

SKRIPSI :

BAMBANG SETIAWAN

**PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP
TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SEBAGAI
PERSEDIAAN DAN PENGARUHNYA PADA
LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN
REAL ESTATE PT. " X "
DI SURABAYA**



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS AIRLANGGA
1984**

PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN
RUMAH SEBAGAI PERSEDIAAN DAN PENGARUHNYA
PADA LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN
REAL ESTATE PT "X" DI SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memperlengkapi Syarat-syarat dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi

oleh

BAMBANG SETIAWAN

Npm 047810597

FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA

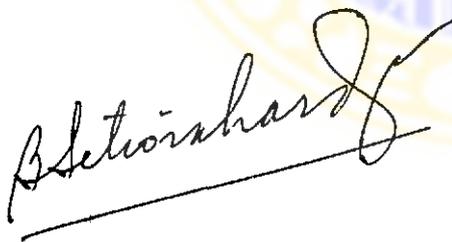
1984

Surabaya, 27 Maret 1984

Disetujui dan diterima baik,
oleh

Dosen Pembimbing

Ketua Jurusan



(drs.ec.Budi Setioreharájo,Ak) (drs.Parwoto Wignjohartojo,Ak)



sebuah persembahan,
buat Ibuku, saudara-saudaraku
dan almamaterku.

KATA PENGANTAR

Dengan Asma Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji dan syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan anugerahNya kepada umatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Salam dan salawat semoga selalu dilimpahkan olehNya kepada junjungan Nabi Muhammad SAW .

Rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga perkenankanlah penulis sampaikan kepada :

1. Bapak drs.ec.Budi Setiorahardjo, Ak yang dengan penuh perhatian telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
2. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staff pengajar pada Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga yang dengan penuh dedikasi telah membimbing dan membina penulis selama menempuh studi di Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga.
3. Bapak Soemardono beserta seluruh karyawannya yang telah membantu penulis dengan ikhlas dan perhatian dalam penyusunan skripsi ini.
4. Pimpinan beserta seluruh karyawan Perpustakaan Universitas Airlangga yang telah membantu menyediakan data literatur yang sangat berarti dalam penyusunan skripsi ini.
5. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moral maupun materiel sehingga skripsi ini dapat ter

selesaikan .

Dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga untuk Ibunda, dan saudara-saudara penulis yang dengan penuh kasih telah membimbing dan membantu penulis dalam menuntut ilmu dan menempuh kehidupan ini.

Dengan segala upaya penulis menyusun skripsi ini, namun karena keterbatasan yang penulis miliki maka skripsi ini terwujud dengan segala kekurangannya baik isi maupun bentuk yang jauh dari kesempurnaan.

Akhirnya semoga karya tulis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi pihak yang memerlukannya.

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
Kata Pengantar.....	i
Daftar Isi.....	iii
Daftar Gambar.....	vi
Daftar Lampiran.....	vii
 B A B	
I Pendahuluan.	
1. Pandangan Umum.....	1
2. Penjelasan Judul.....	4
3. Alasan Pemilihan Judul.....	6
4. Tujuan Penyusunan Skripsi.....	7
5. Sistematika Skripsi.....	8
6. Metodologi.....	11
6.1 Permasalahan.....	11
6.2 Hipotesa kerja.....	15
6.3 Scope analisa.....	16
6.4 Metode pengumpulan dan pengolahan data.	17
 II Tinjauan Teoritis Perlakuan Akuntansi Terhadap Persediaan dan Pengaruhnya pada Laporan Keuangan.	
1. Tinjauan Teoritis Akuntansi Secara Umum....	19
2. Persediaan.....	26
3. Akuntansi Persediaan.....	32
3.1 Postulat, konsep, dan prinsip yang mendasari perlakuan akuntansi persediaan....	32
3.2 Penilaian persediaan.....	41

	Halaman
4. Aliran Biaya (flow of cost) Penentuan Harga Pokok Barang yang Dijual dan Nilai Persediaan.....	45
III Perlakuan Akuntansi Terhadap Tanah dan Bangunan Rumah yang Diterapkan oleh Perusahaan Real Estate PT "X" Surabaya dan Pengaruhnya pada Laporan Keuangan.	
1. Tinjauan Umum Perusahaan.....	51
1.1 Bentuk badan usaha dan kedudukan hukum	51
1.2 Bidang usaha.....	51
1.3 Struktur Permodalan.....	53
1.4 Kegiatan operasional dan prospek usaha	53
1.5 Struktur organisasi.....	55
2. Proses Akuntansi yang Dilaksanakan oleh PT "X" Surabaya.....	56
2.1 Buku Harian.....	60
2.2 Buku Tambahan.....	62
2.3 Buku Jurnal.....	65
2.4 Buku Besar.....	65
3. Perlakuan Akuntansi yang Diterapkan oleh PT "X" Surabaya Terhadap Tanah dan Bangunan Rumah.....	66
3.1 Tanah dan bangunan rumah yang diklasifikasikan sebagai aktiva tetap.....	66
3.2 Tanah dan bangunan rumah yang diklasifikasikan sebagai aktiva lancar (persediaan).....	68
IV Analisa, Pembahasan dan Pemecahan Masalah serta Pengujian Hipotesis....	
1. Masalah Tanah.....	80

	Halaman
2. Masalah Bangunan Rumah.....	95
V Kesimpulan dan Saran	
1. Kesimpulan.....	102
2. Saran.....	108
Daftar Kepustakaan	



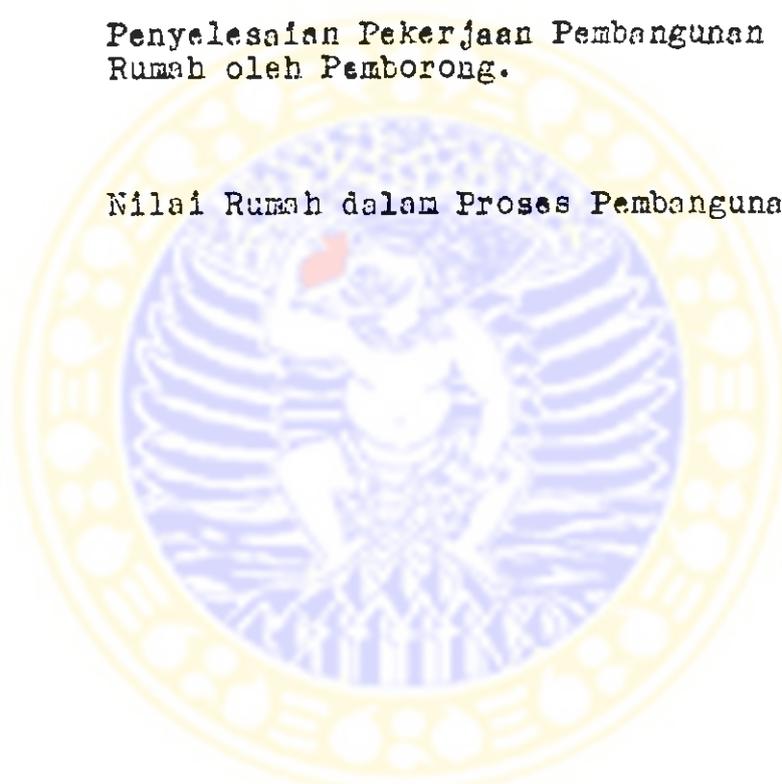
DAFTAR GAMBAR

Nomor		Halaman
1	Hierarchy of the Elements of Structure of Accounting Theory.....	25
2a	Siklus Operasi Normal pada Perusahaan Dagang.....	28
2b	Siklus Operasi Normal pada Perusahaan Industri.....	28
3	Siklus/Aliran Biaya Penentuan Harga Pokok Barang yang Dijual dan Nilai-Persediaan.....	47
4	Flow of Costs.Perpetual Cost Accumulation System.....	49
5	Sistematika Aktifitas PT "X" Surabaya dalam Penyediaan Fasilitas Rumah KPR-BTN.....	56
6	Struktur Organisasi PT "X" Surabaya	59
7	Proses Akuntansi PT "X" Surabaya...	67

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

- 1 Nilai Borongan Rumah Tiap Unit
Versi Bestek B T N .
- 2 Penyelesaian Pekerjaan Pembangunan
Rumah oleh Pemborong.
- 3 Nilai Rumah dalam Proses Pembangunan.



BAB I

P E N D A H U L U A N

1. Pandangan Umum

Dalam dasawarsa terakhir ini negara Republik Indonesia telah mengalami perkembangan pesat di berbagai bidang terutama perkembangan ekonomi dan perkembangan penduduk. Perkembangan kedua bidang ini menimbulkan masalah yang saling berkaitan diantara keduanya.

Seiring dengan perkembangan penduduk dan perkembangan ekonomi timbul salah satu masalah penting yang harus dihadapi bersama oleh masyarakat dan Pemerintah yaitu masalah penyediaan sarana rumah tinggal yang layak bagi penduduk.

Perkembangan penduduk yang cukup tinggi yang diimbangi dengan perkembangan ekonomi menyebabkan permintaan akan sarana rumah tinggal yang memenuhi syarat meningkat, syarat-syarat itu meliputi syarat kesehatan, syarat lingkungan dan syarat ekonomis.

Menghadapi keadaan ini Pemerintah beserta aparatnya berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat yang sangat penting itu, hal ini sejalan dengan program Pemerintah untuk mencukupi kebutuhan masyarakat akan sandang dan papan.

Perhatian Pemerintah terhadap masalah perumahan rakyat ini jelas terlihat dengan diutarakannya hal ini oleh Kepala Negara dalam pidato kenegaraan yang beliau sampaikan pada Sidang DPR 6 Januari 1979, beliau antara lain mengatakan :

... Kebutuhan hidup lainnya yang makin hari makin

terasa dan perlu dipenuhi adalah perumahan rakyat. Dalam hal ini orientasi pembangunan perumahan juga tertuju pada kebutuhan masyarakat luas. Karena itu titik berat usaha ditujukan untuk pembangunan rumah yang terjangkau oleh daya beli rakyat banyak. Dalam program pembangunan perumahan rakyat ini diserasikan berbagai kebijaksanaan dan kegiatan... 1

Sehingga untuk melaksanakan program pemenuhan kebutuhan perumahan ini diambil kebijaksanaan oleh Pemerintah untuk menarik pihak swasta agar bersama-sama membangun perumahan yang memenuhi syarat-syarat di atas.

Kebijaksanaan ini mendorong timbulnya perusahaan-perusahaan yang mengadakan kegiatan membangun rumah untuk kemudian menjualnya baik secara langsung maupun melalui Kredit Pemilikan Rumah yang dijamin oleh Bank Tabungan Negara (KPR - BTN). Perusahaan-perusahaan seperti ini kemudian dikenal dengan istilah "perusahaan real estate" atau "developer".

Salah satu perusahaan real estate yang ada di Kota madya Surabaya ini adalah perusahaan real estate PT "X" dimana penulis mengadakan penelitian untuk memperoleh data-data yang sangat diperlukan untuk menyusun skripsi ini. Perusahaan real estate pada umumnya menghadapi masalah yang cukup kompleks sehubungan dengan pelaksanaan proses akuntansinya, menghadapi hal ini beberapa perusahaan real estate mengambil jalan pintas yang menyimpang dari Prinsip Akuntansi Indonesia - tidak terkecuali perusahaan

¹ Tim Pembinaan Penatar dan Bahan Penataran Pegawai Republik Indonesia, Bahan Referensi Penataran P4, UUD 1945 dan GBHN, Tim pembinaan Penatar dan Bahan Penataran Pegawai Republik Indonesia, Jakarta, 1979, halaman 222

dimana penulis mengadakan penelitian.

Faktor-faktor yang mendorong pengambilan jalan pintas ini adalah sulitnya menerapkan prinsip-prinsip akuntansi secara tepat bagi transaksi-transaksi usaha yang bersifat khusus dan kompleks serta adanya sistim akuntansi yang kurang baik.

Sistim Akuntansi yang baik bukan saja penting bagi masyarakat atau perusahaan lainnya yang berkepentingan dalam lalu-lintas keuangan dengan perusahaan yang bersangkutan, namun penting pula bagi perekonomian Nasional ²

Dengan adanya praktek-praktek akuntansi yang demikian itu dihasilkanlah Laporan Keuangan yang kurang memadai, termasuk di dalamnya ketidaklayakan penyajian Pos / Perkiraan Persediaan yang merupakan harta lancar. Perlakuan akuntansi yang tepat bagi Persediaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan industri umumnya dan perusahaan real estate khususnya, ketidaktepatan penilaian persediaan akan mempunyai dampak yang luas terutama dalam kelayakan penyajian Laporan Keuangan karena Persediaan termasuk Aktiva Lancar yang memiliki kontribusi besar dalam Laporan Keuangan perusahaan. Sehingga diperlukan prosedur pencatatan yang memadai berupa penyajian dan klasifikasi yang layak bagi Persediaan, pelaksanaannya berpedoman pada Prinsip Akuntansi Indonesia yang merupakan hasil Panitia Kerja Kongres Ikatan Akuntan Indonesia tahun 1973 di Jakarta, yang daripadanya diharap-

²Ikatan Akuntan Indonesia, Prinsip Akuntansi Indonesia, PT Ichtiar Baru Van-Hoeve, Jakarta, 1974, halaman 11

kan adanya kesatuan bahasa dalam menganalisa Laporan Keuangan di Indonesia. Skripsi ini akan membahas perlakuan akuntansi terhadap persediaan yang berupa tanah dan bangunan rumah pada perusahaan real estate PT "X" Surabaya ditinjau dari segi pencatatan, perlakuan terhadap biaya-biaya yang berhubungan dengan persediaan, penyajian, klasifikasi dan pengaruhnya pada Laporan Keuangan.

2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul :

PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SEBAGAI PERSEDIAAN DAN PENGARUHNYA PADA LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE PT "X" DI SURABAYA.

Untuk tidak menimbulkan interpretasi yang lain dari yang penulis maksud maka berikut ini penjelasan dari judul tersebut.

a. Perlakuan Akuntansi.

Meliputi metode dan teknik penilaian, pencatatan, penyajian, dan klasifikasi suatu pos atau suatu perkiraan dalam Laporan Keuangan ditinjau dari Prinsip Akuntansi Indonesia.

b. Terhadap Tanah dan Bangunan Rumah sebagai Persediaan.

Pada perusahaan industri(manufactur) pada umumnya Tanah dan Bangunan Rumah dikategorikan sebagai Aktiva Tetap, demikian pula halnya pada perusahaan jasa

Tanah dan Bangunan Rumah diklasifikasikan sebagai Aktiva Tetap; pada perusahaan real-estate terjadi hal yang tidak lazim yaitu diperlakukannya Tanah dan Bangunan Rumah sebagai Persediaan kecuali Tanah lokasi gedung kantor dan Bangunan Kantor.

Hal ini sejalan dengan bidang usaha perusahaan yaitu mengembangkan tanah, membangun rumah, kemudian menjualnya.

Jadi yang dimaksud Tanah dan Bangunan Rumah dalam hal ini adalah Persediaan dari perusahaan baik yang belum dikembangkan, sedang dikembangkan, maupun yang siap dijual.

c. Dan Pengaruhnya pada Laporan Keuangan.

