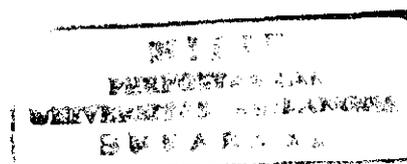
Menurut Drebin (1996 : 120) “Penjualan harta tak bergerak seringkali dilakukan berdasarkan rencana pembayaran yang ditangguhkan, dimana pihak penjual menerima uang muka (down payment) dan sisanya dalam bentuk pembayaran cicilan selama waktu yang ditentukan”.

Penjualan cicilan dilakukan dengan membayar uang muka terlebih dahulu dan sisanya diangsur selama beberapa periode. Pembayaran cicilan mencakup pembayaran cicilan hutang pokok dan pembayaran cicilan bunga. Penjualan cicilan biasanya ditetapkan pada penjualan barang-barang yang mahal seperti rumah, kendaraan bermotor dan lain-lain. Tujuan diadakannya penjualan cicilan adalah untuk meningkatkan volume penjualan, dimana pembeli merasa ringan untuk melunasi hutangnya dalam bentuk pembayaran cicilan. Jadi pembeli tidak perlu harus mengeluarkan uang yang banyak pada awal kontrak penjualan cicilan. Dengan meningkatnya volume penjualan tentunya laba perusahaan pun akan meningkat.

### **2.1.5.2. Pengakuan Pendapatan Pada Penjualan Cicilan**

Pengakuan pendapatan pada penjualan cicilan menurut Kieso & Weygandt (2001 : 21) adalah :

“Pengakuan laba ditangguhkan sampai periode penagihan kas. Baik pendapatan maupun harga pokok penjualan diakui dalam periode penjualan tetapi laba kotor yang terkait ditangguhkan sampai periode tertagihnya kas”.



Dalam menentukan laba atas penjualan cicilan, bahwa akun-akun khusus harus digunakan. Akun-akun ini memberikan informasi khusus tertentu yang diperlukan dalam menentukan laba kotor yang direalisasi dan yang belum direalisasi pada setiap tahun operasi. Persyaratan untuk membuat akun khusus ini adalah sebagai berikut :

1. Transaksi penjualan cicilan harus dicatat dalam akun terpisah dari semua penjualan lainnya.
2. Laba kotor atas penjualan yang dilakukan secara cicilan harus dapat ditentukan.
3. Jumlah kas yang tertagih dari piutang usaha penjualan cicilan harus diketahui, dan selama itu jumlah keseluruhan yang tertagih dari penjualan tahun berjalan serta setiap tahun sebelumnya juga harus dapat ditentukan.
4. Penyisihan harus dibuat untuk mengkompensasi ke muka laba kotor yang ditangguhkan setiap tahunnya.

Selain perhitungan laba kotor yang direalisasi dan ditangguhkan saat ini, ada masalah lain yang dihadapi dalam akuntansi untuk transaksi penjualan cicilan. Masalah-masalah ini berkaitan dengan :

1. Bunga atas kontrak cicilan.

Karena penagihan piutang cicilan tersebar selama periode yang panjang, maka sudah menjadi kebiasaan untuk membebankan bunga kepada pembeli atas saldo yang belum dibayar.

2. Piutang tak tertagih.

Masalah piutang ragu-ragu atau piutang usaha yang tidak tertagih agak berbeda bagi perusahaan yang menjual atas dasar cicilan karena adanya aspek kepemilikan kembali yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian penjualan. Aspek ini memberi perusahaan penjual suatu kesempatan untuk mengganti semua piutang yang tidak tertagih melalui kepemilikan kembali dan penjualan kembali barang yang dimiliki kembali itu.

3. Gagal membayar (*default*) dan kepemilikan kembali.

Tergantung pada syarat-syarat kontrak penjualan dan kebijakan bagian kredit, penjual bisa memiliki kembali barang dagang yang telah terjual menurut perjanjian cicilan jika pembeli gagal memenuhi kewajiban pembayaran (*default*). Akuntansi untuk pemilikan kembali mengakui bahwa piutang usaha cicilan yang terkait tidak dapat ditagih sehingga harus dihapuskan.

Jika transaksi penjualan cicilan merupakan bagian yang signifikan dari total penjualan, maka diperlukan pengungkapan penuh atas penjualan cicilan, harga pokok penjualan cicilan, dan semua beban yang dapat dialokasikan ke penjualan cicilan. Akan tetapi, jika transaksi penjualan cicilan bukan merupakan bagian yang signifikan dari total penjualan, maka kita cukup memasukkan laba kotor yang direalisasi dalam laporan rugi laba sebagai pos khusus sesudah laba kotor atas penjualan, asumsikan data seperti yang ditunjukkan dalam tabel 2-1 dan tabel 2-2 berikut ini :

**Tabel 2-1**  
Pengungkapan transaksi penjualan cicilan, jumlah tidak signifikan

PT. X Laporan Laba Rugi Periode tahun 200x	
Penjualan	Rp 620.000,-
Harga pokok penjualan	<u>Rp 490.000,-</u>
Laba kotor atas penjualan	Rp 130.000,-
Laba kotor yang direalisasi atas penjualan cicilan	<u>Rp 51.000,-</u>
<b>Total laba kotor dari penjualan</b>	<b>Rp 181.000,-</b>

**Tabel 2-2**  
Pengungkapan transaksi penjualan cicilan, jumlah signifikan

PT. X Laporan Laba Rugi Periode tahun 200x			
	<u>Penjualan Cicilan</u>	<u>Penjualan Lainnya</u>	<u>Total</u>
Penjualan	Rp 248.000,-	Rp 620.000,-	Rp 868.000,-
Harga pokok penjualan	<u>Rp 182.000,-</u>	<u>Rp 490.000,-</u>	<u>Rp 672.000,-</u>
Laba kotor atas penjualan	Rp 66.000,-	Rp 130.000,-	Rp 196.000,-
Dikurangi: Laba kotor yg ditangguhkan dari penjualan cicilan tahun ini	<u>Rp 47.000,-</u>		<u>Rp 47.000,-</u>
Laba kotor yg direalisasi atas penj. thn. ini	Rp 19.000,-	Rp 130.000,-	Rp 149.000,-
Ditambah: Laba kotor yg direalisasi atas penj. cicilan thn. sebelumnya	<u>Rp 32.000,-</u>		<u>Rp 32.000,-</u>
<b>Laba kotor yg direalisasi tahun ini</b>	<b>Rp 51.000,-</b>	<b>Rp 130.000,-</b>	<b>Rp 181.000,-</b>

Kejanggalan yang terlihat dalam metode penyajian ini sulit untuk dihindari jika pengungkapan penuh atas transaksi penjualan cicilan harus disajikan dalam laporan laba rugi. Salah satu pemecahannya adalah menyiapkan skedul terpisah yang memperlihatkan transaksi penjualan cicilan dan hanya angka akhirnya yang dicantumkan dalam laporan laba rugi.

Biasanya pengklasifikasian piutang usaha cicilan menurut tahun kolektibilitas di neraca perlu dilakukan. Namun, ada keraguan mengenai apakah piutang cicilan yang tidak dapat ditagih untuk dua tahun atau lebih harus dimasukkan dalam aktiva lancar. Jika penjualan cicilan merupakan bagian dari operasi yang normal, maka piutang semacam itu dapat dianggap sebagai aktiva lancar karena dapat ditagih selama siklus operasi bisnis.

Laba kotor yang ditangguhkan atas penjualan cicilan umumnya diperlakukan sebagai pendapatan diterima di muka dan diklasifikasikan sebagai kewajiban lancar. Secara teoritis, laba kotor yang ditangguhkan terdiri dari tiga unsur :

1. Kewajiban pajak penghasilan yang akan dibayar apabila penjualan dilaporkan sebagai pendapatan yang direalisasi (kewajiban lancar).
2. Penyisihan untuk beban penagihan, piutang tak tertagih dan kerugian kepemilikan kembali (pengurangan dari piutang usaha cicilan).
3. Laba bersih (laba ditahan, dengan dibatasi oleh ketersediaan dividen).

Akan tetapi, karena sulit untuk mengalokasikan laba kotor yang ditangguhkan di antara ketiga unsur ini, maka keseluruhan jumlahnya seringkali dilaporkan sebagai pendapatan diterima di muka.

