

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pada bab-bab sebelumnya penulis telah membahas dan menguraikan secara luas permasalahan, hipotesa kerja, landasanteori, pemecahan masalah dan pengujian hipotesa. Dari uraian-uraian tersebut terutama uraian pada bab IV - yang merupakan pengujian hipotesa, hipotesa kerja yang telah penulis kemukakan dapat diterima ; hal ini didukung oleh landasan teori dan pengujian yang telah dilaksanakan. Selain hal tersebut beberapa kesimpulan dari skripsi ini penulis kemukakan sebagai berikut :

- a. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya berkedudukan di Kotamadya Surabaya, didirikan pada tahun 1972 berdasarkan akte pendirian sah yang dibuat di hadapan notaris. Bentuk badan usaha adalah perseroan terbatas terdaftar pada Departemen Kehakiman Republik Indonesia secara resmi dan sah.
- b. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya melaksanakan aktifitas usaha berupa pengembangan areal tanah untuk pemukiman, mengadakan pembangunan rumah-rumah berbagai tipe untuk kemudian dijual secara langsung (sebelum tahun 1980) dan dijual kepada Bank Tabungan Negara untuk rumah-rumah KPR-BTN (sesudah tahun 1980), serta mengadakan aktifitas contract -

ting dalam bidang-bidang perumahan, bangunan dan pekerjaan-pekerjaan sipil lainnya.

- c. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya dibelanjai oleh modal sendiri dan modal asing.
- d. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya mempunyai prospek usaha yang menguntungkan ditinjau dari perkembangan dunia usaha dan perekonomian Indonesia, hal ini disebabkan terus meningkatnya permintaan akan rumah yang layak untuk pemukiman penduduk dan adanya sambutan yang baik dari Pemerintah terhadap perusahaan real estate dan menjadikannya sebagai partner dalam usaha menyediakan sarana perumahan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primer masyarakat yaitu yaitu perumahan yang layak dan murah.
- e. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya memiliki struktur organisasi yang dipimpin oleh seorang Direktur Utama dibantu oleh seorang General Manager dan 5(lima) orang Kepala Bagian masing-masing Kepala Bagian Niaga, Keuangan, Proyek, Personalia dan Rumah Tangga Perusahaan, dan Kesekretariatan.
- f. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya telah melaksanakan pembukuan secara layak ditinjau dari sistem yang dipergunakan dalam perusahaan, Kepala Bagian Keuangan berkewajiban melaporkan posisi keuangan dan hasil usaha tiap semester, hal ini sesuai dengan keputusan Direktur Utama. Perusahaan menganut accrual basic system dalam pencatat.

mempergunakan buku-buku harian, buku-buku tambahan, buku jurnal, dan buku besar.

g. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya meskipun telah melaksanakan pembukuan dengan baik dan cukup layak, tetapi khusus untuk persediaan diterapkan suatu perlakuan akuntansi yang tidak layak yang tidak berpedoman pada prinsip akuntansi yang lazim di Indonesia yaitu Prinsip Akuntansi Indonesia. Persediaan dalam hal ini adalah tanah matang dan bangunan rumah. Secara garis besar perlakuan akuntansi yang diterapkan terhadap persediaan adalah sebagai berikut :

1. Tanah matang dinilai sebesar harga perolehan , yaitu dihitung berdasarkan harga pembebasan tanah mentah saja, komponen-komponen lain yang se layakanya disertakan dalam perhitungan harga perolehan tidak disertakan, yaitu:
 - harga sejumlah areal tanah mentah yang diberikan kepada Pemda secara cuma-cuma sebagai syarat bagi perusahaan real estate untuk mengadakan kegiatan pengembangan areal untuk lingkungan pemukiman .
 - harga areal tanah mentah yang dijadikan sarana lingkungan yaitu jalan aspal, saluran air , pertamanan dan penghijauan.
 - biaya pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan.

- biaya pensertipikatan tanah.

Komponen tersebut oleh perusahaan ini diklasifikasi sebagai biaya yang membebani pendapatan pada periode dimana biaya-biaya tersebut dikeluarkan padahal biaya-biaya tersebut tidak memberikan kontribusi bagi pendapatan periode tersebut karena pendapatan periode tersebut adalah hasil penjualan rumah dari areal lain. Perlakuan Akuntansi seperti ini tidak layak, menyimpang dari Matching Principle dan ketentuan-ketentuan dalam Prinsip Akuntansi Indonesia ; dan berakibat nilai tanah (tanah matang) dan bangunan rumah yang disajikan di Neraca understated sehingga nilai Neraca menjadi tidak layak pula sedangkan biaya-biaya yang dibebankan pada periode yang bersangkutan terlalu tinggi.