Bagian judul ini dimaksudkan untuk menjelaskan bahwa perlakuan akuntansi terhadap Tanah dan Bangunan Rumah berpengaruh pada Laporan Keuangan, dalam bagian judul ini terkandung maksud pula bahwa pengaruh perlakuan akuntansi terhadap persediaan yang berupa tanah dan bangunan akan diuraikan, sampai berapa jauh pengaruhnya terhadap Laporan Keuangan.

d. Perusahaan Real Estate.

Penyebutan real estate (perusahaan real estate) dalam judul ini dikandung maksud ingin menjelaskan bahwa inti permasalahan yang telah disebut di muka terjadi pada perusahaan real estate.

Perusahaan real estate, atau disebut juga developer menurut Encyclopedia of Accounting System adalah sebagai berikut :

Real estate firm engage in selling and leasing various types of properties, exchanging properties and managing properties...⁵

Perusahaan real estate yang dibahas dalam skripsi ini adalah perusahaan real estate yang menyelenggarakan aktifitas mengembangkan tanah, membangun rumah di atas tanah yang telah dikembangkan tadi, kemudian menjualnya.

e. PT "X" di Surabaya.

Keterangan tempat dalam judul ini menjelaskan nama perusahaan real estate dimana penulis mengadakan penelitian untuk menyusun skripsi ini, berkedudukan di Kotamadya Surabaya. Berhubung adanya permintaan dari pihak perusahaan yang merasa berkeberatan atas penyebutan nama perusahaan serta berdasarkan pertimbangan-pertimbangan lain maka penulis tidak mengemukakan nama perusahaan yang sebenarnya.

3. Alasan Pemilihan Judul

Dalam usahanya secara aktif bersama Pemerintah memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, PT "X" Surabaya mengadakan pembelian tanah dan membangun rumah untuk kemudian menjualnya secara langsung dan atau diserahkan kepada Bank Tabungan Negara sebagai pemberi kredit pemilik rumah untuk masyarakat. Perlakuan Akuntansi terba-

³Robert I. Williams & Lillian Doris (ed), Encyclopedia of Accounting System, Prentice Hall Inc., New York 1964, Volume V, halaman 1594.

dap tanah dan bangunan rumah yang dimiliki terdapat kelemahan-kelemahan dan penyimpangan-penyimpangan apabila ditinjau dari Prinsip Akuntansi Indonesia yang merupakan prinsip akuntansi yang telah diterima dan sah di negara Republik Indonesia; keadaan ini menyebabkan Laporan Keuangan yang disajikan oleh perusahaan tidak memenuhi syarat kewajaran yang telah ditentukan dalam Prinsip Akuntansi Indonesia. Keadaan ini mendorong penulis membahasnya lebih lanjut dan mencoba mengemukakan penyelesaian masalah itu dengan dasar teori dan materi yang telah penulis dapatkan selama mengikuti kuliah dan studi kepustakaan atau literatur .

4. Tujuan Penyusunan Skripsi

Tujuan yang hendak penulis capai dengan penyusunan skripsi ini sebagai berikut :

- 4.1 Mengemukakan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh perusahaan real estate yang merupakan partner pemerintah dalam hal pengadaan perumahan yang layak bagi masyarakat.

Permasalahan yang dikemukakan dalam skripsi ini terbatas pada masalah perlakuan akuntansi terhadap tanah (yang dimaksud tanah di sini adalah tanah mentah yang sudah dimatangkan , jadi merupakan tanah matang) dan bangunan rumah yang diperlakukan sebagai persediaan. Perusahaan real estate dalam melakukan kegiatannya sering terbentur pada

masalah-masalah yang kompleks sehubungan dengan pengadaan tanah sebagai bahan dasar atau areal pembangunan rumah, pengembangan lingkungan, dan pembangunan rumah yang layak yang memenuhi syarat baik syarat dari Pemerintah maupun dari konsumen. Banyaknya masalah-masalah pelik yang dihadapi menimbulkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dalam menangani suatu permasalahan khususnya masalah akuntansi. Perlakuan akuntansi yang tidak tepat menimbulkan ketidaklayakan Laporan Keuangan yang disajikan perusahaan, kondisi semacam ini akan menyesatkan pembaca Laporan Keuangan dan pihak-pihak lain yang berkepentingan seperti Pemerintah, Kreditur, Bank, Lembaga-lembaga Keuangan) serta masyarakat luas .

4.2 Kondisi di atas mendorong penulis untuk mengemukakan pemecahan permasalahan dengan mencurahkan segenap kemampuan yang penulis miliki sebagai suatu sumbangsih yang kecil kepada negara dan pada perkembangan akuntansi di negara tercinta ini, dengan berpedoman pada Prinsip Akuntansi Indonesia.

5. Sistimatika Skripsi

Bab I : Pendahuluan .

Yang termasuk dalam bab ini adalah Pandangan Umum, Penjelasan Judul, Tujuan Penyusunan

Skripsi, Sistematika Skripsi, dan Metodologi. Metodologi di dalamnya meliputi Permasalahan, Hipotesa Kerja, Scope Analisa, Prosedur Pengumpulan data, dan Pengolahan data.

Bab II : Tinjauan Teoritis Perlakuan Akuntansi terhadap Persediaan dan Pengaruhnya pada Laporan Keuangan.

Dalam bab ini akan diuraikan secara teoritis tentang konsep-konsep dasar prinsip-prinsip akuntansi, dan teknik-teknik akuntansi yang berkaitan dengan masalah penilaian persediaan dan Laporan Keuangan - serta beberapa teori tentang masalah-masalah yang dihadapi perusahaan real estate terutama dalam hal accounting treatment khususnya terhadap tanah dan bangunan rumah yang diperlakukan sebagai persediaan.

Bab III : Perlakuan Akuntansi terhadap Tanah dan Bangunan Rumah yang diterapkan oleh PT "X" Surabaya dan Pengaruhnya pada Laporan Keuangan.

Dalam bab ini penulis akan menguraikan gambaran umum perusahaan yang meliputi status hukum maksud dan tujuan perusahaan, aktifitas-aktifitas yang dilaksanakan oleh perusahaan serta perkembangan perusahaan. Uraian selanjutnya dalam bab ini adalah pembahasan mengenai aktifitas keuangan yang terjadi, transaksi-tran -

saksi yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, proses akuntansi, yang diterapkan oleh perusahaan sampai pada penyusunan Laporan Keuangan. Proses akuntansi yang dibahas disini terutama yang menyangkut accounting treatment terhadap tanah dan bangunan rumah meliputi pengadaan tanah mentah, dan pembebanan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mengolah tanah mentah itu menjadi tanah matang atau kaveling yang siap untuk dibangun juga perlakuan akuntansi terhadap rumah-rumah yang sedang dalam proses pembangunan serta penyajiannya dalam Laporan Keuangan .

Bab IV : Analisa, Pembahasan, dan Pemecahan Masalah serta Pengujian Hipotesa.

Bab ini berisi analisa dan pembahasan permasalahan serta bagaimana pemecahan permasalahan itu disertai dengan pengujian hipotesa, dengan cara mengadakan comparative study antara dasar-dasar teori yang telah diungkapkan dengan kenyataan di dalam praktek mengenai perlakuan akuntansi terhadap tanah dan bangunan rumah sebagai persediaan dan seberapa jauh pengaruhnya pada Laporan Keuangan PT "X" Surabaya. Bab ini akan diakhiri dengan dikemukakannya jalan keluar dari permasalahan yang timbul di dalam praktek a

melalui pandangan teoritis dan prinsip akuntansi yang lazim .

Bab V : Kesimpulan dan Saran.

Kesimpulan atas pembahasan-pembahasan pada bab-bab sebelumnya dikemukakan dalam bab ini disertai saran-saran yang akan penulis sampaikan.

6. Metodologi

6.1 Permasalahan

PT "X" Surabaya adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penjualan barang-barang tidak bergerak (real estate) yaitu kaveling yang di atasnya berdiri suatu bangunan rumah yang siap dihuni, serta aktifitas usaha lainnya seperti jasa contracting, penjualan bahan-bahan bangunan dan sebagainya. Berdasarkan aktifitas perusahaan tersebut, maka tanah (dalam hal ini adalah tanah matang) dan bangunan rumah yang ada per tanggal Neraca disajikan dalam klasifikasi per sediaan - hal ini merupakan hal yang tidak lazim dijumpai dalam perusahaan-perusahaan industri dan jasa karena dalam jenis perusahaan yang terakhir ini tanah dan bangunan rumah diklasifikasikan sebagai aktiva tetap. Tanah dan bangunan rumah PT "X" Surabaya yang dipergunakan sebagai gedung kantor tetap diklasifikasikan seba -

gai aktiva tetap dimana lokasinya berada di luar areal kavling yang dijual.

Tanah dan Bangunan Rumah yang diperlakukan sebagai persediaan disajikan di Neraca dengan penilaian sebagai berikut :

- a. Tanah (tanah matang) : disajikan sebesar harga pembebasan tanah - atau harga ganti rugi tanah yang diberikan kepada pemilik tanah.
- b. Bangunan Rumah : Selama bangunan rumah yang dibangun belum siap untuk dihuni - belum selesai 100% , dengan perkataan lain belum siap untuk diserahkan kepada Bank Tabungan Negara selaku penjamin/pemberi kredit pemilikan rumah bagi masyarakat - maka tidak ada nilai bangunan rumah yang disajikan di Neraca .

Dengan adanya perlakuan akuntansi semacam itu terhadap persediaan maka laporan keuangan yang disajikan tidak layak. Hal ini dapat penulis jelaskan.. sebagai berikut :

1. Tanah mentah pada saat dibeli dari pemilik tanah masih berupa tanah sawah atau rawa, untuk menjedikannya tanah matang yang siap dibangun diperlukan adanya kegiatan pematangan tanah berupa pengurugan dan pemadatan tanah, dimana untuk kegiatan ini dikeluarkan biaya pematangan tanah yang diberikan kepada pemborong selaku pelaksana pematangan tanah.

Selain itu ada item-item lain yang seharusnya dimasukkan sebagai elemen penilaian tanah di luar elemen-elemen yang telah penulis sebut di muka, elemen-elemen tersebut yaitu :

- Harga areal tanah yang diberikan secara cuma-cuma (areal tanah mentah) kepada Pemerintah Daerah sebagai syarat bagi perusahaan real estate untuk mengadakan kegiatan pengembangan lingkungan dengan menciptakan areal perumahan yang dikomersilkan/dijual. Luas areal tanah mentah yang diberikan secara cuma-cuma kepada Pemda adalah 5.130 m^2 yang selanjutnya oleh Pemda akan dipergunakan untuk fasilitas umum seperti sekolah , klinik/puskesmas, dan sebagainya.
- Harga areal tanah dan biaya yang dikeluarkan untuk membangun sarana lingkungan yaitu jalan, riolering/saluran air, pertamanan , dan penghijauan.
- Biaya pensertipikatan tanah.

Elemen-elemen di atas oleh perusahaan diklasifikasikan sebagai biaya yang dibebankan pada revenue periode yang bersangkutan yaitu periode dimana biaya-biaya tersebut dikeluarkan.

Tidak dimasukkannya elemen-elemen tersebut di atas dalam penilaian tanah mengakibatkan nilai tanah matang yang disajikan di Neraca

terlalu rendah (*understated*). Tanah matang dalam hal ini sebagai persediaan harus dinilai sebesar harga perolehannya - at cost - menurut Cost Principle, sedangkan harga perolehan persediaan adalah semua pengeluaran baik langsung maupun tidak langsung untuk memperolehnya termasuk di dalamnya biaya-biaya persiapan maupun penempatan dan pemeliharaan sampai barang siap dijual.

2. Untuk melaksanakan pembangunan rumah perusahaan menunjuk pemborong sebagai pelaksana pembangunan dengan mengadakan perjanjian kontrak kerja pembangunan rumah disertai nilai kontrak yang disetujui bersama. Selama rumah yang dibangun oleh pemborong tersebut belum selesai 100% - dalam arti belum siap dihuni atau belum siap diserahkan pada Bank Tabungan Negara maka tidak ada penilaian terhadapnya, sehingga tidak ditampakkan di Neraca. Perlakuan akuntansi semacam ini menyebabkan Neraca menjadi *understated* 'terlalu rendah' karena walaupun bangunan rumah itu belum selesai, prosentase penyelesaian bangunan yang telah dikerjakan pemborong telah memiliki nilai yang besarnya proporsional dengan prosentase penyelesaian bangunan rumah-rumah tersebut. Di pihak yang lain biaya-biaya pemba-

ngunan rumah atau uang muka yang telah diberikan kepada pemborong dibebankan pada periode dikeluarkannya uang tersebut sebagai biaya yang mengurangi revenue periode tersebut, hal ini bertentangan dengan Matching Principle karena biaya dan pendapatan tidak dipertemukan secara wajar dan tepat sehingga laba periodik menjadi tidak wajar pula yaitu terlalu rendah atau understated.

Praktek-praktek akuntansi yang telah dilakukan oleh perusahaan ini menyebabkan laporan keuangan perusahaan tidak layak dan tidak sesuai dengan Prinsip Akuntansi Indonesia yang merupakan pedoman yang sudah diterima umum untuk melaksanakan praktek-praktek akuntansi.

6.2 Hipotesa Kerja.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka penulis menyusun hipotesa kerja sebagai berikut: Bahwa perlakuan akuntansi terhadap tanah (tanah matang) dan bangunan rumah sebagai persediaan dan penyajiannya dalam Laporan Keuangan yang dilaksanakan oleh PT "X" Surabaya adalah kurang tepat apabila ditinjau menurut prinsip-prinsip akuntansi yang lazim yaitu Prinsip Akuntansi Indonesia, hal mana akan menyebabkan Laporan Keuangan yang disajikan menjadi tidak layak. Jika per-

lakukan akuntansi terhadap persediaan dan penyajiannya dalam laporan keuangan sesuai dengan Prinsip Akuntansi Indonesia maka ketidaklayakan penyajian laporan keuangan dapat dihindari dan tidak menyesatkan pembacanya. Prinsip Akuntansi Indonesia menjadi pedoman dalam hal ini karena Prinsip Akuntansi Indonesia merupakan suatu prinsip akuntansi yang sah, telah diterima umum dan berlaku di negara Republik Indonesia .

6.3 Scope Analisa.

Dalam pembahasan skripsi ini penulis secara teoritis maupun praktis akan membatasi pada pembahasan mengenai perlakuan akuntansi terhadap persediaan dan biaya-biaya yang berkaitan dengannya serta pengaruhnya pada kelayakan laporan keuangan yang disajikan oleh perusahaan real estate PT "X" Surabaya. Persediaan yang dimaksud dalam skripsi ini adalah tanah yaitu tanah matang atau tanah kaveling atau tanah efektif kaveling yang di atasnya akan/sudah dibangun rumah untuk dijual, selain item tersebut persediaan yang dimaksud dalam skripsi ini adalah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah efektif kaveling dan akan dijual/diserahkan pada Bank Tabungan Negara ; persediaan tadi dimiliki oleh perusahaan real estate PT "X" Surabaya per tanggal neraca

30 Juni 1983. Penyajian prosedur penyusunan laporan keuangan serta proses/prosedur akunting yang dilaksanakan oleh perusahaan real estate sejauh tidak menyangkut persediaan bukan merupakan pokok pembahasan melainkan sebagai pelengkap pembahasan .