Sebaliknya, FASB dalam SFAC No. 3 menyatakan bahwa "Apapun cara yang ditampilkan dalam laporan keuangan, laba kotor yang ditangguhkan dari penjualan cicilan secara konseptual merupakan penilaian aktiva, yaitu pengurangan aktiva".

### 2.1.5.3. Metode Penjualan Cicilan (*Installment Method*)

Metode ini banyak dimengerti beberapa akuntan, karena metode ini dapat diterapkan pada bermacam-macam keadaan. Pada dasarnya metode ini memerlukan semua penerimaan kas dari pembeli sebagai alokasi aktiva harga pengembalian dengan laba.

Menurut Smith dan Skousen (1984 : 737) menyatakan bahwa "*The installment sales method of accounting is often for sales of real estate on a long term contract basis, if the sale does not meet the FSAB's criteria for the full accrual method of revenue recognition, and the installment method of accounting is assumed to be appropriate*". Vernon Kam (1989 : 259) mengemukakan pendapatnya mengenai penjualan cicilan, yaitu "*If the cash received after sale, the installment method and cost recovery method are the appropriate procedures*".

Berdasarkan definisi-definisi yang dikemukakan oleh Smith dan Skousen, Vernon Kam di atas, dapat dikatakan bahwa "*installment sales method*" adalah metode yang melalui Kredit Pemilikan Rumah yang diselenggarakan oleh perusahaan.

SFAS 66 (1982 : paragraf 56-59), pernyataan mengenai *installment method* adalah sebagai berikut : (56)*The installment method apportions each receipt and principal payment by the buyer on debt assumed between cost recovered and profit the apportionment is in the same ratio as total cost and profit bear to the sales value. (57)If the stated interest rate is equal to or less than an appropriate interest rate, it is acceptable not to reduce the receivable to its present value. This ordinariness result in receiving profit recognized in the earlier*

*years. (58) Under the installment method, the receivable less profits not recognized does not exceed what the property value would have been if the property sold. (59) The income statement, or related footnotes, for the period including the date of sale present the sales value, the gross profit that has not yet been recognize, and the total cost of the sale. Revenue and cost of sales (or gross profit) are presented as separate items on the income statement or are disclosed in the footnotes when profit is recognized as earned.*

Selanjutnya Kieso dan Weygandt (1995 : 955) "*Under the installment method of accounting, income recognition is deferred until the period of cash collection. Both revenues, and costs of sales are recognized in the period of sale but the related gross profit is deferred to those periods in which cash is collected. Thus, instead of the sale being deferred to the future periods of antipated collection and then related costs and expenses being deferred, only the proportional gross profit is deferred, which is equivalen to deferring both sales and cost sales*".

Dari uraian diatas dapat dijelaskan mengenai *installment method*, yaitu :

1. *Installment method* mencatat setiap penerimaan kas dari cicilan pemebli sebagai pelunasan sebagian harga pokok penjualan dan laba dalam perbandingan tertentu yang tetap sama.
2. Dalam metode ini, baik pendapatan maupun biaya-biaya penjualan diakui pada periode terjadinya penjualan tetapi laba kotor yang berkaitan dengan penjualan tersebut ditangguhkan (*deferred*) sampai pada periode penagihan kas.

3. Dalam laporan keuangannya, jika masih ada cicilan maka masih ada pos laba kotor yang ditangguhkan. Selain itu juga terdapat pos realisasi laba kotor dari penerimaan kas atas pembayaran cicilan tahun sebelumnya.

Dalam menghitung laba bersih menurut metode penjualan cicilan seperti yang biasa diterapkan adalah penangguhan laba kotor sampai terealisasi melalui penagihan piutang usaha.

Untuk mengilustrasikan metode penjualan cicilan dalam akuntansi, asumsikan data berikut ini:

**Tabel 2-3**

	2001	2002	2003
Penjualan cicilan	Rp 200.000,-	Rp 250.000,-	Rp 240.000,-
Harga pokok penjualan cicilan	<u>Rp 150.000,-</u>	<u>Rp 190.000,-</u>	<u>Rp 168.000,-</u>
Laba kotor	Rp 50.000,-	Rp 60.000,-	Rp 72.000,-
Tingkat laba kotor atas penjualan	25%	24%	30%
Penerimaan kas			
Penjualan tahun 2001	Rp 60.000,-	Rp 100.000,-	Rp 40.000,-
Penjualan tahun 2002		Rp 100.000,-	Rp 125.000,-
Penjualan tahun 2003			Rp 80.000,-
	<u>Rp 50.000,-</u>	<u>Rp 60.000,-</u>	<u>Rp 72.000,-</u>
	Rp 200.000,-	Rp 250.000,-	Rp 240.000,-

Untuk menyederhanakan ilustrasi, beban bunga telah dikeluarkan. Ikhtisar ayat jurnal dalam format jurnal umum untuk tahun 2001 ditunjukkan berikut ini :

Piutang usaha cicilan, 2001	Rp 200.000,-
Penjualan cicilan	Rp 200.000,-
Kas	Rp 60.000,-
Piutang usaha cicilan, 2001	Rp 60.000,-

Harga pokok penjualan cicilan	Rp 150.000,-
Persediaan	Rp 150.000,-
Penjualan cicilan	Rp 200.000,-
Harga pokok penjualan cicilan	Rp 150.000,-
Laba kotor yang ditangguhkan	Rp 50.000,-
Laba kotor yang ditangguhkan, 2001	Rp 15.000,-
Laba kotor yang direalisasi atas penjualan cicilan	Rp 15.000,-
Laba kotor yang direalisasi atas penjualan cicilan	Rp 15.000,-
Ikhtisar laba rugi	Rp 15.000,-

Laba kotor yang direalisasi dan ditangguhkan untuk tahun 2001 dihitung sebagai berikut :

**Tabel 2-4**

2001	
Tingkat laba kotor tahun berjalan	25%
Kas yang tertagih dari penjualan tahun berjalan	Rp 60.000,-
Laba kotor yang direalisasi (25% dari Rp 60.000,-)	Rp 15.000,-
Laba kotor yang ditangguhkan (Rp 50.000,- – Rp 15.000,-)	Rp 35.000,-

Ikhtisar ayat jurnal dalam format jurnal untuk tahun 2002 diperlihatkan berikut ini :

Piutang usaha cicilan, 2002	Rp 250.000,-
Penjualan cicilan	Rp 250.000,-
Kas	Rp 200.000,-
Piutang usaha cicilan, 2001	Rp 100.000,-
Piutang usaha cicilan, 2002	Rp 100.000,-



Ayat jurnal untuk tahun 2003 akan sama dengan ayat jurnal tahun 2002, dan total laba kotor yang dikumpulkan atau direalisasi akan sebesar Rp 64.000,-, seperti yang ditunjukkan oleh perhitungan berikut ini :

Tabel 2-6

2003	
<b>Penjualan tahun berjalan</b>	
Tingkat laba kotor	30%
Kas yang tertagih dari penjualan tahun berjalan	Rp 80.000,-
Laba kotor yang direalisasi	
dari penjualan tahun 2003 (30% dari Rp 80.000,-)	Rp 24.000,-
Laba kotor yang ditangguhkan (Rp 72.000,- - Rp 24.000,-)	Rp 48.000,-
<b>Penjualan tahun sebelumnya</b>	
Penjualan tahun 2001	
Tingkat laba kotor	25%
Kas yang tertagih	Rp 40.000,-
Laba kotor yang direalisasi pada tahun 2003	
atas penjualan tahun 2001 (25% dari Rp 40.000,-)	Rp 10.000,-
Penjualan tahun 2002	
Tingkat laba kotor	24%
Kas yang tertagih	Rp 125.000,-
Laba kotor yang direalisasi pada tahun 2003	
atas penjualan tahun 2002 (24% dari Rp 125.000,-)	Rp 30.000,-
<b>Total laba kotor yang direalisasi pada tahun 2003</b>	
Direalisasi dari penagihan penjualan tahun 2001	Rp 10.000,-
Direalisasi dari penagihan penjualan tahun 2002	Rp 30.000,-
Direalisasi dari penagihan penjualan tahun 2003	Rp 24.000,-
Total	Rp 64.000,-

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini dikerjakan dengan melakukan pendekatan kualitatif yang langkah-langkahnya yakni membahas ruang lingkup analisis, menetapkan rancangan penelitian, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data, metode dan teknik analisis serta jadwal dan tempat penelitian.