2. Bangunan Rumah hanya disajikan pada Neraca jika bangunan itu telah selesai 100% dan siap dihuni Untuk melaksanakan pembangunan rumah perusahaan mengadakan perjanjian kontrak kerja dengan pemborong, pihak pemborong per tanggal Neraca telah berhasil menyelesaikan pembangunan rumah dengan prosentase penyelesaian \pm 25% (berdasarkan rata-rata penyelesaian tiap blok) dan berdasarkan penilaian konsultan teknik dihubungkan dengan nilai borongan rumah, nilai presentase penyelesaian bangunan rumah adalah sebesar.....

Rp 1.496.368.690,50 terdiri dari nilai bangunan Rp 189.104.107,50 ditambah nilai tanah matang Rp 1.307.264.582,00. Tetapi berdasarkan perlakuan akuntansi perusahaan nilai ini tidak ditampilkan di Neraca sebagai persediaan jenis 'Rumah dalam Proses Pembangunan'- identik dengan persediaan jenis 'Barang dalam Proses' pada perusahaan manufaktur - sesuai dengan perlakuan akuntansi yang layak mengikuti ketentuan Prinsip Akuntansi Indonesia. Tidak ditampakkannya nilai 'Rumah dalam Proses Pembangunan'- menyebabkan nilai persediaan menjadi tidak layak (understated) sehingga nilai Neraca menjadi tidak layak pula (understated).

Perusahaan sampai tanggal Neraca sudah menyerahkan uang muka pembangunan rumah kepada pemborong sebesar Rp 195.049.872,50 sedangkan nilai penyelesaian bangunan rumah adalah sebesar Rp 189.104.107,50 (lihat uraian di atas), uang muka yang telah diberikan kepada pemborong ini diklasifikasikan sebagai biaya yang menjadi beban pendapatan periode yang bersangkutan.

Perlakuan akuntansi ini menyebabkan nilai aktiva lancar di Neraca understated sehingga nilai Neraca understated pula, karena selisih antara uang muka kepada pemborong dengan prosentase penyelesaian tidak ditampilkan sebagai 'Uang -

muka Pembangunan Rumah' yang selayaknya ada, ya itu sebesar Rp 5.945.765,00 (perhitungannya demikian :Rp 195.049.872,50 - Rp 189.104.107,50) Sementara itu diperlakukannya uang muka pembangunan rumah sebagai biaya pada periode dikeluarkannya uang/biaya tersebut mengakibatkan biaya yang menjadi beban pendapatan periode tersebut menjadi terlalu besar dan tidak dipertemukan secara wajar dengan pendapatan, hal ini menyimpang dari Matching Principle dan menyimpang dari Prinsip Akuntansi Indonesia.

- h. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya telah melaksanakan perlakuan akuntansi secara tidak layak terhadap persediaan dan biaya-biaya yang bersangkutan dengan persediaan (persediaan dalam hal ini adalah tanah matang dan rumah) mengakibatkan Laporan Keuangan (dalam skripsi ini dibatasi per 30 Juni - 1983) yang disajikan oleh perusahaan tidak layak baik pada Neraca maupun Laporan Perhitungan Rugi/Laba . Nilai Neraca menjadi understated sedangkan biaya-biaya yang dibebankan pada periode yang bersangkutan terlalu besar (overstated). Keadaan seperti ini seharusnya tidak boleh terjadi pada perusahaan dengan modal dan assets yang besar serta mempunyai kewajiban yang luas kepada Pemerintah, kreditur dan masyarakat. Agar pada periode yang akan datang keadaan ini dapat dirubah menjadi le-

bih baik berikut ini penulis kemukakan beberapa -
saran.

2. Saran

Dengan memperhatikan uraian-uraian pada bab-bab se-
belumnya dan kesimpulan yang telah penulis kemukakan pada
bab ini, penulis menyampaikan saran sebagai berikut :

- a. Klasifikasi yang tepat terhadap harta, dan kewajib-
an yang dimiliki oleh perusahaan adalah faktor pen-
ting yang harus diperhatikan untuk menyajikan infor-
masi secara tepat dan layak. Hendaknya diadakan kla-
sifikasi yang tepat terhadap harta perusahaan khu-
susnya persediaan, mengingat perusahaan real estate
mempunyai jenis-jenis persediaan yang beragam, kom-
pleks dan spesifik. Klasifikasi yang tepat terhadap
persediaan besar pengaruhnya terhadap ketepatan per-
lakuan akuntansi selanjutnya.
- b. Perlakuan akuntansi terhadap persediaan mempunyai -
pengaruh yang sangat berarti bagi Laporan Keuangan,
hal ini disebabkan kontribusi persediaan terhadap -
Neraca besar dan juga karena akuntansi persediaan -
mempunyai tujuan dan fungsi ganda yaitu penentuan -
laba periodik dan penyajian nilai persediaan di Ne-
raca secara layak .Perlakuan akuntansi di Indonesia
memiliki satu pedoman yang resmi dan sah yaitu Prin-
sip Akuntansi Indonesia, maka hendaknya perlakuan -
akuntansi yang dilaksanakan oleh PT "X" Surabaya -

berpedoman kepadanya. Menurut Prinsip Akuntansi Indonesia nilai persediaan harus disajikan 'at cost' atau sesuai dengan harga perolehan dan penentuan harga perolehan ini tidak sesederhana dan sesingkat yang telah dilaksanakan oleh perusahaan real estate PT "X" Surabaya, penentuan harga perolehan ini harus mempertimbangkan dan memperhitungkan faktor-faktor komponen perhitungan harga perolehan. Dalam hal penentuan cost daripada tanah/tanah matang komponen komponen perhitungan cost yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