6.4 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.

a. Preliminary Survey.

Survey ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran permasalahan baik secara kualitatif maupun secara kuantitatif

b. Studi Kepustakaan.

Kegiatan ini dilaksanakan untuk memperoleh data-data teoritis melalui terbitan-terbitan baik berupa literatur maupun terbitan-terbitan lainnya yang mempunyai relevansi dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

c. Data Collecting.

Pengumpulan data dilakukan penulis dengan cara interviu dengan pimpinan perusahaan dan karyawan-karyawan perusahaan, mengadakan diskusi secara terarah baik dengan pihak perusahaan maupun dengan pihak lain yang penulis anggap mengerti permasalahan perusahaan real estate seperti Konsultan Teknik, Konsultan manajemen, Pemborong /Kontraktor Ba -

ngunan, dan sebagainya. Dalam data collecting ini dilakukan pula tinjauan secara fisik terhadap aktifitas dan pembukuan perusahaan beserta data-data pendukung sejauh yang diperkenankan oleh perusahaan.

d. Analisa dan Penyusunan.

Data-data yang diperoleh melalui survey selanjutnya dibandingkan dengan dasar-dasar teoritis yang diperoleh dari materi perkuliahan dan studi kepustakaan. Hasil perbandingan tersebut adalah kesimpulan dan saran yang penulis sampaikan.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS PERLAKUAN AKUNTANSI
 TERHADAP PERSEDIAAN DAN PENGARUHNYA
 PADA LAPORAN KEUANGAN

1. Tinjauan Teoritis Akuntansi Secara Umum

Adalah suatu kenyataan yang tidak bisa kita pungkiri bahwa perekonomian negara kita mengalami perkembangan yang pesat, seiring dengan hal itu salah satu sisi dari perekonomian itu ikut meningkat baik peranak maupun perkembangannya yaitu transaksi usaha atau transaksi organisasi dimana perkembangannya semakin lama semakin kompleks sehingga diperlukan penanganan secara terarah yang daripadanya diharapkan dapat dihasilkan informasi mengenai posisi keuangan serta hasil operasi organisasi atau perusahaan secara layak dan komunikatif. Penanganan secara terarah terhadap transaksi-transaksi usaha merupakan suatu aspek dari akuntansi yang pada masa sekarang ini mengalami perkembangan pesat sepesat perkembangan ekonomi. Akuntansi merupakan suatu 'bahasa' (Accounting as a 'language'... Accounting is often referred to as 'the Language of Business...'¹). Akuntansi sering disebut sebagai bahasa per-

¹Douglas Garbutt, Accounting Foundations , Pitman Publishing Ltd, London, 1980, halaman 3

sahaan, hal ini karena digunakannya istilah-istilah dan konsep-konsep akuntansi oleh semua pihak yang terlibat dalam dunia usaha untuk menjelaskan peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam suatu perusahaan atau organisasi.

Tinjauan akuntansi secara definitip menurut American Institute of Certified Public Accountants sebagai berikut :

Accounting is the art of recording, classifying, and summarizing in a significant manner, and in terms of money, transactions and event which are, in part at least, of a financial character and interpreting the results thereof. ²

Penulis buku-buku akuntansi di Amerika umumnya mengemukakan definisi yang intinya sama, Jay M. Smith misalkan, mengemukakan definisi akuntansi sebagai berikut :

Accounting is a service activity. Its function is to provide quantitative information, primarily financial in nature, about economic entities that is intended to be useful in making economic decisions -- in making reasoned choices among alternative course of action. ³

Titik berat definisi di atas adalah prosedur akuntansi yang dimulai dari pencatatan, pengklasifikasian, dan pengikhtisabannya dalam laporan keuangan, serta interpretasinya. Penulis buku-buku akuntansi dari Indonesia mengemukakan definisi yang senada, D.Hartanto mengemukakannya seba

²Ibid, halaman 36

³Jay M. Smith Jr. & K. Fred Skousen, Intermediate Accounting. 7 th.edition, South-Western Publishing Co, Cincinnati-Ohio, 1981, halaman 2, dikutip dari Statement of The Accounting Principles Board No.4, Basic Concepts and Accounting Principles Underlying Financial Statements of Business Enterprises .

gai berikut :

Akuntansi merupakan kumpulan prosedur-prosedur untuk mencatat, mengklasifikasikan, mengikhtisarkan, dan melaporkan dalam bentuk laporan keuangan, transaksi-transaksi yang telah dilaksanakan oleh perusahaan - dan akhirnya menginterpretasikan laporan-laporan tersebut.⁴

Dari definisi-definisi yang telah penulis kutip di atas-dapatlah disimpulkan bahwa ada tahapan-tahapan dalam akuntansi itu, dimana tahapan-tahapan tersebut akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu laporan keuangan yang tidak lain merupakan informasi keadaan perusahaan serta hasil-hasil yang telah dicapai, disusun secara berkala atau secara periodik berdasarkan tahun kalender, tahun buku atau periode-periode lain yang telah ditetapkan berdasarkan kebijaksanaan perusahaan. Laporan Keuangan terdiri dari Neraca, dan Laporan Perhitungan Rugi/Laba serta semua keterangan-keterangan yang dimuat dalam lampiran-lampirannya antara lain sumber dana dan laporan penggunaan dana. Informasi-informasi ini disajikan untuk pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dengan perusahaan sebagai dasar pengambilan keputusan dan penilaian terhadap perusahaan atau organisasi tersebut.

Informasi yang disajikan berupa fakta-fakta penting mengenai posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan, walaupun demikian laporan keuangan memiliki keterbatasan-keterbatasan tetapi sejauh itu masih harus tetap

⁴D.Hartanto, Akuntansi untuk Usahawan, edisi IV Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1979, halaman 15

memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Prinsip Akuntansi Indonesia Indonesia yang merupakan pedoman pelaksanaan akuntansi di Indonesia. Syarat-syarat tersebut sebagai berikut :

-laporan keuangan harus sedemikian rupa hingga
- a. memenuhi keperluan untuk
 - a. 1. memberikan informasi keuangan secara kuantitatif mengenai perusahaan tertentu, guna memenuhi keperluan para pemakai dalam mengambil keputusan-keputusan ekonomi.
 2. menyajikan informasi yang dapat dipercaya mengenai posisi keuangan dan perubahan kekayaan bersih perusahaan.
 3. menyajikan informasi keuangan yang dapat membantu para pemakai dalam menaksir kemampuan memperoleh laba dari perusahaan.
 4. menyajikan lain-lain informasi yang diperlukan mengenai perubahan-perubahan dalam harta dan kewajiban serta mengungkapkan lain-lain informasi yang sesuai dengan keperluan para pemakai.
 - b. mencapai mutu sebagai berikut :
 5. relevan
 6. jelas dan dapat dimengerti
 7. dapat diuji kebenarannya
 8. mencerminkan keadaan perusahaan menurut waktunya secara tepat
 9. dapat diperbandingkan
 10. lengkap
 11. netral 5

Sejak berakhirnya Konggres Ikatan Akuntan Indonesia ke III di Jakarta tahun 1973 pelaksanaan akuntansi di Indonesia mempunyai suatu pedoman yang dituangkan dalam buku - Prinsip Akuntansi Indonesia pedoman ini berlaku di kalangan dunia usaha untuk melaksanakan proses akuntansi dan penyusunan laporan keuangan dan merupakan pedoman yang mengikat profesi akuntan di Indonesia. Pada dasarnya ditetapkan -

⁵Ikatan Akuntan Indonesia, Prinsip Akuntansi Indonesia .cetakan ke 3, PT Ichtiar Baru - Van Hoeve, Jakarta, th. 1974, halaman 2

kannya PAI (Prinsip Akuntansi Indonesia) dimaksudkan - agar terjadi suatu kesatuan bahasa dan petunjuk pelaksanaan akuntansi dan penyusunan laporan keuangan agar laporan keuangan dapat memberikan gambaran yang jelas dan layak - dalam arti tidak menyesatkan.

Prinsip akuntansi secara umum merupakan suatu konvensi dan standard yang telah diterima secara umum dalam dunia akuntansi untuk melaksanakan fungsi pengakumulasi - an informasi yang bersangkutan dengan aktifitas-aktifitas keuangan suatu perusahaan dengan cara sedemikian rupa sehingga memungkinkan penyusunan suatu laporan keuangan - yang layak. Penyusunan Prinsip Akuntansi Indonesia sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip akuntansi yang lazim - atau General Accepted Accounting Principles yang berlaku di Amerika Serikat dan sedikit dari Negeri Belanda. Pengaruh hasil-hasil karya para ilmuwan akuntansi sangat terasa dalam Prinsip Akuntansi Indonesia antara lain pengaruh dari Paul Grady dengan bukunya "Inventory of General Accepted Accounting Principles for Business Enterprises" WA Patton dan AC Littleton dengan bukunya "An Introduction to Corporate Accounting Standards" serta acuan-acuan dari statements dan opinions dari Accounting Principles Board dan kumpulan dari Accounting Research Bulletin, dan acuan lain misalnya dari prinsip akuntansi Belanda, dan sebagainya.

Prinsip Akuntansi yang lazim berlaku itu timbulnya berdasarkan suatu objective yaitu "tujuan penyusunan la -

poran keuangan" atau "the objectives of financial statements". Dari objectives ini dikemukakanlah postulat-postulat akuntansi dan konsep-konsep teoritis akuntansi yang mendasari timbulnya prinsip-prinsip akuntansi, selanjutnya prinsip-prinsip akuntansi merupakan pedoman terbentuknya dan mengatur perkembangan teknik-teknik akuntansi. Keseluruhan proses di atas merupakan suatu struktur teori akuntansi, yang oleh Ahmed Belkaoui dikemukakan dalam bukunya Accounting Theory sebagai berikut :

...the structure of an accounting theory contains the following elements :

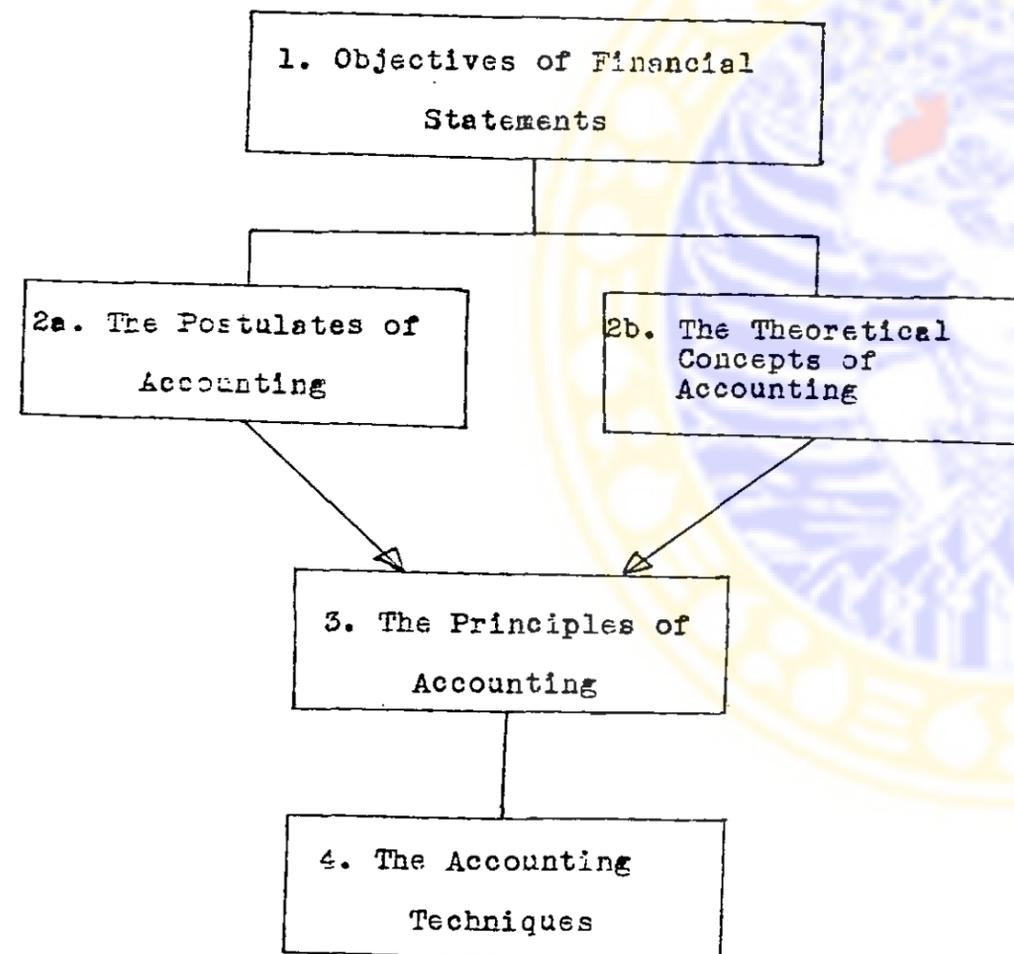
1. A statement of the objectives of financial statements.
2. A statement of the postulates and theoretical concepts of accounting dealing the environmental assumptions and the nature of the accounting unit. These postulates and theoretical concepts are derived from the state objectives.
3. A statement of the basic accounting principles based on both the postulates and theoretical concept
4. A body of accounting techniques derived from the accounting principles . 6

Secara sistematis oleh Ahmed Belkaoui digambarkan dalam suatu exhibit berikut . (Lihat gambar 1)

Itulah keseluruhan stuktur dari teori akuntansi, sebagai suatu penalaran yang logis di dalam bentuk satu perangkat prinsip-prinsip yang luas, yang menyediakan kerangka acuan umum yang digunakan untuk menilai praktek akuntansi, kemudian untuk mengembangkan dan juga untuk menerangkan praktek akuntansi.