#### **3.2. Ruang Lingkup Analisis**

Untuk menghindari kesimpangsiuran penafsiran memahami hasil penelitian dan pemecahan masalah, penelitian ini difokuskan pada :

1. Subyek penelitian pada “PT. Mitra Griya Makmur” Surabaya, terutama di bagian keuangan melihat penjualan cicilan rumah terhadap pengakuan pendapatan.
2. Obyek penelitian difokuskan pada masalah perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah pada perusahaan real estate “PT. Mitra Griya Makmur”.

#### **3.3. Metode Analisis**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis studi kasus pada “PT. Mitra Griya Makmur” Surabaya. Ciri dari metode studi kasus adalah penelitian mendalam baik suatu unit aktivitas perusahaan dan data-

data atau informasi dalam perusahaan yang diteliti tersebut. Husein (1997:56) menjelaskan, studi kasus adalah jenis penelitian yang rinci mengenai suatu obyek tertentu dengan cukup mendalam dan menyeluruh termasuk lingkungan dan kondisi masa lalunya.

Menurut Yin (1997:1) secara umum, studi kasus merupakan strategi yang cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan bagaimana (*how*) dan mengapa (*why*), bila peneliti hanya mempunyai sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki dan bilaman fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) di dalam konteks kehidupan nyata. Dari pendapat Yin tentang studi kasus di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa metode studi kasus dirancang untuk meneliti suatu kasus tertentu yang terjadi dalam lingkup tertentu pula yang terjadi dalam konteks kehidupan nyata.

#### **3.4. Jenis dan Sumber Data**

Penelitian ini diusahakan memperoleh data-data yang berhubungan erat dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini. Data mempunyai peranan penting terutama sebagai tolok ukur dasar dalam pembahasan dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang bersifat kualitatif, yang berupa penjelasan atau keterangan dari pihak perusahaan.

Sedangkan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berkaitan langsung dengan obyek

penelitian yang diperoleh dari hasil wawancara penulis dengan pihak yang terkait dalam perusahaan, khususnya bagian akuntansi. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh penulis dari pihak intern perusahaan, berupa data yang sudah diolah, misalnya neraca dan laporan laba rugi.

### **3.5. Prosedur dan Teknik Pengumpulan Data**

#### **3.5.1. Prosedur pengumpulan data**

Dalam penelitian ini, prosedur pengumpulan data dilaksanakan sebagai berikut:

1. Penelitian pendahuluan.

Penelitian pendahuluan ini dilaksanakan guna mencari masalah yang ada pada perusahaan sehingga dapat dituangkan dalam tulisan.

2. Studi kepustakaan.

Studi ini dilakukan guna memperoleh teori melalui literatur yang berhubungan dan mendukung masalah penelitian.

3. Penelitian lapangan.

Merupakan suatu prosedur yang ditempuh dengan cara terjun langsung ke lapangan dan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap perusahaan yang diteliti.

### **3.5.2. Teknik pengumpulan data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini antara lain:

#### **1. Wawancara**

Melakukan wawancara kepada bagian-bagian khususnya kepala bagian yang mempunyai hubungan langsung dalam penyelesaian penelitian seperti kepala bagian akuntansi dan staf bagian keuangan. Moleong (1998:35) menjelaskan, wawancara adalah teknik penelitian yang paling sosiologis dari semua teknik-teknik penelitian sosial, hal ini dikarenakan teknik wawancara yang berasal dari interaksi verbal antara peneliti dan responden.

#### **2. Observasi**

Merupakan pengamatan dan pencatatan secara langsung mengenai gejala yang terjadi di tempat kerja (lapangan) dengan prosedur dan kebijakan perusahaan.

#### **3. Dokumentasi**

Literatur atau buku-buku yang dimiliki perusahaan, majalah bulanan perusahaan, laporan tahunan perusahaan, catatan ataupun bukti transaksi yang ada di perusahaan mengenai pendapatan dan beban yang dikeluarkan.

### **3.6. Teknik Analisis**

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini berupa langkah-langkah yang antara lain sebagai berikut:

- 1. Mengelompokkan dan mengolah data yang diperoleh.**
- 2. Menganalisis data guna menemukan gambaran perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah terjadi dalam perusahaan.**

3. Membandingkan perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah yang terjadi dalam perusahaan yang diteliti dengan teori-teori yang berhubungan dengan pendapatan atas penjualan cicilan.
4. Membuat simpulan dan mengajukan saran.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan**

“PT. Mitra Griya Makmur” ini bergerak dalam bidang perumahan. “PT. Mitra Griya Makmur” didirikan pada hari Jum’at tanggal 30 Maret 1990 dengan akta Notaris Atang Suprayogi, SH. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman tertanggal 23 April 1980, No.JHA 5/3/24, yang terdaftar sebagai anggota dalam Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) dengan nomor anggota 03.00471. Perusahaan didirikan untuk jangka waktu 75 tahun berturut-turut lamanya dan dimulai pada hari anggaran dasar atau perjanjian-perjanjian ini memperoleh pengesahan yang berwenang dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam pasal 47 ayat 2 dan pasal 51 Kitab Undang-undang Hukum Perniagaan.

##### **4.1.2. Tujuan Perusahaan**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan dalam melakukan aktivitas usahanya adalah sebagai berikut :

###### **1. Tujuan Jangka Panjang**

Tujuan jangka panjang merupakan tujuan perusahaan dalam kurun waktu lebih dari satu tahun. Tujuan jangka panjang adalah sebagai berikut :

- a. Mempertahankan dan memperluas daerah pemasaran.

- b. Peningkatan laba perusahaan.
  - c. Mengembangkan lahan untuk perumahannya dengan memperhatikan lingkungan, sehingga kawasan tersebut menjadi kawasan yang mempunyai hunian yang nyaman.
2. Tujuan Jangka Pendek

Tujuan jangka pendek merupakan tujuan perusahaan dalam kurun waktu kurang dari satu tahun. Tujuan jangka pendek ini adalah sebagai berikut :

- a. Tercapainya target omzet penjualan sesuai anggaran perusahaan.
- b. Tingkat pertumbuhan penjualan diharapkan 5 % per bulan.
- c. Tingkat laba bersih yang diperoleh minimal 30 %.

#### **4.1.3. Lokasi Perusahaan**

Lokasi suatu perusahaan merupakan suatu hal yang sangat penting bagi kelangsunagn suatu perusahaan dan untuk melakukan kegiatan usahanya di masa yang akan datang, yang berarti sangat erat hubungannya dengan rentabilitas jangka panjang maupun jangka pendek . Sedangkan yang dimaksud dengan lokasi itu sendiri adalah tempat yang digunakan untuk melaksanakan aktivitas-aktivitas perusahaan, yang mana lokasi itu sendiri mengandung tujuan jangka panjang seperti mengenai kemungkinan tersediannya faktor-faktor yang menunjang didirikannya perusahaan dan menentukan sukses atau tidaknya suatu perusahaan. Sehingga masalah lokasi bukan saja berkenaan dengan akan didirikannya perusahaan saja, melainkan juga perlu dipikirkan atau direncanakan untuk masa yang akan datang. Untuk itu dalam menentukan letak dan posisi suatu perusahaan

seharusnya didirikan di tempat yang strategis dan dalam kondisi lingkungan yang mendukung. “PT. Mitra Griya Makmur” berkedudukan di jalan Mojopahit No. 66 Surabaya sebagai kantor pusat, sedangkan lokasi perumahannya di Sidoarjo dengan nama perumahan “Puri Indah Asri”.

#### **4.1.4. Struktur Organisasi**

Dalam usaha menunjang tercapainya tujuan yang telah ditetapkan, suatu perusahaan harus memiliki struktur organisasi. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan koordinasi, komunikasi, pelaksanaan dan pengawasan. Struktur organisasi dapat memperjelas hubungan masing-masing bagian dalam perusahaan, seperti pembagian tugas, wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing unit mulai dari unit yang tertinggi sampai unit yang terendah. Tugas dan tanggung jawab tiap-tiap bagian dalam struktur organisasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Komisaris

Melakukan pengawasan atau tindakan-tindakan direksi pada umumnya dan pengurusan kekayaan dan pembukuan pada khususnya. Komisaris merupakan pemegang saham perusahaan.