- biaya pembebasan tanah (harga beli tanah mentah) dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pembelian/perolehan tanah mentah tersebut.
- biaya pematangan tanah meliputi pengurugan dan pemadatan tanah.
- biaya-biaya pembangunan sarana lingkungan seperti jalan, saluran air, taman, dan penghijauan.
- biaya pensertipikatan tanah dan pengeluaran lain yang berkaitan dengan masalah sertipikat tanah, termasuk biaya relasi, dan sebagainya.

Perlakuan akuntansi ini hendaklah dilaksanakan secara konsisten untuk mendukung kelayakan laporan keuangan.

- c. Terhadap persediaan yang merupakan barang dalam proses dalam hal ini 'Rumah dalam Proses Pembangunan' hendaklah diperhatikan dalam hal klasifikasi dan pe

mentuan nilainya. Bangunan rumah yang belum selesai bagaimanapun sudah mempunyai nilai yang material, di mana penilaiannya dapat dilakukan dengan memperhatikan 'flow of cost', karena perusahaan real estate - PT "X" Surabaya menyerahkan pelaksanaan pembangunan rumah kepada pemborong maka penilaian dapat dilakukan dengan menghitung nilai prosentase penyelesaian yang berdasarkan nilai borongan ditambah dengan nilai tanah matang yang telah masuk dalam proses - pembangunan rumah tersebut, Perlakuan akuntansi - yang wajar terhadap persediaan jenis ini akan menghasilkan nilai yang layak daripada persediaan di Neraca sehingga kelayakan laporan keuangan tercapai.

- d. Biaya yang telah dikeluarkan untuk pemborong dalam suatu periode untuk pekerjaan pematangan tanah, pembangunan sarana lingkungan dan pembangunan rumah -- hendaknya diperlakukan secara tepat dan layak, meskipun biaya-biaya tersebut dikeluarkan pada suatu - periode tertentu tapi tidak selalu biaya-biaya tersebut harus dibebankan pada periode tersebut atau - tidak selalu biaya-biaya tersebut harus disertakan dalam perhitungan rugi/laba periode tersebut. Penentuan laba periodik harus mempertimbangkan Matching Principle (dalam literatur lain selain Ahmed Belkaoui disebut Matching Concept) hal ini telah dikemukakan juga dalam Prinsip Akuntansi Indonesia, dimana dalam Matching Principle penentuan pendapatan/ -

laba yang wajar adalah dengan cara mempertemukan pendapatan yang direalisasi dengan biaya-biaya yang diperlukan untuk menghasilkan pendapatan tersebut - pada periode yang bersesuaian atau tidak. Dalam masalah ini penulis menyarankan bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pemborong adalah merupakan flow of cost daripada persediaan baik berupa tanah matang maupun bangunan rumah, biaya-biaya yang telah dikeluarkan tadi merupakan komponen perhitungan nilai persediaan yang pada akhirnya akan masuk dalam perhitungan harga pokok daripada barang yang dijual yaitu rumah dan tanah. Pembebanan biaya yang didasarkan hanya kepada periode dikeluarkannya biaya tersebut menyebabkan biaya yang diperhitungkan dalam perhitungan rugi/laba akan menjadi tidak layak, hal ini karena biaya-biaya tersebut tidak dipertemukan secara tepat dengan pendapatan yang direalisasi karena biaya-biaya tersebut sehingga penentuan laba periodik menjadi tidak wajar, hal ini akan mempengaruhi penilaian profitabilitas perusahaan dan menyesatkan pembaca/pemakai laporan keuangan.

- e. Meninjau kembali kebijaksanaan manajemen perusahaan real estate PT "X" Surabaya khususnya terhadap pelaksanaan perlakuan akuntansi yang berkaitan dengan persediaan. Perlakuan akuntansi yang tepat dan layak terhadap aktiva umumnya dan terhadap persediaan khususnya hendaknya selalu berpedoman pada prin-

sip akuntansi yang lazim dan sah berlakunya, untuk negara kita sudah ada prinsip akuntansi termaksud yaitu Prinsip Akuntansi Indonesia yang merupakan prinsip akuntansi yang telah diterima dan menjadi pedoman pelaksanaan akuntansi di negara Republik Indonesia.