⁶ Ahmed Belkaoui, Accounting Theory, Harcourt Brace Jovanovich Incorporation, New York, 1981, halaman 100 - 101

Gambar 1
HIRARCHY OF THE ELEMENTS OF
STRUCTURE OF ACCOUNTING
THEORY



The Accounting Postulates terdiri dari :

1. The Entity Postulates
2. The Going Concern Postulates
3. The Unit-of-Measure Postulates
4. The Accounting Periode Postulates

The Theoretical Concepts of Accounting terdiri dari :

1. The Proprietary Theory
2. The Entity Theory
3. The Fund Theory

The Accounting Principles terdiri dari :

1. The Cost Principle :
2. The Revenue Principle
3. The Matching Principle
4. The Objectivity Principle
5. The Consistency Principle
6. The Full Disclosure Principle
7. The Conservatism Principle
8. The Materiality Principle
9. The Uniformity and Comparability Principles

Sumber : Ahmed Belkaoui,
Accounting Theory ,
Harcourt Brace Jovanovich.
Inc., New York, 1981,
halaman 101

Dalam disertasinya Prof. Dr. Suhadji Hadibroto, Ak menjelaskan bahwa teori akuntansi adalah seluruh kumpulan pemikiran mengenai problema-problema akuntansi dalam arti seluas luasnya yang pembentukannya berdasarkan metode ilmiah⁷ Selanjutnya tujuan daripada teori akuntansi dikemukakan sebagai berikut :

Teori akuntansi harus memberikan kumpulan pemikiran untuk memperbaiki pemikiran dasar yang mendasari pemecahan-pemecahan dari atau hubungan-hubungan kausal antara problema-problema akuntansi. Akan tetapi, sifat akuntansi, sebagai alat untuk tujuan-tujuan praktis, membatasi tujuan teori akuntansi sedemikian rupa sehingga dalam segala pemikirannya keterangan-keterangan dan kesimpulan-kesimpulannya, teori akuntansi senantiasa harus mempunyai dalam jiwanya tujuan supaya berguna dan tidak hanya suatu alat yang abstrak dan rumit. 8

Dari uraian di muka dapat penulis katakan bahwa teori akuntansi yang strukturnya terdiri dari tujuan laporan keuangan, postulat-postulat, konsep-konsep, prinsip-prinsip dan teknik-teknik akuntansi merupakan pedoman pelaksanaan praktek akuntansi dan pedoman menghadapi problema problema akuntansi termasuk praktek akuntansi dan problema akuntansi mengenai aktive lancar khususnya persediaan.

2. Persediaan

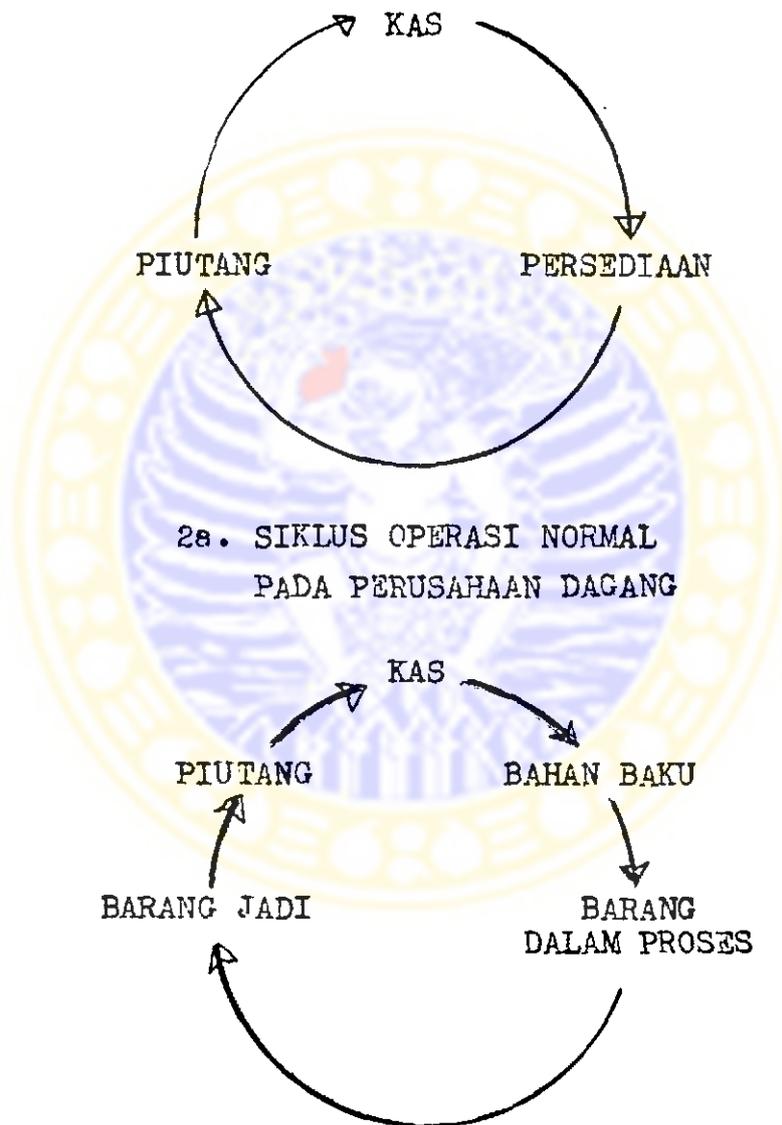
Perusahaan dagang memperoleh penghasilan atau pen-

⁷ Suhadji. Hadibroto, Studi Perbandingan antara Akuntansi Amerika & Belanda dan pengaruhnya terhadap Profesi di Indonesia, terjemahan Aisyah Hadibroto, PT Ichtiar Baru Van-Hoeve, Jakarta, 1982, halaman 8, dikutip dari AC Littleton, Structure of Accounting Theory.

⁸ Ibid, halaman 8

dapatan dari penjualan barang-barang dagangan yang dimiliki dan tidak melalui proses produksi yang dilakukan sedangkan perusahaan industri memperoleh pendapatan dari penjualan barang-barang yang dihasilkan melalui proses produksi yang dilakukan dalam siklus operasi normal perusahaan; barang-barang yang dimiliki perusahaan untuk dijual dalam siklus operasi normal perusahaan dan barang atau bahan-bahan yang akan dan sedang dalam proses produksi inilah yang disebut persediaan dalam perusahaan industri. Ada beberapa jenis persediaan yang dimiliki oleh perusahaan, jenis-jenis persediaan yang dimiliki oleh perusahaan sangat tergantung pada jenis perusahaan dan siklus usaha perusahaan; masing-masing jenis perusahaan memiliki macam persediaan dan siklus usaha yang berbeda, namun bisa dipastikan bahwa persediaan dimiliki oleh perusahaan dagang dan perusahaan industri dalam siklus operasi normal perusahaan. Pada perusahaan dagang persediaan disebut sebagai "persediaan barang dagangan" sedangkan pada perusahaan industri ada beberapa macam persediaan yaitu persediaan bahan baku, persediaan barang dalam proses dan persediaan barang jadi, sedang dalam perusahaan jasa terdapat juga item-item yang dikategorikan sebagai persediaan yaitu item-item yang dikonsumsi dalam produksi jasa. Selanjutnya perhatikanlah siklus usaha atau siklus operasi normal masing-masing jenis perusahaan tersebut untuk lebih memperjelas pengertian persediaan serta berbagai jenisnya, siklus tersebut penulis kemukakan pada halaman 28

Gambar 2



2b. SIKLUS OPERASI NORMAL
PADA PERUSAHAAN INDUSTRI

Secara definitif ada beberapa definisi yang dapat menggambarkan secara tepat dan representatif mengenai persediaan berikut ini penulis sajikan beberapa definisi persediaan. William A. Patton dan Robert L. Dixon menyatakan demikian :

The relatively short-lived resources in this general area are sometimes referred to as inventory, and include raw materials, purchased parts supplies of various kind, goods in process of manufacture, finished product, and merchandise purchased ready for resale. ⁹

Dalam bukunya yang khusus membahas masalah akuntansi terhadap harta yaitu Asset Accounting, secara singkat dan jelas William A. Patton mengatakan : 'the term 'inventory' comprehends all types of merchandise, materials, work in process, finished products, and supplies. ¹⁰

Jay M. Smith dan K. Fred Skousen dalam karyanya Intermediate Accounting mengemukakan pengertian persediaan secara ringkas sebagai berikut :

The term inventories designates goods held for sale in the normal course of business, in the case of a manufacturer, goods in production or to be placed in production. The nature of goods classified as inventory ¹¹ varies widely with the nature of business activities

Dalam bukunya Accounting Principles, Howard S. Noble menekankan pengertian persediaan dari segi barang yang akan dijual dan bahan baku, kutipan mengenai definisinya adalah de-

⁹ William A. Patton & Robert L. Dixon, Essentials of Accounting, The Macmillan Company, New York, 1958, hal 17

¹⁰ William A. Patton & William A. Patton Jr, Asset Accounting, An intermediate course, The Macmillan Company, New York, 1952, halaman 28

¹¹ Jay M. Smith & K. Fred Skousen, op cit, halaman 233

mikian : 'the term inventories is used to designate goods-held for sale in the normal course of business and also - materials in the process of production or held for such - use!'¹² Prinsip Akuntansi Indonesia secara luas menguraikan pengertian persediaan, berikut ini penulis kemukakan pengertian persediaan sebagian yaitu yang ada relevansinya secara langsung dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

Persediaan biasanya hanya meliputi barang-barang yang nyata yang diadakan untuk dijual kembali (melalui proses produksi atau secara langsung) dalam periode siklus normal dari perusahaan (termasuk pula barang-barang dalam proses produksi atau yang menunggu untuk digunakan)

.....
Real estate yang akan diperjual belikan oleh real estate dealer atau oleh building contractor dapat dianggap persediaan, dan tidak masuk persediaan dalam perusahaan jenis manufacturer. ¹³

Perusahaan-perusahaan baik perusahaan dagang (merchandise) maupun perusahaan industri (manufacturer) adalah sangat beragam dalam aktifitas usahanya atau ruang lingkup gerak usahanya, keragaman ini menyebabkan macam - persediaan yang dimiliki oleh perusahaan berbeda satu sama lain tergantung pada aktifitas usahanya atau produk yang akan dijual oleh suatu perusahaan. Mengenai hal ini Jay M. Smith dan K. Fred Skousen menyatakan :

...The nature of goods classified as inventory varies widely with the nature of business activities, and in some cases includes assets not normally thought of as inventories. For example, land and buildings held for

¹² Howard S. Noble & C. Rollin Niswonger, Accounting Principles, 8 th. edition, South-Western Publishing Co, Cincinnati, 1961, halaman 229

resale by a real estate firm, partially completed buildings to be sold in the future by a construction firm, and marketable securities held for resale by a stockbroker are all properly classified as inventories by the respective firms. 14

Dari berbagai definisi yang telah penulis kutip di muka dapat dikatakan bahwa aktifitas usaha (business activities) menentukan macam persediaan yang dimiliki oleh perusahaan, sehingga pada perusahaan real estate yang bidangnya usahanya menjual tanah dan bangunan rumah maka yang dikategorikan sebagai persediaan adalah tanah dan bangunan rumah yang tersedia dijual dan item-item lain yang secara langsung bisa dikategorikan sebagai persediaan sesuai dengan aktifitas usaha perusahaan real estate, yaitu :

1. Tanah mentah (tanah yang belum dimatangkan).

Yaitu tanah mentah/tanah yang belum dikembangkan atau dimatangkan lebih lanjut.

2. Tanah yang sedang dimatangkan.

Yaitu tanah yang sedang dalam proses pematangan .

3. Tanah matang (tanah yang sudah dimatangkan)

Yaitu tanah yang sudah siap untuk dibangun dalam arti siap untuk didirikan bangunan di atasnya.

4. Persediaan bahan bangunan.

Meliputi keseluruhan bahan yang akan dipergunakan untuk membangun rumah antara lain pasir, semen, kapur, pasir merah, batu bata, batu kali, kerikil, kayu, besi-besi beton, tali-tali, cat tembok, cat kayu, cat besi, kaca, kusen, tegel/ubin, closet, bak-bak kamar mandi, kayu la

¹⁴Jay M. Smith & K. Fred Skousen, loc cit

- pis, tegel porselen, septiktank, dan sebagainya.
5. Bangunan Rumah dalam proses penyelesaian atau dalam proses pembangunan.
 6. Bangunan Rumah Selesai.
Yaitu bangunan rumah yang telah selesai dibangun dan tersedia atau siap untuk dijual.

3. Akuntansi Persediaan

3.1 Postulat, konsep dan prinsip yang mendasari perlakuan akuntansi persediaan.

Seluruh postulat, konsep dan prinsip dalam struktur teori akuntansi pada dasarnya mendasari perlakuan akuntansi terhadap berbagai perkiraan, namun di antaranya terdapat faktor-faktor yang dominan yang mempengaruhi ataupun mendasari accounting treatment terhadap sesuatu masalah. Khusus mengenai accounting treatment terhadap persediaan beberapa postulat, konsep dan prinsip dalam struktur teori akuntansi yang mendasarinya dapat penulis kemukakan sebagai berikut :

- 3.1.1 The Going Concern Postulate
- 3.1.2 The Unit of Measure Postulate
- 3.1.3 The Entity Theory
- 3.1.4 The Cost Principle
- 3.1.5 The Matching Principle
- 3.1.6 The Consistency Principle
- 3.1.7 The Full Disclosure Principle
- 3.1.8 The Conservatism Principle

3.1.1 The Going Concern Postulate

Postulat ini menganggap bahwa perusahaan sebagai business entity didirikan untuk berjalan secara kontinyu berkeseluruhan dan hidup terus atau berdiri selamanya. Likwidasi perusahaan walaupun kenyataannya terjadi dan merupakan penghentian aktivitas usaha tetapi hal ini bukan merupakan harapan yang normal, sedangkan standar-standar akuntansi harus didasarkan pada keadaan yang normal. WA Patton dan AC Littleton membahas hal ini dalam buku karya mereka yaitu An Introduction to Corporate Accounting Standards, kutipan sebagian dari pembahasannya sebagai berikut :

Liquidation is not the normal; the normal expectation of continuity is the possibility of abrupt cessation of activity can not afford a foundation for accounting, although the accountant may on occasion be called on to report situation in which such a condition is imminent. Accounting standards must rest primarily on normal of typical conditions. 15

WA Patton dan AC Littleton menyebut postulat ini sebagai Continuity of Activity yang merupakan bagian dari concepts yang dikemukakannya. Eldon S. Hendriksen menyebut postulat ini sebagai "Continuity". Postulat ini menimbulkan pengaruh pada aturan-aturan akuntansi antara lain :

- suatu business entity dianggap going concern sehingga dalam kondisi normal likuidasi bukan hal yang diharapkan, maka pengukuran-pengukuran akuntansi, pencatatan dan pelaporannya didasarkan pa

¹⁵ WA Patton & AC Littleton, An Introduction to Corporate Accounting Standards, American Accounting Association, New York, 1957, halaman 9

da historical cost, kecuali pada hal-hal yang luar biasa seperti inflasi, perubahan harga yang drastis, sanering, dan sebagainya.

- adanya periodisasi dalam akuntansi, hal ini ditampakan dalam aturan mengenai penyusutan atau depreciation.
- laporan keuangan akan menginterpretasikan informasi berdasarkan keadaan yang berkelanjutan kecuali diketahui adanya tanda-tanda likuidasi.

3.1.2 The Unit of Measure Postulate

Pertukaran barang, jasa dan modal harus didasarkan pada suatu dasar pengukuran dalam kesatuan uang, pengukuran dan satuan ukuran untuk pencatatan transaksi maupun pelaporannya harus didasarkan pada kesatuan ukuran uang terms of money yang seragam, sehingga suatu informasi akuntansi dapat bersifat sebagai suatu informasi yang kuantitatif, formal, mempunyai struktur, dapat diperiksa, sistimatis dan berorientasi pada keadaan yang telah lalu. Ahmed Belkaoui menyinggung dan membahas postulat ini dalam bukunya Accounting Theory dan sebagian daripadanya penulis kutip berikut ini :

The exchangeability of goods, services, and capital is measured in terms of money. The unit of measure of postulate holds that accounting is a measurement and communication process of the activities of the firm that are measurable in monetary terms.