2. Dewan Direksi

- a. Berhak dan berkuasa mewakili direksi dan perseroan dengan langsung dan sah baik di dalam maupun di luar pengadilan serta berhak melakukan tindakan atas nama perseroan.

- b. Bertanggung jawab terhadap seluruh jalannya perusahaan.

- c. Berhak melimpah sebagian wewenang kepada seluruh sub organisasi yang ada di bawah wewenangnya.
3. Manager Teknik dan Proyek
  - a. Membuat rencana produksi dan anggaran proyek.
  - b. Bertanggung jawab terhadap kegiatan di lapangan, mulai pengadaan bahan, pengolahan sampai proyek selesai.
  - c. Membuat laporan aktivitas proyek sebagai pertanggungjawaban kepada direktur.
4. Manager Pemasaran
  - a. Membuat rencana tentang pemasaran hasil produksi perusahaan.
  - b. Mengadakan analisa pasar.
  - c. Membuat laporan tentang pemasaran produk perusahaan yang telah dicapai maupun yang belum dicapai kepada direktur.
5. Manager Keuangan dan Umum
  - a. Membuat perencanaan tentang kebutuhan tenaga kerja.
  - b. Mengadakan rekrutment karyawan yang dibutuhkan oleh perusahaan.
  - c. Menyelesaikan masalah yang mungkin timbul dalam perusahaan yang berkaitan dengan karyawan.
  - d. Membuat rencana tentang sumber dan penggunaan dana setiap akhir periode tertentu.
  - e. Membuat analisa laporan keuangan yang berkaitan dengan posisi keuangan dan kegiatan usaha perusahaan secara umum sebagai pertanggungjawaban kepada direktur.

6. Sekretariat Administrasi dan Umum
  - a. Bertugas sebagai sekretaris perusahaan dan sekretaris direksi.
  - b. Bertanggung jawab terhadap arsip-arsip surat penting dan dokumen-dokumen perusahaan.
7. Perencanaan
  - a. Membuat perencanaan site plan dan design rumah.
  - b. Membuat perhitungan anggaran biaya konstruksi.
  - c. Membuat jadual rencana kerja konstruksi dan menyiapkan dokumen pelaksanaan.
8. Surveyor
  - a. Mengadakan penelitian untuk pengembangan sistem teknik baik perencanaan maupun pelaksanaannya dan memberikan alternatif pengembangan.
  - b. Mengumpulkan dan menyusun data-data kebutuhan proyek seperti:
    - Upah tenaga kerja
    - Harga bahan baku
  - c. Land using
9. Pengawas
  - a. Melakukan pengawasan teknik pelaksanaan proyek.
  - b. Pengendalian dan pemeliharaan proyek.
10. Administrasi Proyek
  - a. Melaksanakan administrasi yang berkaitan dengan kegiatan proyek.

- b. Membuat laporan proyek sebagai pertanggungjawaban kepada manajemen pusat.

#### 11. Penjualan

- a. Melaksanakan penjualan hasil produksi kepada konsumen dan mencari konsumen baru.
- b. Melakukan promosi terhadap hasil produksi.

#### 12. Administrasi Penjualan

Melaksanakan administrasi yang berkaitan dengan kegiatan penjualan, seperti membuat laporan penjualan, menyiapkan dokumen-dokumen user (pemakai produk perusahaan) tersebut.

#### 13. Accounting

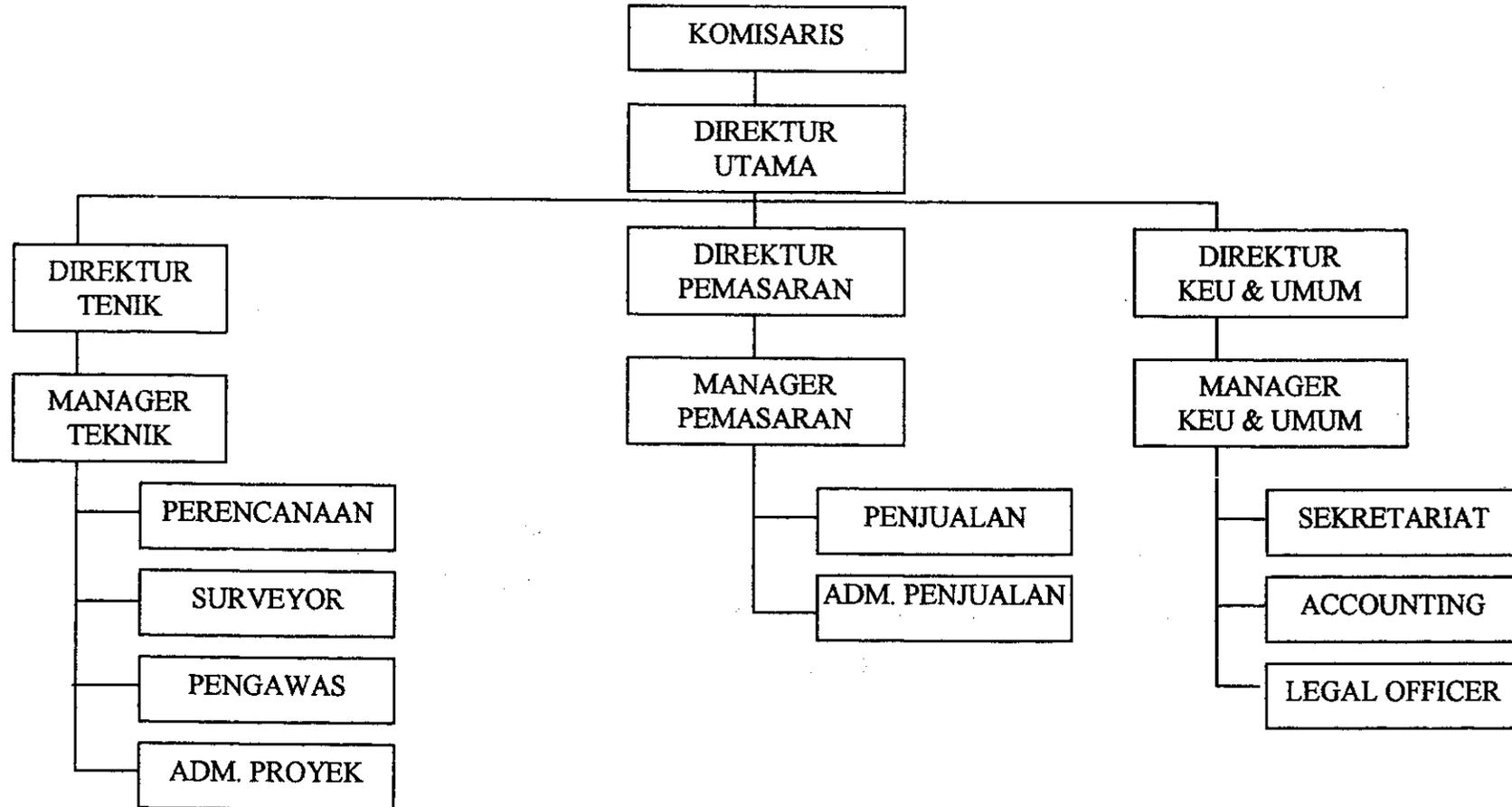
- a. Membuat laporan keuangan perusahaan, seperti neraca dan laporan laba rugi.
- b. Mengatur mutasi kas perusahaan.
- c. Membuat laporan hutang piutang, anggaran belanja dan pendapatan perusahaan.

#### 14. Legal Officer

- a. Mewakili perusahaan dalam hal pengurusan dokumen-dokumen perusahaan, seperti SIUP, SIUJK, NPWP dan dokumen-dokumen penting lainnya.
- b. Melaksanakan realisasi serah terima produk kepada user yang berkaitan dengan pihak lain, seperti BPN, Notaris, Bank pemberi kredit dan lain-lain.