.....
The limitation implied by the monetary unit postulat concerns the limitation of the monetary unit it self as a unit of measure. 16

¹⁶ Ahmed Belkaoui, op cit, halaman 104

3.1.3 The Entity Theory

Teori ini menekankan bahwa suatu perusahaan merupakan suatu kesatuan (entity) atau lembaga yang berdiri - sendiri, mempunyai hak sendiri dan terpisah dari pihak-pi hak yang menyerahkan dana sehingga laporan-laporan perusa haan menjadi milik kesatuan usaha (entity) itu sendiri - dan bukan milik pemberi dana, investor, atau pihak lain - nya. Dalam teori entity ini ditekankan pula pentingnya pe misihan kejadian-kejadian yang bersifat pribadi dengan ke jadian-kejadian yang berhubungan dengan perusahaan sebaga i suatu kesatuan usaha (entity) . Dengan dasar teori ini seluruh cost yang telah dikeluarkan oleh perusahaan - untuk memperoleh asset mencerminkan nilai assets tersebut sebagaimana yang diungkapkan oleh WA Patton dan AC Little ton ' ... with the entity concept. as a basic, there is no difficulty in accepty the preposition that all cost le gitimately incurred by the enterprise are properly inclu ded, in the first instance, in the total assets.¹⁷

3.1.4. The Cost Principle.

Principle ini merupakan dasar penilaian yang teas pat bagi barang dan jasa yang diperoleh bahkan lebih dari itu menyangkut pula biaya dan ekuiti . Cost Principle ini dibenarkan oleh dua hal yang mendahuluinya yaitu objecti- vity dan the going concern postulat. Objectivity karena - transaksi dilakukan oleh dua pihak yang bebas di pasar -

¹⁷W A Patton & A C Littleton, loc cit

bebas, sedangkan The Going Concern Postulate karena perusahaan dianggap berdiri terus dan likuidasi merupakan hal yang tidak diharapkan sehingga acquisition cost merupakan penilaian assets yang tepat. Sedangkan cost sendiri menurut American Institute of Certified Public Accountant adalah demikian :

Cost is the amount, measured in money, of cash expended or other property transferred, capital stock issued, services performed, or a liability incurred in consideration of goods or services received or to be received. 18

Jadi cost adalah jumlah yang diukur dengan uang berdasarkan pada uang yang dikeluarkan atau kekayaan yang ditransfer atau nilai modal saham yang dikeluarkan atau dilakukan, hutang yang timbul untuk memperoleh barang dan jasa. Jadi dalam hal transaksi non cash cost adalah equivalent tunai daripada barang-barang yang diterima atau kewajiban yang harus dibayar. Prinsip ini merupakan dasar yang kuat dalam melaksanakan accounting treatment terhadap persediaan untuk mencapai ketepatan penilaiannya.

3.1.5. The Matching Principle.

Inti dari principle ini adalah penentuan laba, yaitu mempertemukan pendapatan yang diperoleh dengan biaya-biaya yang diperlukan untuk menghasilkan maupun mempertahankan pendapatan tersebut pada periode yang bersesuaian. Prinsip ini merupakan dasar pertimbangan dalam perlakuan akuntansi terhadap persediaan. Matching process merupakan

¹⁸ Ahmed Belkaoui, op cit, halaman 109 - 110, dikutip dari American Institute of Certified Public Accountants, APB Statement No.4, New York. AICPA

proses penentuan mempertemukan pendapatan dengan biaya, -
 sebagaimana yang dikatakan oleh Jay M. Smith Jr dan K.F -
 K. Fred Skousen :

Expenses for a periode are determined by direct asso-
 ciation with specific revenues or a particular time -
 period. This process has frequently been referred to
 as the matching process . Many allocations of cost -
 are arbitrary because of the artificiality of attac -
 hing a cost to each unit of revenue.... 19

Untuk mencapai tujuan akuntansi persediaan, matching prin-
 ciple dijadikan dasar pertimbangan. Dalam hal ini perlu
 dilakukan pembebanan yang layak atas cost of issues of in-
 ventory. Jadi pada pokoknya matching principle menghenda-
 ki adanya pertemuan yang layak antara pendapatan dan bia-
 ya suatu periode, biaya-biaya yang mempunyai manfaat le-
 bh dari satu periode akuntansi harus dikapitalisir.

3.1.6 The Consistency Principle.

Prinsip konsistensi adalah prinsip yang harus dite-
 rapkan dalam penyusunan laporan keuangan, agar laporan ke-
 uangan dapat dibaca, dianalisa, dinilai serta diperban-
 dingkan berdasarkan periodisasinya. Prinsip ini menghen-
 daki agar diterapkannya prinsip-prinsip akuntansi secara
 konsisten. Dilanggarnya prinsip ini akan besar pengaruh-
 nya terhadap posisi keuangan, penentuan laba periodik,
 dan tidak tepatnya analisa perbandingan terhadap laporan
 keuangan. Bila terpaksa diadakan suatu perubahan prinsip
 akuntansi yang dipergunakan maka kenyataan ini harus di-
 ungkapkan dalam laporan keuangan. Hal ini oleh Eldon S. Hen

¹⁹Jay M. Smith Jr & K. Fred Skousen, op cit, hal. 89

driksen dikatakan demikian :

The doctrine of consistency has been a basic tenet in accounting for many years. It has been used to refer to the use of the same accounting procedure by a single firm or accounting entity from period to period.... 20

Berdasarkan prinsip konsistensi penerapan Prinsip Akuntansi Indonesia harus dilaksanakan secara konsisten dari periode ke periode, khususnya mengenai metode penilaian terhadap persediaan yang didasarkan pada "flow of cost factor" atau aliran daripada biaya .

3.1.7 The Full Disclosure Principle.

Prinsip ini menekankan pentingnya pengungkapan yang cukup atas segala sesuatu yang dianggap perlu, material dan relevan dengan kepentingan para pemakai/pembaca laporan keuangan dalam laporan keuangan yang disajikan. International Accounting Standards 1 sub 18 dan 19 menyebutkan prinsip ini antara lain :

- (18) Financial Statement should include clear and concise disclosure of all significant accounting policies which have been used.
- (19) The disclosure of the significant accounting policies used should be an integral part of the financial statement. The policies should normally be disclosed in one place. 21

Prinsip Akuntansi Indonesia mengonut prinsip ini, mengenai penerapan prinsip ini pada akuntansi persediaan termaktub dalam prinsip 3.1 § 11 sub 11.1 yang sebagian dari

²⁰ Eldon S.Hendriksen, Accounting Theory.Third Edition, Richard D.Irwin Inc, Illinois,1977,balaman 122

²¹ MWE Glautier,Underdown & AC Clark, Basic Accounting Practice. Second Edition, Pitman Publishing Inc,London, 1980, halaman 172

padanya penulis kutip berikut ini :

.... mengenai penilaian persediaan dilengkapi dengan keterangan-keterangan/disclosure-disclosure yang berkenaan dengan ketentuan itu . (Pokok-pokok tentang penilaian persediaan ini berlaku untuk perusahaan dagang atau manufacturing; mengenai bahan-bahan yang tidak bersifat komersial atau regulated utilities, sudah tentu harus dipertimbangkan secara lain misalnya berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang usaha semacam itu. 22

3.1.8 The Conservatism Principle.

Prinsip ini menjadi berperan manakala kita dihadapkan pada dua atau lebih teknik akuntansi yang acceptable (dapat diterima) untuk memperlakukan secara accounting sesuatu permasalahan ; hal ini diungkapkan oleh Ahmed Belkaoui demikian :The Conservatism Principle holds that when choosing among two or more acceptable accounting techniques....²³

Dalam penentuan rugi dan laba prinsip ini berperan penting, dalam hal ini dan hal-hal lain yang identik prinsip ini menghendaki agar praktek akuntansi mencatat setiap kerugian yang diperkirakan akan timbul dan tidak segera mencatat laba yang akan diterima bila penjualan belum direalisasi. Dasar pikiran mengenai prinsip ini menurut Prof.Dr. Suhadji Hadibroto, adalah : 'bahwa memperkecil jumlah adalah cara pendekatan yang lebih berhati-hati apabila jumlah yang tepat tidak diketahui' ²⁴

²² Ikatan Akuntan Indonesia, op cit , halaman 57

²³ Ahmed Belkaoui, op cit, halaman 119

²⁴ Suhadji Hadibroto, op cit , halaman 17

Prinsip konservatis secara lebih luas diungkapkan oleh -
Frank Wood sebagai berikut :

The convention of conservatism means that normally he will take the figure which will understate rather than overstate the profit. Alternatively, this could be expressed as choosing the figure which will cause the capital of the firm to be shown at a lower - amount rather at a higher one.
This could also be said to be to make sure that all losses are recorded in the books but that profits - should not be anticipated by recording them prematurely. 25

Dari kutipan di atas inti dari konservatisme dalam akuntansi adalah suatu angka yang normal yang dihadapkan pada dua alternatif terlalu besar atau terlalu kecil maka alternatif terakhirlah yang sebaiknya dipilih dan jika terjadi kemungkinan rugi harus segera dicatat sedangkan laba jangan dicatat terlalu awal. Paul Grady yang merupakan tokoh berpengaruh dalam dunia akuntansi karena hasil penelitiannya menjadi dasar penyusunan prinsip-prinsip akuntansi baik di Amerika Serikat maupun di Indonesia, menekankan bahwa prinsip konservatis ini diterapkan dalam hal - evaluasi terhadap adanya ketidakpastian dan resiko; pendapatnya antara lain :

Conservatism is not a justification for deliberate understatement. It is rather a quality of judgment to be exercised in evaluating the uncertainty and - risk present in a business for potential losses in the realization of recorded assets and in the settlement of actual and contingent liabilities. 26

²⁵ Frank Wood, Business Accounting 1. Third Edition, Longman Group Limited, London-New York, 1979, halaman 85

²⁶ Paul Grady, Inventory of Generally Accepted - Accounting Principles for Business Enterprises, AICPA, New-York, 1975, halaman 35

Prinsip ini dalam Prinsip Akuntansi Indonesia sangat terasa dalam berbagai prinsip, mengenai penerapan prinsip konservatis dalam hal persediaan ; berikut ini penulis kutip sebagian antara lain :

....Persediaan dinilai dengan nilai terendah antara nilai harga pokok dengan nilai pasar (the lower of - cost or market) atau dengan cara-cara penilaian lainnya seperti harga rata-rata (average cost), FIFO , LIFO, dan sebagainya . 27

3.2 Penilaian persediaan.

Pengertian "nilai" dalam akuntansi mempunyai arti atau pengertian yang spesifik yang dikaitkan dengan berbagai batasan untuk mempergunakan istilah tersebut. Dalam Prinsip Akuntansi Indonesia telah disebut secara jelas - bahwa :

Dalam akuntansi perkataan "nilai" digunakan untuk menyatakan adanya suatu aktiva atau kewajiban yang dicantumkan dalam suatu "perkiraan" , yang jumlahnya bahkan dapat ditentukan oleh suatu proses yang bukan penilaian dalam arti yang lazim. Penggunaan istilah - nilai dalam akuntansi harus dalam hubungannya dengan cost (atau dengan modifikasinya) atau harga (price) 28

Nilai suatu aktiva yang disajikan dalam laporan keuangan merupakan nilai buku, yaitu suatu jumlah untuk mana suatu pos dinyatakan sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi - yang tepat atau berkenaan dengan pos tersebut dan nilai - ini bukan merupakan nilai konten aktiva maupun besarnya - nilai yang bisa direalisasi atau yang bisa didapatkan pada

²⁷ Ikatan Akuntan Indonesia, op cit, halaman 52

²⁸ Ibid, halaman 49 (garis bawah dari penulis)

saat likuidasi. Penyajian nilai buku suatu aktiva dalam Neraca harus disertai penjelasan atau keterangan-keterangan yang jelas sesuai dengan prinsip full disclosure yang dianut dalam teori akuntansi. Nilai buku tersebut disajikan berdasarkan kriteria apa hal ini harus pula dijelaskan, misalkan :- harga beli dikurangi penyusutan

- harga mana yang lebih rendah antara harga beli dengan harga pengganti (lower of cost or current replacement cost)
- harga terendah antara harga beli dengan harga jual (lower of cost or selling price).

Ketentuan-ketentuan yang penulis uraikan di atas tentu saja berlaku pula untuk persediaan yang termasuk aktiva dalam jenis aktiva lancar (current assets classification) Persediaan merupakan aktiva lancar yang daripadanya dapat diharapkan menjadi uang tunai, dijual, atau habis dipakai (dikonsumsi) dalam perputaran kegiatan normal perusahaan. Istilah persediaan dipergunakan untuk menyatakan sesuatu jumlah barang berwujud dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Dimiliki untuk dijual, dalam kegiatan perdagangan sehari-hari (barang dagangan/barang jadi)
- b. Ada dalam proses produksi untuk diselesaikan kemudian dijual (barang dalam pengolahan/pengerjaan)
- c. Akan dipakai sendiri dalam produksi barang-barang jadi atau jasa-jasa yang akan dijual. 29

Jumlah tersebut adalah jumlah yang diperoleh dari suatu -

²⁹Ibid, halaman 57

proses penilaian dengan dasar utama cost principle. Prinsip Akuntansi Indonesia secara tegas mengemukakan hal ini yaitu :

Dasar utama akuntansi persediaan adalah cost yang secara umum dirumuskan sebagai harga (price) yang " dibayar " atau yang " dipertimbangkan " untuk memperoleh suatu aktiva. Dalam penerapannya terhadap persediaan, cost diartikan sebagai penjumlahan biaya-biaya yang digunakan dan beban-beban yang secara langsung terjadi dalam mendapatkan barang itu ke keadaan dan tempat sebagaimana adanya. 30

Dari pernyataan ini secara explisit dapat disimpulkan bahwa harga perolehan (cost) suatu persediaan adalah semua pengeluaran baik langsung maupun tidak langsung untuk mendapatkannya (persediaan itu), jadi di dalamnya termasuk pengeluaran-pengeluaran berupa biaya-biaya persiapan, biaya-biaya penempatan, dan biaya-biaya untuk mewujudkan persediaan itu menjadi sebagaimana adanya serta biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain sampai barang itu terjual. Jadi harga perolehan suatu persediaan bukan hanya harga beli yaitu jumlah yang diberikan kepada penjual barang itu tetapi harga perolehan itu disamping harga beli (harga menurut faktur, atau harga yang disetujui menurut perjanjian jual beli) juga harus ditambahkan seluruh pengeluaran yang berperan dalam mewujudkan persediaan itu dalam keadaan dan tempat sebagaimana adanya. Biaya-biaya itu antara lain :

- harga menurut faktur
- biaya persiapan pembelian
- biaya pengukuhan hak atas barang

³⁰Ibid, halaman 58

- biaya angkutan persediaan
- biaya pengembangan persediaan atau biaya peningkatan mutu persediaan.
- biaya-biaya yang dipergunakan untuk merubah persediaan tersebut menjadi persediaan yang nilainya lebih tinggi.
- biaya-biaya asuransi
- beban-beban overhead
- biaya-biaya penyimpanan
- dan berbagai biaya lainnya yang dikeluarkan untuk persediaan itu sampai persediaan terjual.

Walaupun demikian cost bagi suatu persediaan harus disajikan sebagai suatu saldo sesudah diadakan matching, Prinsip Akuntansi Indonesia menjelaskan hal ini sebagai berikut :

Jadi persediaan pada suatu tanggal adalah saldo dari cost yang berkenaan dengan barang-barang yang masih tersisa sesudah diadakan "matching" antara cost yang terhisap dengan pendapatan bersangkutan. Saldo itu secara wajar dipindahkan ke periode berikutnya asalkan tidak melebihi suatu jumlah yang layak dapat dibebankan kepada pendapatan yang diharapkan dapat diperoleh dari penjualan seluruhnya barang-barang tersebut. ³¹

Jadi penilaian persediaan bukanlah sesederhana dalam pengertian umum yaitu harga beli tapi lebih luas daripada hal itu, menyangkut berbagai prinsip yang mendasarinya; cost principle, matching principle, conservatism principle dan prinsip-prinsip serta konsep dan teori lainnya.

³¹Ibid.

4. Aliran Biaya (Flow of Cost) Penentuan Harga Pokok - Barang yang Dijual dan Nilai Persediaan

Penentuan harga pokok barang yang dijual adalah - hal yang sangat penting pada perusahaan industri (perusa- haan yang melaksanakan proses produksi yaitu menambah ni- lai guna suatu barang), karena harga pokok barang yang - dijual akan ikut menentukan harga jual produk itu yang - dengan sendirinya terkait penentuan laba. Penentuan dan - pengukuran biaya ini penting artinya untuk menyampaikan - informasi secara tepat dan kontinyu, informasi ini diha- silkan prosedur akuntansi dan prosedur laporan.

Aliran biaya produksi merupakan salah satu sisi da- ripada prosedur akuntansi untuk menghasilkan informasi - yang tepat, flow of cost ini mempengaruhi 2 (dua) hal - yang penting dalam informasi akuntansi yaitu penilaian - persediaan dan penentuan harga pokok barang yang dijual. Penentuan cost per unit yang didapat dengan melakukan ana- lisa terhadap flow of cost factor adalah tujuan utama da- ripada akuntansi biaya sebagaimana yang dikatakan oleh - Adolph Matz, Othel J. Curry, dan Milton F. Usry : 'Determina- tion of unit costs and inventory values for the purpose - of profit determination is a basic objective of cost - accounting ' ³²

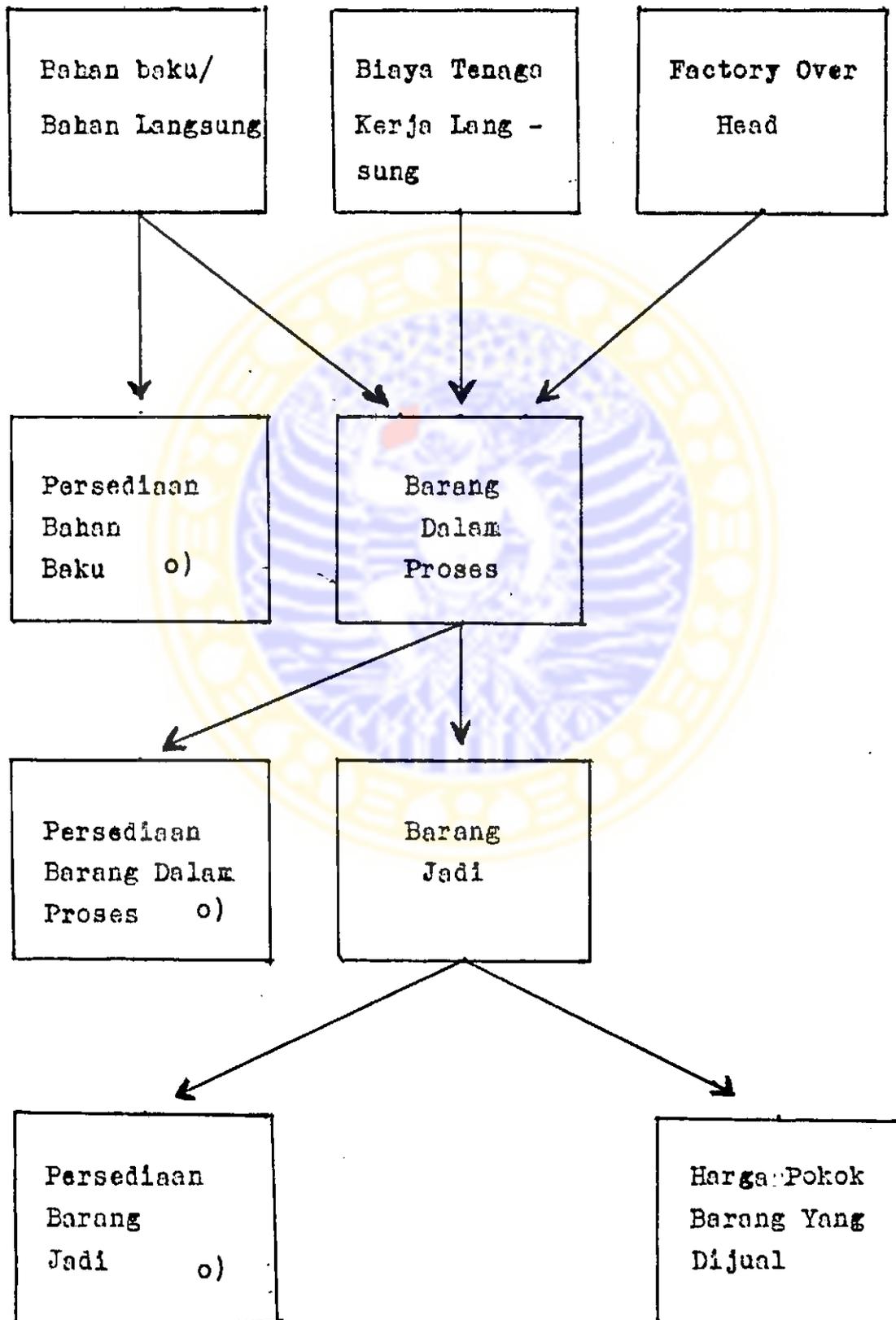
Aliran biaya dalam hal penentuan nilai persediaan dan har

³² Adolph Matz, Othel J. Curry & Milton F. Usry, Cost Accounting. Planning and Control .Fifth Edition, South- Western Publishing Co, Cincinnati-Ohio, 1972, halaman 61

ga pokok barang yang dijual akan diakumulasikan sebagai nilai persediaan pada suatu tanggal Neraca atau pada suatu saat dan di sisi lain akan diakumulasikan sebagai harga pokok barang yang dijual untuk dipertemukan secara wajar dengan revenue sesuai dengan Matching principle. Elemen-elemen utama dalam cost determination adalah biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan factory overhead dimana ketiganya nanti mengalir masuk dalam biaya produksi / harga pokok barang yang dijual yang akan dibebankan pada revenue periode yang bersangkutan sesuai dengan Matching Principle, sebagian lagi akan masuk sebagai persediaan yang ditampakkan di Neraca sesuai dengan prosedur akuntansi yang layak. Secara skematis siklus/aliran biaya penulis gambarkan pada Gambar 3 (lihat halaman 47) Untuk lebih memperjelas skema siklus aliran biaya yang telah penulis kemukakan, pada Gambar 4 (halaman 49) penulis kutip sebuah skema flow of cost yang disertai dengan angka-angka dikutip dari karya Cashin dan Polimeni, Cost Accounting.

Gambar 3

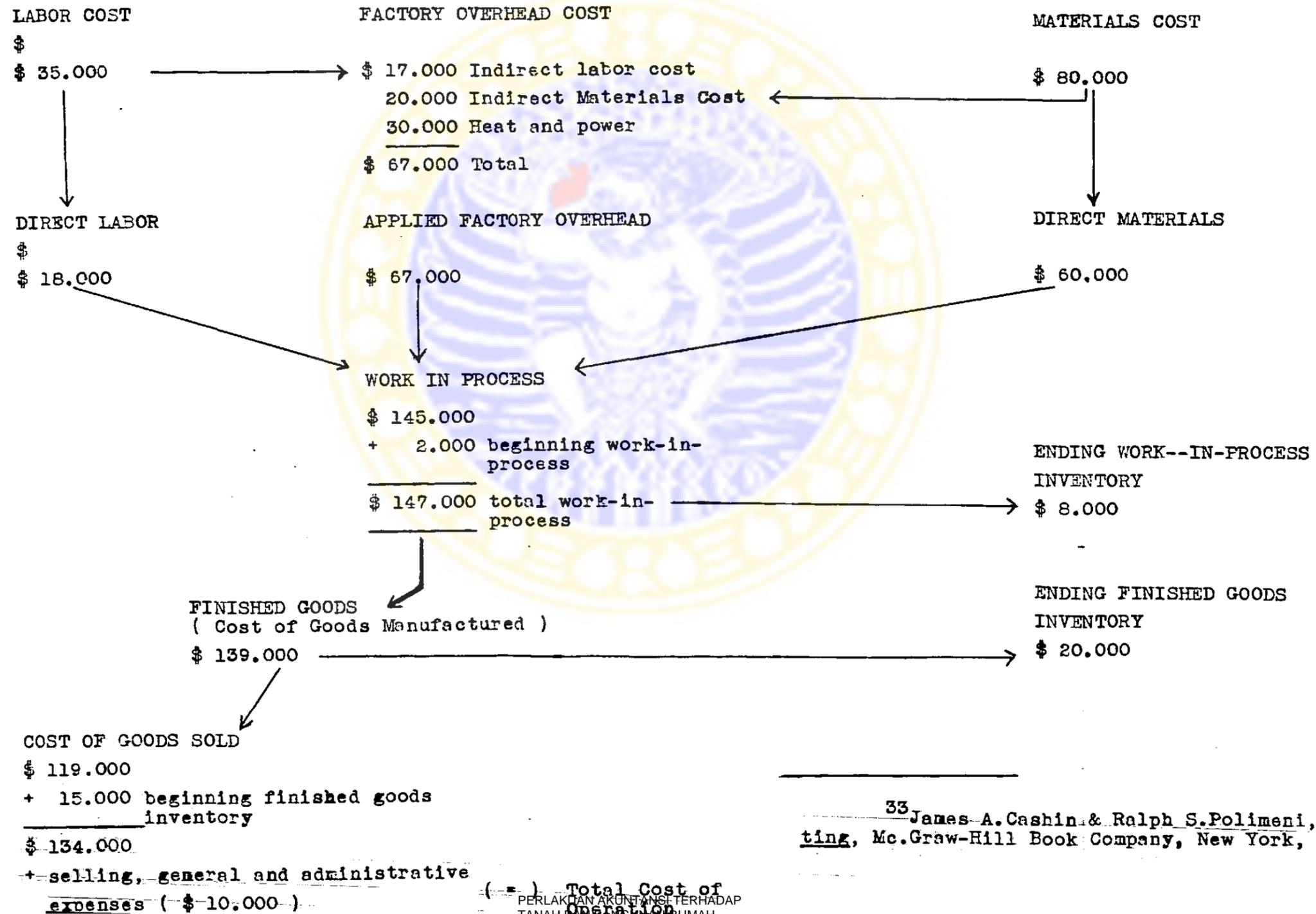
SIKLUS/ALIRAN BIAYA PENENTUAN HARGA POKOK
BARANG YANG DIJUAL DAN NILAI PERSEDIAAN .



Keterangan

- o) Persediaan bahan baku ini adalah persediaan bahan baku yang ada pada suatu saat atau pada tanggal Neraca; bahan baku ini belum mengikuti aliran biaya untuk diakumulasikan pada proses produksi / barang dalam proses.
- o) Persediaan Barang dalam Proses ini adalah persediaan yang ada pada suatu saat atau pada tanggal Neraca, dimana nilainya terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung dan factory overhead; jumlah ini adalah jumlah barang dalam proses yang belum mengikuti aliran biaya menuju barang jadi
- o) Persediaan Barang Jadi ini adalah persediaan yang ada pada suatu saat atau pada tanggal Neraca, nilai persediaan yang tinggal ini adalah nilai barang jadi sesudah sebagian masuk dalam harga pokok barang yang dijual untuk dipertemukan secara layak dan proporsional dengan revenue yang dihasilkan dari penjualan barang tersebut.

Gambar 4
FLOW OF COSTS
PERPETUAL COST ACCUMULATION SYSTEM 33



33 James A. Cashin & Ralph S. Polimeni, Cost Accounting, Mc.Graw-Hill Book Company, New York, 1981, hal.189

(=) Total Cost of Operation
 PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN RUMAH ...

Dari kedua skema di muka yang secara jelas menunjukkan flow of cost yang secara garis-besarnya dapat mewakili flow of cost perusahaan industri dengan sistem biaya massa (process cost system) maupun dengan sistem biaya pesanan (job order cost system). Dari kedua siklus tersebut dapat dilihat khususnya pada persediaan barang dalam proses bahwa persediaan barang dalam proses per tanggal Neraca adalah saldo barang dalam proses yang tetap tinggal artinya tidak mengikuti aliran biaya ke barang jadi yang terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, dan factory overhead . Jumlah bahan baku, tenaga kerja langsung dan factory overhead pada dasarnya adalah jumlah cost / biaya yang telah dikeluarkan perusahaan untuk mewujudkan / menjadikan sebagaimana adanya suatu persediaan yaitu persediaan barang dalam proses.

BAB III
PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN
RUMAH YANG DITERAPKAN OLEH PERUSAHAAN REAL
ESTATE PT "X" SURABAYA DAN PENGARUHNYA
PADA LAPORAN KEUANGAN

1. Tinjauan Umum Perusahaan

1.1 Bentuk badan usaha dan kedudukan hukum.

Perusahaan real estate PT"X" Surabaya didirikan pada tanggal 11. Maret 1972 berdasarkan akta pendirian perseoran terbatas yang dibuat di hadapan notaris R. Soebiono - oleh para pendiri yang mewakili para pemilik saham.

Bentuk badan usaha yang termaktub dalam akta pendirian tersebut adalah "perseroan terbatas" berkedudukan di Kotamadya Surabaya, terdaftar pada Departemen Kehakiman - Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 28 September 1974.

1.2 Bidang usaha.

Sesuai dengan anggaran dasar perusahaan yang disahkan oleh notaris, maksud dan tujuan didirikannya perseroan terbatas ini adalah untuk berusaha dalam bidang-bidang usa ha sebagai berikut :

- a. Mengadakan kegiatan pembangunan bidang perumahan penduduk dan lain-lain yang bersifat komersil dengan policy penjualan menurut sitem yang berlaku sesuai undang-undang/peraturan.
- b. Mengadakan kerjasama dengan Pemerintah Daerah -

Kotamadya Surabaya dan instansi-instansi lain -- untuk melaksanakan policy pembangunan perumahan sesuai dengan program pemerintah pada umumnya.