GAMBAR 4-1

STRUKTUR ORGANISASI  
PT. MITRA GRIYA MAKMUR



Sumber : PT. Mitra Griya Makmur

#### 4.1.5. Tingkat Operasi Perusahaan

Tingkat operasi PT. Mitra Griya Makmur untuk tahun 2002 dan tahun 2003 dapat dilihat pada tabel 4-1 dan 4-2. Dari hasil penjualan rumah PT. Mitra Griya Makmur tersebut dapat disimpulkan bahwa PT. Mitra Griya Makmur melakukan transaksi penjualan cicilan dibandingkan transaksi penjualan tunai. Untuk tahun 2002 rumah type 36/90 penjualan mencapai 75 unit dengan harga @Rp 85.000.000,-, type 45/105 penjualan mencapai 80 unit dengan harga @Rp 129.500.000,-, type 54/120 penjualan mencapai 40 unit dengan harga @Rp 181.750.000,-, sedangkan pada tahun 2003 mengalami peningkatan harga dengan perincian untuk rumah type 36/90 penjualan mencapai 95 unit dengan harga @Rp 90.000.000,-, type 45/105 penjualan mencapai 110 unit dengan harga @Rp 132.500.000,-, type 54/120 penjualan mencapai 90 unit dengan harga @Rp 186.000.000,-. Agar diperoleh suatu gambaran yang jelas mengenai data penjualan setiap bulannya, penulis mengambil contoh rumah type 45/105 yang sesuai dengan pembahasan mengenai pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah type 45/105 yang dapat dilihat, sebagai berikut :

Tabel 4-1  
Data Penjualan Rumah Type 45/105 tahun 2002

Bulan	Penjualan tunai	%	Penjualan cicilan	%	Total
1	1	25	3	75	4
2	1	14	6	86	7
3	2	29	5	71	7
4	1	20	4	80	5
5	2	29	5	71	7
6	2	40	3	60	5
7	1	14	6	86	7
8	1	9	10	91	11
9	1	14	6	86	7
10	2	29	5	71	7
11	2	33	4	67	6
12	2	29	5	71	7
Jumlah	18	23	62	77	80

Sumber : PT. Mitra Griya Makmur

Tabel 4-2  
Data Penjualan Rumah Type 45/105 tahun 2003

Bulan	Penjualan tunai	%	Penjualan cicilan	%	Total
1	2	29	5	71	7
2	2	22	7	78	9
3	3	33	6	67	9
4	2	29	5	71	7
5	4	33	8	67	12
6	3	33	6	67	9
7	2	22	7	78	9
8	2	15	11	85	13
9	2	29	5	71	7
10	3	33	6	67	9
11	3	38	5	62	8
12	4	36	7	64	11
Jumlah	32	29	78	71	110

Sumber : PT. Mitra Griya Makmur

#### 4.2. Kebijakan Akuntansi Yang Diterapkan.

##### 1. Prinsip-prinsip laporan keuangan.

Laporan Keuangan PT. Mitra Griya Makmur disusun berdasarkan prinsip harga perolehan (*historical cost*). Laporan arus kas menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan kedalam tiga aktivitas yaitu : operasi, investasi, dan financing. Pembukuan pendapatan dan beban berdasarkan pada *cash basis*.

## 2. Kas kecil.

PT. Mitra Griya Makmur dalam mengatur uang kas di perusahaannya memakai kebijakan kas kecil. Kas kecil tersebut bertujuan untuk mengontrol sejumlah uang dalam batasan tertentu yang ada dalam kasir. Adapun kegunaan kas kecil diperusahaan adalah untuk membayar pengeluaran sehari-hari badan usaha dalam jumlah yang relatif kecil. Pengelola kas kecil ini menggunakan metode *imprest fund system* dalam Rp. 10.000.000,- dimana pengisian kembali akan dilakukan bila saldo tinggal Rp. 5.000.000,-

## 3. Penjualan.

PT. Mitra Griya Makmur memfokuskan pada penjualan rumah tetapi disamping itu juga melakukan penjualan kapling tanah-tanah ruko. Penjualan rumah, ruko dan kapling tanah tersebut dapat dilakukan secara tunai maupun kredit.

## 4. Metode pengakuan pendapatan.

Metode pengakuan pendapatan pada PT. Mitra Griya Makmur menggunakan dasar kas atau *cash basis*. Dalam hal ini, badan usaha akan langsung mengakui pendapatan pada saat menerima uang muka maupun uang pembayaran angsuran yang dilakukan oleh pembeli.

## 5. Penyusutan.

Metode penyusutan yang digunakan perusahaan untuk aktiva tetap yaitu metode garis lurus. Taksiran masa manfaat aktiva tetap sebagai berikut :

- Bangunan : 10 tahun
- Kendaraan bermotor : 8 tahun

- Peralatan dan perabotan : 5 tahun
- Peralatan proyek : 5 tahun

6. Aktiva tetap.

Penilaian aktiva tetap pada PT. Mitra Griya Makmur berdasarkan harga perolehan dikurangi akumulasi penyusulan kecuali hak atas tanah yang tidak disusutkan.

7. Aktiva lain-lain.

Aktiva lain-lain merupakan golongan aktiva yang tidak termasuk dalam aktiva lancar perusahaan dan juga tidak termasuk dalam aktiva tetap perusahaan.

8. Amortisasi.

Metode amortisasi yang digunakan oleh perusahaan adalah metode garis lurus (*straight line method*). Amortisasi digunakan untuk menyusutkan aktiva tidak berwujud dan aktiva akan dihapus nilainya bila diketahui tidak ada manfaatnya lagi dimasa yang akan datang.

9. Jurnal Penyesuaian.

Jurnal penyesuaian pada perusahaan dibuat setiap akhir tahun, setelah itu akan disusun laporan keuangan yang berupa laporan laba rugi dan neraca.

#### 4.3. Prosedur dan Pencatatan Data Akuntansi

1. Buku Harian atau Jurnal, yang terdiri dari :

a) Jurnal Penerimaan Kas atau Bank

Jurnal penerimaan kas atau bank ini digunakan untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan penerimaan tunai baik secara kas

maupun bank. Transaksi-transaksi tersebut antara lain : penerimaan uang muka dari penjualan rumah, angsuran tiap bulan, pendapatan bunga. Pencatatan ini berdasarkan bukti kas atau bank masuk dan juga akan dibuat rekapitulasi jurnal secara periodik, yang kemudian akan diposting ke buku besar kas dan buku besar lain yang bersangkutan.

b) Jurnal Pengeluaran Kas dan Bank

Jurnal ini digunakan untuk mencatat segala transaksi yang berkaitan dengan pengeluaran tunai baik kas maupun bank. Contohnya : pembayaran utang bank. Sedangkan dasar pencatatan ini sama seperti jurnal penerimaan kas yaitu pada bukti kas keluar dan bukti bank keluar.

c) Jurnal Penjualan.

Jurnal ini digunakan untuk mencatat semua transaksi yang berkaitan dengan penjualan. Berdasarkan surat kontrak penjualan yang akan dikeluarkan setelah pelunasan pembelian atas rumah.

Dalam hal ini, secara periodik akan dibuat juga rekapitulasi jurnal dan apabila terjadi pemotongan-pemotongan biaya di kemudian hari karena penjualan atau hal lain, dapat dicatat pada jurnal umum.

d) Jurnal Pembelian.

Jurnal pembelian ini digunakan untuk mencatat semua transaksi pembelian berdasarkan laporan penerimaan barang dan faktur pembelian, pada jurnal ini juga dibuat rekapitulasi jurnal secara periodik dan akan diposting ke buku besar yang bersangkutan.