- c. Mengadakan usaha-usaha industri bahan-bahan dan bagian-bagian bangunan dan industri-industri lainnya
- d. Mengadakan kegiatan import dan export serta perdagangan bahan-bahan bangunan dan perlengkapan perumahan.
- e. Mengadakan contracting dalam bidang-bidang perumahan, bangunan-bangunan dan pekerjaan sipil lainnya baik proyek-proyek swasta maupun pemerintah.
- f. Mengadakan jual-beli tanah-tanah pembangunan -- yang telah dipersiapkan baik bagiperencanaan dan planologinya maupun segi fisik (real estate) semua tadi dalam arti kata seluas-luasnya.

Untuk periode tahun 1983 PT "X" Surabaya hanya bergerak dalam bidang real estate saja yaitu mengadakan kegiatan usaha mengembangkan areal tanah, membangun rumah-rumah di atasnya , dan menjualnya kepada masyarakat berdasarkan order contracting dari perseorangan maupun dari pemerintah dalam hal ini Bank Tabungan Negara untuk kredit-pemilikan rumah (KPR-BTN). Mulai awal tahun 1983 PT "X" Surabaya sedang melaksanakan kegiatan tersebut khususnya membangun rumah bagi Bank Tabungan Negara untuk kredit pe

milikan rumah (KPR-BTN) di suatu areal tanah seluas -
 78.056,25 m² (tanah efektif kapling) dan 29.108,75 m²
 (tanah untuk sarana lingkungan), terletak di wilayah Ko-
 tamadya Surabaya.

1.3 Struktur permodalan.

Pada awal kegiatan usaha di sekitar periode pendirian perusahaan kegiatan operasional perusahaan mempergunakan dana yang berasal dari modal sendiri, dengan adanya perkembangan perusahaan maka dirasakan perlu adanya sumber dana yang berasal dari pihak ekstern yaitu dari lembaga-lembaga keuangan/bank. Sehingga dilakukanlah peminjaman kepada pihak bank untuk menambah modal usaha yaitu kepada bank pemerintah di Indonesia maupun bank asing.

1.4 Kegiatan operasional dan prospek usaha.

Sejak didirikan PT "X" Surabaya telah menjadi partner pemerintah dan instansi-instansi lain dalam usaha penyediaan fasilitas-fasilitas perumahan yang layak bagi masyarakat, berbagai kompleks/areal perumahan telah dibangun, kebanyakan berlokasi di wilayah Kotamadya Surabaya. Untuk periode tahun 1983 ini PT "X" Surabaya mengadakan kegiatan mengembangkan areal tanah dan membangun perumahan berdasarkan Commitment Letter yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara. Pelaksanaan pengembangan areal tanah (dalam pengertian ini termasuk pengurugan, pemadatan tanah, dan pembuatan sarana lingkungan) dan pembangunan perumahan diserahkan pada pemborong yang ditunjuk

perusahaan, demikian pula untuk pemasangan instalasi listrik sedangkan sarana air minum ditangani oleh Perusahaan Daerah Air Minum Kotamadya Surabaya.

Dalam pelaksanaan kegiatan penyediaan fasilitas perumahan bagi masyarakat PT "X" Surabaya bertindak sebagai developer dan menjadi pihak yang berada di antara masyarakat dan Bank Tabungan Negara sebagai pemberi kredit pemilikan rumah. Untuk kegiatan ini PT "X" Surabaya tidak menjual rumah langsung secara kredit kepada masyarakat, - tetapi menyerahkan areal tanah yang sudah dikembangkan beserta rumah-rumah selesai (siap dihuni) dan sarana lingkungan kepada Bank Tabungan Negara yang selanjutnya akan mendistribusikannya kepada masyarakat yang membutuhkan - dan memenuhi persyaratan tertentu melalui sistim KPR-BTN.

Dari areal tanah yang sudah dikembangkan beserta rumah-rumah siap dihuni yang dibangun di atasnya dan sarana lingkungan yang diserahkan , PT "X" Surabaya akan menerima pembayaran dari Bank Tabungan Negara sesuai dengan harga yang telah disetujui bersama dalam perjanjian kerja dan Commitment Letter (dalam hal pembayaran ini dipergunakan istilah 'realisasi') segera sesudah Bank Tabungan Negara mengadakan pemeriksaan tentang kelayakan rumah - berdasarkan standar yang sudah ditetapkan, dan jika tidak ada claim dari penghuni rumah setelah 40 hari mendiami rumah tersebut. Harga rumah-rumah yang sedang dibangun adalah sebesar Rp 7.560.000,00 (maksimum kredit untuk type rumah standar ukuran tanah 170 m^2 ukuran bangunan 70 m^2)

jangka pembayaran maksimum 15 tahun dengan tingkat bunga tertentu. Secara sistimatis kegiatan operasional usaha - sehubungan dengan penyediaan fasilitas perumahan KPR-BTN penulis kemukakan dalam Gambar 5.

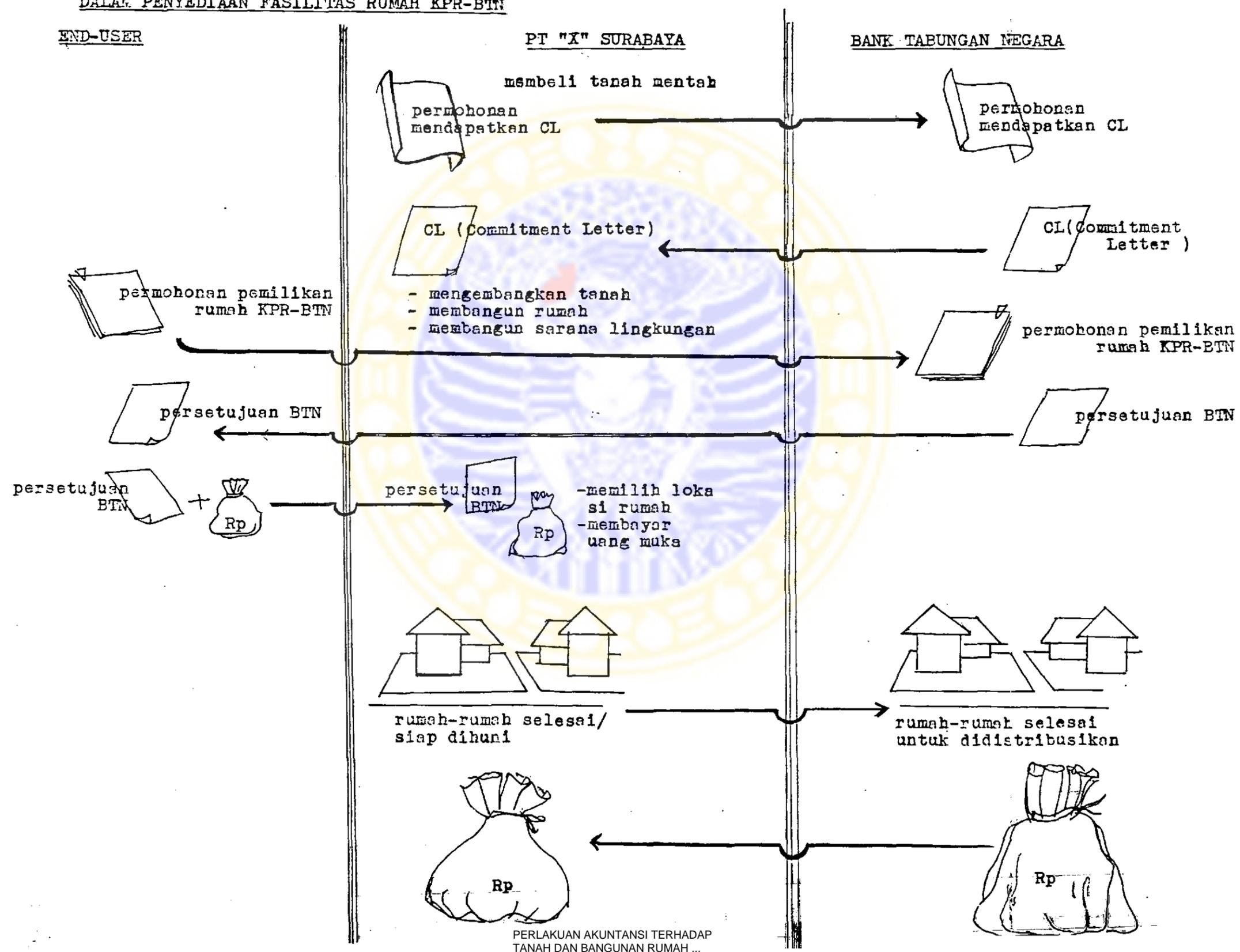
Prospek usaha PT "X" Surabaya di masa yang akan datang dapat diharapkan lebih baik mengingat semakin meningkatnya kebutuhan sarana rumah tinggal yang layak seiring dengan meningkatnya taraf hidup, perekonomian masyarakat dan jumlah penduduk ditunjang pula oleh perhatian pemerintah yang cukup besar terhadap masalah perumahan rakyat, dan senantiasa mendukung usaha-usaha positif ke arah pemenuhan kebutuhan masyarakat akan sarana rumah tinggal yang layak.

1.5 Struktur Organisasi.

PT "X" Surabaya dipimpin oleh seorang Direktur Utama yang juga merupakan pemilik dan pendiri perusahaan, dalam pelaksanaan kegiatan operasional sehari-hari perusahaan dipimpin oleh seorang General Manager. General Manager bertugas mengkoordinir seluruh kegiatan operasional, dibantu oleh 5 (lima) orang Kepala Bagian yang merupakan pelaksana kegiatan operasional dalam bagiannya masing-masing sesuai dengan job description dan delegation of authority yang diterima dan bertanggung jawab penuh kepada General Manager. Bagian-bagian yang ada dalam perusahaan ini beserta job description nya diuraikan secara singkat berikut ini :

Gambar 5.

SISTIMATIKA AKTIVITAS PT "X" SURABAYA
DALAM PENYEDIAAN FASILITAS RUMAH KPR-BTN



1.5.1 Bagian Niaga.

Fungsinya meliputi pemasaran dan penjualan serta - menerima dan mengurus/memproses permohonan KPR-BTN untuk diteruskan pada Bank Tabungan Negara. Dalam pelaksanaan - tugas sehari-hari bagian ini langsung menghadapi masalah-masalah yang berkaitan dengan para end user (pemohon pemilik rumah atau pemilik rumah KPR-BTN di areal PT "X") maupun calon end user . Masalah-masalahnya meliputi masalah pemilihan lokasi rumah, penambahan areal tanah per rumah, claim terhadap adanya kekurangan/kerusakan bangunan, pemindahan lokasi rumah, dan sebagainya.

Fungsi marketing yang dibebankan pada bagian ini - kurang dijalankan secara aktif karena permintaan akan produk jadi (rumah/bangunan) perusahaan ini dianggap sudah cukup besar dan telah dapat menyerap hasil produksi.

1.5.2 Bagian Keuangan.

Bagian ini berfungsi mengadakan pengawasan, pengendalian, penerimaan, pengeluaran dan pencatatan transaksi-transaksi keuangan termasuk penggajian karyawan dan pembayaran upah . Dengan adanya fungsi ini maka fungsi Accounting termasuk di dalam bagian ini. Pengadaan dana untuk membiayai kegiatan usaha juga menjadi tugas bagian ini di bawah supervisi langsung General Manager.

1.5.3 Bagian Proyek.

Fungsi bagian ini mengadakan pengawasan, pengendalian

an dan pelaksana kegiatan pengembangan areal/lingkungan dan pembangunan rumah dalam hal ini termasuk di dalamnya adalah aktifitas pembelian material/bahan-bahan bangunan yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan. Dalam hal pelaksanaan pembangunan diserahkan pada pihak pemborong - yang ditunjuk perusahaan, bagian ini berfungsi mengawasi dan memeriksa ketepatan pekerjaan pemborong baik dalam - hal kualitas maupun kuantitasnya.

1.5.4 Bagian Personalia dan Rumah Tangga Perusahaan.

Bagian ini menangani kegiatan-kegiatan dan hal-hal yang menyangkut masalah-masalah kepegawaian dan pemenuhan kebutuhan/kesejahteraan karyawan.

1.5.5 Bagian Kesekretariatan.

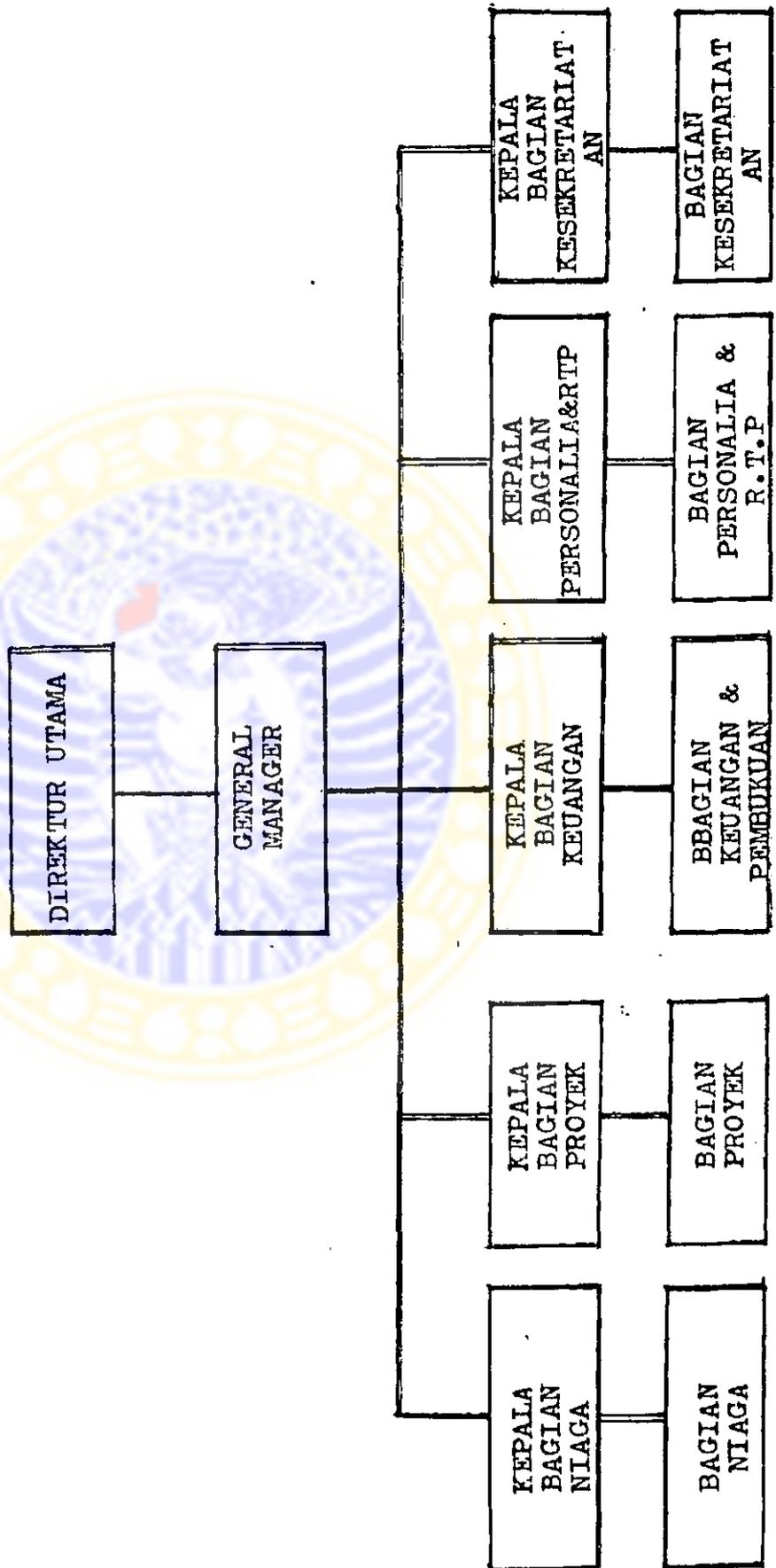
Tugas dan fungsi bagian ini meliputi seluruh masalah administrasi kantor, surat menyurat, filling data, dan hubungan masyarakat.