3. Harga Pokok Penjualan xx

Persediaan xx

(Jurnal untuk mengakui harga pokok penjualan persediaan)

4. Penjualan xx

Harga Pokok Penjualan xx

Laba kotor xx

(Jurnal pada saat menutup penjualan)

5. Persediaan xx

Kas / Bank xx

(Jurnal pada saat pembelian persediaan)

6. Biaya bunga xx

Kas / Bank xx

(Jurnal pada saat pembayaran biaya bunga pinjaman)

Tabel 4-3

**“PT. Mitra Griya Makmur”**  
**NERACA**  
**Per 31 Desember 2002 dan 2003**

	2002	2003
<b>Aktiva</b>		
<b>Aktiva Lancar :</b>		
Kas	30.151.163	67.751.142
Bank	17.712.312.850	20.142.519.813
<b>Piutang :</b>		
Usaha	22.241.537.182	28.795.124.847
Karyawan	5.721.563	12.839.723
Jaminan	5.781.154.146	4.871.723.744
Lain-lain	2.423.321.812	2.012.112.752
<b>Persediaan :</b>		
Tanah	30.137.146.829	33.145.235.132
Proyek dalam pelaksanaan	17.392.842.659	20.115.524.634
Bangunan jadi	17.716.532.560	19.944.893.697
Biaya dibayar dimuka	7.353.751.320	14.574.819.932
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>118.794.472.084</b>	<b>143.672.274.461</b>
<b>Aktiva Tetap :</b>		
Aktiva Tetap	764.172.491	873.483.512
Akumulasi penyusutan	35.115.732	44.187.613
<b>Total Aktiva Tetap</b>	<b>729.056.759</b>	<b>829.295.899</b>
<b>Aktiva Lain-lain</b>		
Nilai perolehan tanah	13.567.432.253	23.821.473.521
Proses biaya tambahan		
tanah matang	1.325.718.572	2.359.125.449
<b>Total Aktiva Lain-lain</b>	<b>12.241.713.681</b>	<b>21.462.348.072</b>
<b>TOTAL AKTIVA</b>	<b>131.765.242.524</b>	<b>165.974.189.387</b>

<b>Kewajiban dan Modal</b>		
<b>Kewajiban Jangka Pendek :</b>		
Hutang usaha	8.971.029.786	10.430.483.036
Uang muka penjualan	12.356.899.416	15.128.294.142
<b>Total Kewajiban Jangka Pendek</b>	<b>21.327.929.202</b>	<b>25.558.777.178</b>
<b>Kewajiban Jangka Panjang :</b>		
Hutang bank	40.249.835.662	42.367.521.751
Hutang biaya pembelian	11.886.853.812	12.876.153.121
Hutang lain-lain	2.264.282.838	3.151.281.138
<b>Total Kewajiban Jk.Panjang</b>	<b>54.400.972.312</b>	<b>58.394.956.010</b>
<b>Modal :</b>		
Modal yang disetor	45.755.250.000	56.036.341.010
Laba atau rugi ditahun	10.281.091.010	25.957.115.189
<b>Total Modal</b>	<b>56.036.341.010</b>	<b>81.993.456.199</b>
<b>TOTAL KEWJBN &amp; MODAL</b>	<b>131.765.242.524</b>	<b>165.974.189.387</b>

Sumber : PT. Mitra Griya Makmur

Tabel 4-4

**“PT. Mitra Griya Makmur”**  
**Laporan Laba Rugi**  
**Periode tahun 2002 dan 2003**

	2002	2003
<b>Pendapatan :</b>		
Penjualan	25.769.886.771	40.568.251.165
Discount penjualan	84.615.352	121.612.145
<b>Pendapatan bersih</b>	<b>25.685.271.419</b>	<b>40.446.639.020</b>
Harga pokok penjualan	12.974.352.112	21.753.413.525
<b>Laba kotor</b>	<b>12.710.919.307</b>	<b>18.693.225.495</b>
<b>Biaya Usaha :</b>		
Biaya pemsr & penjl.	1.945.671.412	2.231.124.561
Biaya umum & adm.	774.441.123	917.812.341
Biaya adm. projek	135.564.761	291.117.017
<b>Total Biaya Usaha</b>	<b>2.855.677.296</b>	<b>3.440.053.919</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>9.855.242.004</b>	<b>15.253.171.576</b>
Pendapatan Lain-lain	523.981.854	610.178.313
Biaya Lain-lain	98.132.848	187.325.710
<b>LABA BERSIH</b>	<b>10.281.091.010</b>	<b>15.676.024.179</b>

Sumber : PT. Mitra Griya Makmur

#### 4.5. Pembahasan

Laporan keuangan yang dibuat oleh perusahaan pada dasarnya digunakan untuk tujuan umum. Hal ini berarti laporan keuangan tersebut digunakan oleh berbagai pihak untuk tujuan yang berbeda. Oleh karena itu, laporan keuangan harus bersifat informatif yaitu harus jelas, terinci, dan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum, agar dapat memberikan manfaat yang berarti bagi para pemakainya. Laporan keuangan suatu badan usaha mencerminkan kinerja yang telah dilakukan oleh perusahaan dalam periode waktu tertentu.

Ketidaktepatan praktik akuntansi pada perusahaan akan mempengaruhi laporan keuangannya terutama laporan laba rugi. Sehingga tidak dapat digunakan untuk melakukan penilaian kinerja badan usaha. Hal tersebut antara lain disebabkan oleh adanya pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah yang tidak tepat.

Penyajian laporan keuangan "PT. Mitra Griya Makmur" dalam hal ini juga masih belum mencerminkan kinerja badan usaha yang sesungguhnya. Penyebabnya yaitu adanya pengakuan pendapatan pada saat pembayaran uang muka dan uang angsuran oleh pembeli.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai perbedaan antara metode yang digunakan perusahaan dengan *installment method* maka akan diperlihatkan dalam bentuk ayat jurnal di transaksi yang pernah terjadi pada perusahaan dan pengaruhnya terhadap laporan keuangan.

#### 4.5.1. Pengakuan pendapatan atas penjualan cicilan rumah pada “PT Mitra Griya Makmur”

“PT. Mitra Griya Makmur” merupakan badan usaha real estate yang bergerak dalam bidang pengembangan tanah, penjualan bangunan, rumah tinggal dan ruko. Pengakuan pendapatan dari penjualan dilakukan oleh “PT. Mitra Griya Makmur” pada saat pembeli membayar uang muka pada perusahaan. Hal tersebut akan menyebabkan pengakuan pendapatan yang terjadi tidak sesuai dengan kondisi yang sesungguhnya.

Agar diperoleh suatu gambaran yang jelas, maka akan diuraikan suatu contoh praktik akuntansi pada “PT. Mitra Griya Makmur” atas penjualan cicilan bangunan. Pada bulan Agustus 2002 “PT. Mitra Griya Makmur” menjual bangunan rumah tinggal type 45/105 sebanyak 10 unit dengan harga @Rp. 129.500.000,- = Rp 1.295.000.000,-. Uang muka dari penjualan rumah tinggal tersebut dikenakan sebesar 30% dari harga jualnya, sedangkan sisanya akan dibayar secara cicilan selama 15 kali pada setiap bulan. Biaya bunga yang dikenakan adalah sebesar 22% (*fixed*) per tahun, sedangkan besarnya cicilan tiap bulan adalah @Rp. 6.967.215,- x 10 = Rp 69.672.150,-. Harga pokok tanah dan bangunan tersebut adalah @Rp. 62.500.000,- x 10 = Rp 625.000.000,-

Berarti besarnya uang muka adalah :

$$30\% \times \text{Rp. } 1.295.000.000,-$$

$$= \text{Rp. } 388.500.000,-$$

Sedangkan piutang adalah : Rp. 1.295.000.000,- – Rp. 388.500.000,- =

Rp. 906.500.000,-

Tabel 4-5  
Perincian pembayaran pokok beserta bunga

Angsuran ke	Angsuran Pokok Piutang (Rp)	Pendapatan Bunga (Rp)
1	53.052.990	16.619.160
2	54.025.620	15.646.530
3	55.016.100	14.656.050
4	56.024.720	13.647.430
5	57.051.840	12.620.310
6	58.097.800	11.574.350
7	59.162.910	10.509.240
8	60.247.580	9.424.570
9	61.352.100	8.320.050
10	62.476.900	7.195.250
11	63.622.310	6.049.840
12	64.788.720	4.883.430
13	65.976.510	3.695.640
14	67.186.080	2.486.070
15	68.417.820	1.254.330
<b>Total</b>	<b>Rp. 906.500.000</b>	<b>Rp. 138.582.250</b>

#### 4.5.2. Pengakuan pendapatan

Berdasarkan pembahasan tentang gambaran praktik penjualan rumah diatas maka "PT. Mitra Griya Makmur" di dalam melakukan pencatatan adalah sebagai berikut :

- Pada saat pembayaran uang muka

Kas	Rp. 388.500.000,-
Penjualan cicilan	Rp. 388.500.000,-

- Pada saat pembayaran cicilan pertama

Kas	Rp. 69.672.150,-
Penjualan cicilan	Rp. 53.052.990,-
Pendapatan bunga	Rp. 16.619.160,-

(Jurnal seperti diatas terus berlaku sampai cicilan tersebut lunas, namun yang berbeda yaitu jika nilai nominal pendapatan bunga semakin lama akan semakin kecil sedangkan nilai nominal penjualan akan semakin besar).

- Jadi jumlah uang muka ditambah dengan cicilan pertama sampai kelima adalah sebagai berikut :

$$\text{Rp. 388.500.000,-} + (5 \times \text{Rp. 69.672.150,-}) = \text{Rp. 736.860.750,-}$$

Sedangkan harga pokok tanah dan bangunan untuk tahun 2002 sebesar Rp. 30.250.000,- x 10 = Rp 302.500.000,- sehingga jurnal untuk pengakuan pendapatan dan laba untuk tahun tersebut adalah :

Kas	Rp. 736.860.750,-
Penjualan cicilan	Rp. 736.860.750,-
Harga pokok penjualan	Rp. 302.500.000,-
Persediaan	Rp. 302.500.000,-
Penjualan cicilan	Rp. 736.860.750,-
Harga pokok penjualan	Rp. 302.500.000,-
Laba kotor	Rp. 434.360.750,-

- Besarnya harga pokok tanah dan bangunan untuk tahun 2003 yaitu Rp. 32.250.000,- x 10 = Rp 322.500.00,- sedangkan jumlah cicilan yang dilunasi pada tahun 2003 adalah cicilan yang keenam sampai dengan cicilan yang kelima belas yaitu sebagai berikut :

Rp. 69.672.150,- x 10 = Rp. 696.721.500,-

Jadi jurnal untuk tahun 2003 adalah sebagai berikut :

Kas	Rp. 696.721.500,-
Penjualan cicilan	Rp. 696.721.500,-
Harga pokok penjualan	Rp. 322.500.000,-
Persediaan	Rp. 322.500.000,-
Penjualan cicilan	Rp. 696.721.500,-
Harga pokok penjualan	Rp. 322.500.000,-
Laba kotor	Rp. 374.221.500,-

#### 4.6. Evaluasi Pengakuan Pendapatan Installment Method

##### 1. Saat pembayaran uang muka

Kas	Rp. 388.500.000,-
Piutang usaha cicilan	Rp. 906.500.000,-
Penjualan cicilan	Rp. 1.295.000.000,-
Harga pokok penjualan	Rp. 625.000.000,-
Persediaan	Rp. 625.000.000,-

Penjualan cicilan	Rp. 1.295.000.000,-
Harga pokok penjualan	Rp. 625.000.000,-
Laba kotor yang belum direalisasi	Rp. 670.000.000,-

2. Saat pembayaran cicilan pertama

Kas	Rp. 69.672.150,-
Piutang usaha cicilan	Rp. 53.052.990,-
Laba kotor yang direalisasi	Rp. 16.619.160,-

(Jurnal yang sama seperti diatas berlangsung sampai dengan cicilan lunas atau selesai, hanya saja angsuran pokok hutang semakin besar sedangkan pendapatan bunga semakin kecil).

3. Saat perhitungan laporan keuangan periode 31 Desember 2002 pembayaran uang muka sampai dengan cicilan kelima akan mengurangi perkiraan piutang usaha yang timbul atas transaksi awal penjualan kredit tersebut pada neraca sedangkan pada laporan laba rugi penjualan 2002 akan diakui sebagai pendapatan demikian pula dengan beban pokok persediaan dan biaya-biayanya.

4. Jumlah uang muka ditambah dengan cicilan pertama sampai dengan kelima adalah sebagai berikut :

$$\text{Rp. } 388.500.000,- + (5 \times \text{Rp. } 69.672.150,-) = \text{Rp. } 736.860.750,-$$

Jumlah diatas langsung diakui sebagai pendapatan periode tersebut dengan jurnal sebagai berikut :

Kas	Rp. 736.860.750,-
Piutang usaha cicilan	Rp. 663.671.270,-
Pendapatan bunga	Rp. 73.189.480,-

Dalam metode ini, laba diakui piutang yang dapat ditagih, karena dengan tertagihnya piutang, risiko juga akan berkurang sehingga laba dapat diakui.

$$\begin{aligned} \text{Pengakuan laba} &= \frac{\text{Laba kotor yang belum direalisasi}}{\text{Penjualan}} \\ &= \frac{\text{Rp. 670.000.000,-}}{\text{Rp. 1.295.000.000,-}} \\ &= 51,74\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Realisasi laba kotor} &= \text{Rp. 663.671.270,-} \times 51,74\% \\ &= \text{Rp. 343.366.600,-} \end{aligned}$$

Laba kotor yang telah direalisasi dicatat dalam jurnal sebagai berikut :

Laba kotor yang belum direalisasi	Rp. 343.366.600,-
Realisasi laba kotor	Rp. 343.366.600,-
Realisasi laba kotor	Rp. 343.366.600,-
Ikhtisar laba rugi	Rp. 343.366.600,-

5. Pada bulan Januari 2003, angsuran cicilan keenam sampai dengan cicilan kelima belas dicatat seperti jurnal diatas dan setiap kali terdapat pelunasan selalu disertai dengan pencatatan realisasi laba kotor.

6. Pada 31 Desember 2003 saat perhitungan laporan keuangan :

- Pada neraca :

Pencatatan transaksi penjualan yang berkaitan dengan piutang telah selesai. Piutang berkurang sebesar penjualan yang terjadi.

- Pada laporan laba rugi :

Pelunasan cicilan mempengaruhi perkiraan laba rugi atas penjualan karena laba diakui sejalan dengan penerimaan kas atau pelunasan cicilan, demikian pula dengan pendapatan bunga menambah perkiraan bunga untuk laporan laba rugi tahun 2003.

7. Jumlah cicilan piutang yang diakui sebagai pendapatan pada periode 2002 di jurnal sebagai berikut :

Kas	Rp. 696.721.500,-
Piutang usaha cicilan	Rp. 631.328.730,-
Pendapatan bunga	Rp. 65.392.770,-

Pengakuan laba atas pelunasan tersebut adalah :

Rp. 631.328.730,- x 51,74% = Rp. 326.633.400,- yang dijurnal sebagai berikut:

Laba kotor yang direalisasi	Rp. 326.633.400,-
Realisasi laba kotor	Rp. 326.633.400,-
Realisasi laba kotor	Rp. 326.633.400,-
Ikhtisar laba rugi	Rp. 326.633.400,-

#### 4.7. Analisis Terhadap Perlakuan Akuntansi Perusahaan

Perusahaan dalam melakukan pengakuan pendapatan didasarkan pada metode *cash basis* yang tidak konsisten. Hal ini berarti perusahaan mengakui adanya pendapatan pada saat menerima pembayaran uang muka dan pembayaran uang angsuran dari unit penjualan rumah kepada pembeli.

Berdasarkan perbedaan hasil perhitungan antara metode yang digunakan oleh perusahaan dengan *installment method*, maka dapat ditunjukkan bahwa pengakuan pendapatan yang dilakukan oleh perusahaan tidak tepat. Ketidaktepatan praktik akuntansi yang dilakukan oleh perusahaan sebenarnya disebabkan oleh penggunaan metode yang keliru. Metode yang digunakan oleh perusahaan adalah metode *cash basis* yang merupakan metode yang paling konservatif. Disebut konservatif karena untuk pengakuan pendapatannya, perusahaan harus langsung mengakui pada saat memperoleh uang kas dari pembayaran uang muka dan pembayaran angsuran. Apabila perusahaan menggunakan metode kas yang tidak konsisten ini, maka akan berdampak pada laporan keuangannya. Hal ini dapat dilihat pada tabel 4-6 dan tabel 4-7 yaitu perbandingan antara metode yang dipakai perusahaan, dengan *installment method*.

Tabel 4-6

**PT. Mitra Griya Makmur**  
**Perbandingan Perhitungan Laporan Laba Rugi**  
**31 Desember 2002**

<b>Akun</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>Installment</b>	<b>Perbedaan</b>
<b>Pendapatan :</b>			
Penjualan cicilan	26.506.747.521	25.973.480.641	533.266.880
Discount penjualan	84.615.352	84.615.352	0
Pendapatan bersih	26.422.132.169	25.888.865.289	533.266.880
Harga pokok penjualan	13.276.852.112	12.834.579.382	442.272.730
Laba Kotor	13.145.280.057	13.054.285.907	90.994.150
<b>Biaya Usaha :</b>			
Biaya pemasaran	1.945.671.412	1.945.671.412	0
Biaya umum dan administrasi	774.441.123	774.441.123	0
Biaya administrasi proyek	135.564.761	135.564.761	0
Total Biaya Usaha	2.855.677.296	2.855.677.296	0
Laba Usaha	10.289.602.761	10.198.608.611	90.994.150
Pendapatan Lain-lain	523.981.854	597.171.334	(73.189.480)
Biaya Lain-lain	98.132.848	98.132.848	0
<b>LABA BERSIH</b>	<b>10.715.451.767</b>	<b>10.697.647.097</b>	<b>17.804.670</b>

Tabel 4-7

**PT. Mitra Griya Makmur**  
**Perbandingan Perhitungan Laporan Laba Rugi**  
**31 Desember 2003**

Akun	Perusahaan	Installment	Perbedaan
<b>Pendapatan :</b>			
Penjualan cicilan	41.264.972.665	40.759.734.745	505.237.920
Discount penjualan	121.612.145	121.612.145	0
Pendapatan Bersih	41.143.360.520	40.638.122.600	505.237.920
Harga pokok penjualan	22.075.913.525	21.618.263.543	457.649.980
Laba Kotor	19.067.446.995	19.019.859.057	47.587.940
<b>Biaya Usaha :</b>			
Biaya pemasaran	2.231.124.561	2.231.124.561	0
Biaya umum dan administrasi	917.812.341	917.812.341	0
Biaya administrasi proyek	291.117.017	291.117.017	0
Total Biaya Usaha	3.440.053.919	3.440.053.919	0
Laba Usaha	15.627.393.076	15.579.805.138	47.587.940
Pendapatan Lain-lain	610.178.313	675.571.083	(65.392.770)
Biaya Lain-lain	187.325.710	187.325.710	0
<b>LABA BERSIH</b>	<b>16.050.245.679</b>	<b>16.068.050.511</b>	<b>(17.804.840)</b>

**4.8. Evaluasi terhadap Perlakuan Pendapatan Dengan Metode Cicilan  
Dengan Metode Perusahaan**

Selanjutnya perlu juga kita kaji yang ditimbulkan dari pengakuan pendapatan dengan metode cicilan dalam praktik akuntansi perusahaan. Evaluasi tersebut antara lain :

1. Hasil operasi perusahaan secara keseluruhan tampak wajar, terutama hasil operasi penjualan perusahaan yang secara langsung dapat diketahui atau tampak dalam laporan laba periodik. Melihat laporan laba rugi diatas, dengan menggunakan metode *installment*, perusahaan berhasil membukukan

penjualan sebesar Rp 40.759.734.745,- , Harga pokok penjualan sebesar Rp 21.618.263.543,-, Pendapatan lain-lain sebesar Rp 675.571.083,- dengan laba bersih sebesar Rp 16.068.050.511,-. Angka tersebut sangat signifikan sekali apabila dibandingkan hasil yang diperoleh dengan yang dipakai perusahaan (*cash basis*) yaitu penjualan sebesar Rp 41.264.972.665,- , Harga pokok penjualan sebesar Rp 22.075.913.525,-, Pendapatan lain-lain sebesar Rp 610.178.313,- dengan laba bersih sebesar Rp 16.050.245.679,- untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2003. Melihat selisih yang sangat signifikan tersebut pimpinan perusahaan dapat menilai atau mengevaluasi produktifitas dari bagian penjualan secara wajar dan benar. Selain itu pimpinan perusahaan juga dapat melakukan tindakan-tindakan penelitian serta langkah-langkah perbaikan pada bagian penjualan setelah mengevaluasi laporan periodik yang disajikan secara wajar tersebut.

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1. Simpulan

1. “PT. Mitra Griya Makmur” menggunakan metode *cash basis* yang tidak konsisten dalam melakukan pengakuan pendapatannya yaitu pada saat menerima uang kas dari pembayaran uang muka dan pembayaran uang angsuran penjualan. Hal tersebut dinilai kurang tepat sebab pendapatan dan laba rugi perusahaan nantinya akan berfluktuasi.
2. Metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan pada metode penjualan cicilan (*installment method*) dianggap sebagai alternatif yang paling baik dan sesuai. Pendapat tersebut didasari atas pemikiran dan penganalisaan bahwa laba periodik yang dilaporkan menunjukkan gambaran operasi perusahaan secara wajar, sebab penjualan yang akan terjadi pada waktu atau masa periode langsung dilaporkan sebagai penjualan periode itu.
3. PSAK No. 44 yang mengatur akuntansi aktivitas pengembangan real estate, ternyata mengadopsi standar yang dikeluarkan oleh FASB yakni SFAS 66. Satu hal yang sangat disayangkan adalah pengadopsian tersebut hanya sepotong-sepotong. *Statement of Financial Accounting Standard 66* memberikan 4 alternatif apabila kriteria *full accrual method* tidak terpenuhi yakni metode *deposit*, *installment*, *cost recovery* dan *reduced profit*, sedangkan dalam PSAK No. 44 hanya memberikan satu alternatif yakni metode *deposit*, oleh karena itu pembahasan mengenai metode

installment pada skripsi ini mengacu pada SFAS 66 yang dikeluarkan oleh FASB.

## 5.2. Saran

1. Perusahaan harus mengubah metode kas yang digunakan saat ini, untuk pengakuan pendapatannya. Metode tersebut sebaiknya digantikan dengan *installment method* yang nantinya metode ini dapat memberikan hasil perhitungan yang lebih tepat serta lebih sesuai dengan kegiatan operasi yang dilakukan oleh perusahaan
2. Atas kebijakan akuntansi yang telah ditetapkan oleh perusahaan, akan lebih baik bila perusahaan melakukan peninjauan secara periodik untukantisipasi ketidaksesuaian kebijakan yang ada, berkaitan dengan perubahan kondisi perusahaan dan terlebih lagi perubahan kondisi perekonomian yang penuh dengan ketidakpastian seperti yang sedang terjadi pada saat ini.
3. Dalam penetapan suatu kebijakan akuntansi, perusahaan harus benar-benar memperhatikan dengan seksama tidak hanya terhadap standar akuntansi yang ada (PSAK) tetapi juga standar-standar yang bersifat prospektif yang diatur dalam SFAS (Statement of Financial Accounting Standard) atau IAS (International Accounting Standard), yang dapat digunakan sebagai acuan terhadap alternatif-alternatif metode pencatatan yang tidak diatur dalam SAK.

## DAFTAR PUSTAKA

- Belkaoui, Ahmed, *Accounting Theory*, Third edition, Harcourt Brace Javanovich inc., 1992
- Hendriksen, Eldon S dan Michael F. Van Breda, *Accounting Theory*, Edisi Kelima, Interaksara, 2000
- Ikatan Akuntansi Indonesia, Standar Akuntansi Keuangan, Penerbit Salemba, 2004.
- Kam, Vernon, *Accounting Theory*, Second edition, John Willey dan Sons, New York. 1990.
- Keiso dan Weygandt, *Intermediate Accounting*, Tenth Edition, Canada : John Wiley and Sons, 2001.
- Tuanokotta, Theodorus M., *Teori Akuntansi Edisi 2000*, Jakarta, 2000.
- Wolk, Harry L dan Tearney, Michael G, *Accounting Theory*, South – Western Publishing Co., Fourth edition, 1997.
- Drebin, Allan R., *Advanced Accounting*, South-Western Publishing Co., fifth Edition, 1988, Alih Bahasa : Drs. Ak. Freddy Saragih, Drs. Ak. Marianus Sinaga & Suryadi Saat, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1996.



**PT. MITRA GRIYA MAKMUR**

Real Estate - Property Development - General Contractor & Supplier

**SURAT KETERANGAN**

No. : 03/MGM/IX/2005

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : **Drs. P. Totok Lusida, Apt.**  
Jabatan : **Direktur Utama PT. Mitra Griya Makmur**  
Alamat : **Jl. Mojopahit No. 66 Surabaya**

Menerangkan :

N a m a : **Hesti Indrawati**  
N I M : **040023510-E**  
Jurusan : **Akuntansi**  
Fakultas : **Ekonomi Ekstensi Universitas Airlangga Surabaya**

Telah melaksanakan survey di PT. Mitra Griya Makmur Surabaya mulai tanggal 3 Agustus 2005 sampai dengan 15 September 2005.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Surabaya, 15 September 2005

**PT. Mitra Griya Makmur**

**PT. MITRA GRIYA MAKMUR**

**Drs. P. Totok Lusida, Apt**  
Direktur Utama