Secara skematis struktur organisasi PT "X" Surabaya penulis sajikan dalam Gambar 6.

2. Proses Akuntansi yang Dilaksanakan oleh PT "X" Surabaya

PT "X" Surabaya telah melaksanakan proses akuntansi yang lazim dan menganut accrual basic system, sehingga terhadap transaksi-transaksi non-kas tetap diberikan perlakuan akuntansi yang layak dan menimbulkan perkiraan-per

Gambar 6
STRUKTUR ORGANISASI PT "X" SURABAYA



kiraan Piutang, Biaya yang masih harus dibayar, Hutang Biaya, dan sebagainya. Buku-buku yang dipergunakan untuk mencatat transaksi-transaksi dalam proses akuntansinya adalah sebagai berikut :

- 2.1 Buku Harian
- 2.2 Buku Tambahan
- 2.3 Buku Jurnal
- 2.4 Buku Besar

2.1 Buku Harian.

Bukti-bukti pembukuan hasil transaksi usaha pertama kali dibukukan pada Buku Harian yang terdiri dari 5(lima) macam buku yaitu :

- 2.1.1 Buku Kas
- 2.1.2 Buku Kas Kecil
- 2.1.3 Buku Penjualan
- 2.1.4 Buku Pembelian
- 2.1.5 Buku Memorial

2.1.1 Buku Kas

Dipergunakan untuk mencatat transaksi-transaksi yang berhubungan dengan penerimaan dan pengeluaran uang kas dalam jumlah relatif besar untuk kepentingan-kepentingan tertentu. Penerimaan kas yang dicatat pada buku ini antara lain penerimaan dari pelunasan piutang, pencairan dana/kredit bank, penerimaan uang muka dari end user pembayaran tambahan dari end user untuk kepentingan khusus (misalnya penambahan bangunan) dan penerimaan-pene-

rimaan lainnya. Pengeluaran kas yang dicatat pada buku - ini antara lain pembayaran pembelian tanah, bahan bangun an, pembayaran hutang dan bunga, pembelian tunai alat- - alat besar, keperluan relasi dan direksi, pembayaran - gaji, dan berbagai pengeluaran lainnya.

2.1.2 Buku Kas Kecil

Buku ini dipergunakan untuk mencatat transaksi - transaksi penerimaan dan pengeluaran uang dalam jumlah - relatif kecil dan bersifat kontinyu. Penerimaan yang di catat pada buku ini antara lain penerimaan dari dana kas kecil, hasil penjualan inventaris kantor yang sudah - usang, hasil penjualan sisa bahan bangunan, dan penerima an-penerimaan lainnya dalam jumlah kecil. Pengeluaran - yang dicatat pada buku ini antara lain pengeluaran seha- ri-hari untuk keperluan pegawai misalnya konsumsi, pin - jaman pegawai, pengeluaran sehari-hari untuk keperluan - kantor dan prasarana misalnya biaya foto kopi, pembelian suku cadang kendaraan perusahaan, pembelian alat-alat ru mah tangga perusahaan, dan sebagainya termasuk sumbangan dalam jumlah yang kecil serta biaya tamu dan pengeluaran pengeluaran lain yang jumlahnya tidak melebihi batas-ba- tas maksimum yang sudah ditentukan.

2.1.3 Buku Penjualan.

Buku ini dipergunakan untuk mencatat transaksi - transaksi penjualan secara kredit, pengertian penjualan -

secara kredit di sini hendaknya dibedakan dengan pengertianya dalam perdagangan lazim. Penjualan kredit dalam perusahaan ini berarti : Jumlah tanah dan bangunan rumah selesai/siap dihuni yang telah diserahkan pada Bank Tabungan Negara (dalam masa menunggu realisasi BTN).

2.1.4 Buku Pembelian.

Dipergunakan untuk mencatat pembelian bahan bangunan secara kredit. Namun sejak tahun 1983 (awal) buku ini praktis tidak berfungsi karena perusahaan tidak lagi mengadakan pembelian bahan bangunan sebab pelaksanaan pengembangan areal tanah dan pembangunan rumah sudah diserahkan pada pemborong di luar perusahaan.

2.1.5 Buku Memorial.

Dipergunakan untuk mencatat berbagai transaksi yang tidak dapat dicatat pada keempat buku harian yang terdahulu, transaksi-transaksi yang dicatat pada buku ini antara lain kewajiban-kewajiban yang timbul karena adanya claim dari end-user, pembelian dan penjualan retur, ayat-ayat koreksi, dan lain sebagainya.

2.2 Buku Tambahan.

Selain dicatat pada buku-buku harian yang sesuai, bukti-bukti pembukuan dibukukan pula pada buku tambahan yang terdiri dari :

2.2.1 Buku Debitur

2.2.2 Buku Kreditur

2.2.3 Buku Bank

2.2.4 Daftar Inventaris Kantor

2.2.5 Buku Persediaan Bahan/Material

2.2.6 Buku Perkakas Proyek

2.2.7 Buku Aktiva Tetap.

2.2.1. Buku Debitur.

Buku Tambahan ini terdiri dari bermacam-macam buku debitur dengan jumlah sesuai dengan jumlah debitur, dimana para debitur disediakan masing-masing satu buku lengkap dengan nama, alamat asli, lokasi/alamat rumah keveling yang dibeli, harga rumah/keveling. Pengertian debitur di sini adalah para end user pembeli rumah secara cicilan (sejak awal 1983 tidak diadakan lagi), Dalam buku ini tidak termasuk Bank Tabungan Negara yang belum mengadakan realisasi, karena untuk piutang pada Bank Tabungan Negara diadakan perkiraan tersendiri yaitu Piutang pada Bank Tabungan Negara .

2.2.2 Buku Kreditur.

Buku tambahan ini terdiri dari bermacam-macam buku kreditur sesuai dengan jumlah kreditur. Buku ini sejak awal 1983 praktis tidak bertambah dengan jumlah kreditur yaitu para supplier bahan bangunan karena sejak awal 1983 tidak lagi dilakukan pembelian material bangunan berhubung diserahkannya pelaksanaan pembangunan keseluruhan pada

2.2.3 Buku Bank.

Buku tambahan ini dipergunakan sebagai catatan pendukung bagi transaksi keuangan yang berhubungan dengan pihak bank, termasuk di dalamnya adalah jumlah dana yang diterima dari bank, bunga bank, biaya bank, pengambilan, setoran, dan sebagainya.

2.2.4 Daftar Inventaris Kantor.

Buku tambahan ini dipergunakan untuk mencatat mutasi aktiva lancar yang berupa inventaris kantor. Mutasi debit karena pembelian dan sumbangan sedangkan mutasi kredit karena penjualan dan usang/rusak. Buku ini didukung pula oleh daftar inventaris kantor per ruang yaitu jenis dan jumlah inventaris kantor yang berada pada masing-masing ruang dalam kantor.

2.2.5 Buku Persediaan Bahan/Material.

Buku tambahan ini jumlahnya sesuai dengan jumlah dan ripada jenis material bahan bangunan yang ada.

2.2.6 Buku Perkakas Proyek.

Buku ini berfungsi untuk mencatat mutasi-mutasi yang berhubungan dengan alat-alat proyek dan diklasifikasikan sebagai aktiva tetap.

2.2.7 Buku Aktiva Tetap.

Untuk mencatat mutasi aktiva tetap.

2.3 Buku Jurnal.

Buku ini merupakan buku untuk mencatat jurnal-jurnal yang ditarik dari masing-masing buku harian secara periodik. Jadi secara berkala dari masing-masing buku harian ditarik jurnal secara kolektip kecuali dari Buku Memorial ditarik jurnal secara ayat demi ayat.

2.4 Buku Besar.

Buku ini dipergunakan untuk mencatat/posting dari Buku Jurnal yang terdiri dari berbagai perkiraan Neraca - dan perkiraan Rugi/Laba (ballance sheet account and income statement account). Dari saldo buku besar ini disusunlah Neraca Percobaan secara berkala yaitu tiap pertengahan tahun, akhir tahun atau pada saat-saat informasi mengenai harta dan kewajiban perusahaan ingin diketahui.

Kepala Bagian Keuangan secara periodik melaporkan posisi harta, kewajiban dan hasil usaha kepada General Manager biasanya pada pertengahan tahun dan akhir tahun. Pada saat-saat tersebut disusunlah Neraca Lajur untuk kemudian daripadanya dihasilkan Neraca dan Laporan Rugi-Laba setelah diadakan koreksi secukupnya terhadap kesalahan-kesalahan yang diketemukan menjelang tutup buku (akhir periode akuntansi) untuk kesalahan-kesalahan yang diketemukan sehari-hari langsung diadakan koreksi pada buku harian - yang bersangkutan atau pada memorial untuk kemudian pada akhir bulan ditarik jurnal yang merupakan jurnal koreksi.

Proses akuntansi yang diselenggarakan PT "X" Surabaya secara sistematis disajikan dalam Gambar 7 di halaman 67

3. Perlekuan Akuntansi yang Diterapkan oleh PT "X" Surabaya Terhadap Tanah dan Bangunan Rumah.

Dalam pembukuan perusahaan ini tanah dan bangunan-rumah diklasifikasikan dalam 2 jenis aktiva yaitu :

3.1 Tanah dan Bangunan Rumah yang diklasifikasikan sebagai Aktiva Tetap.

3.2 Tanah dan Bangunan Rumah yang diklasifikasikan sebagai Aktiva Lancar (Persediaan).

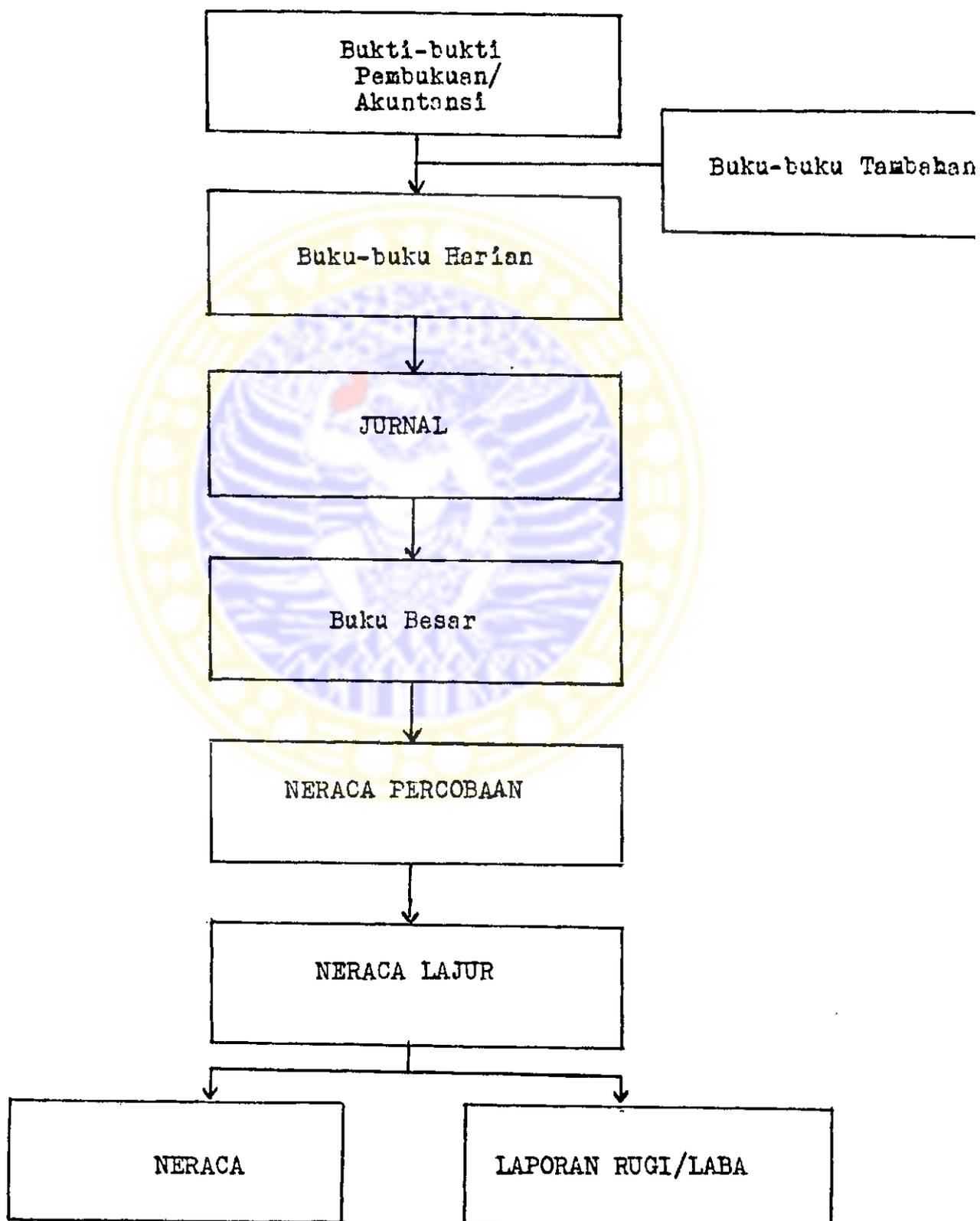
3.1 Tanah dan Bangunan Rumah yang diklasifikasikan sebagai Aktiva Tetap.

Tanah dan bangunan rumah yang diklasifikasikan sebagai aktiva tetap adalah areal tanah dan bangunan/gedung yang didirikan di atasnya berfungsi sebagai pusat pengendalian dan pengelolaan perusahaan. Lokasi areal gedung-kantor ini terpisah cukup jauh dengan areal tanah yang sedang dikembangkan dan dibangun untuk perumahan yang akan dijual. Tanah dan Gedung Kantor pada Neraca disajikan sebagai berikut :

a. Tanah : yaitu nilai areal tanah yang di atasnya didirikan gedung kantor dan fasilitas-fasilitas lainnya seperti pertamanan, kebun, areal parkir, nilai tanah yang disajikan

kan di Neraca adalah berdasarkan harga per-

Gambar 7

PT "X" SURABAYA
PROSES AKUNTANSI

Sumber : Perusahaan Real Estate PT "X" Surabaya.

olehan yaitu sebesar Rp 49.000.000,00 sesuai - dengan harga perolehannya pada tahun 1972.

- b. Gedung Kantor : yaitu nilai gedung kantor di-- luar perlengkapan yang melekat padanya seperti Air Conditioner, Nilai yang disajikan pada Neraca adalah sebesar harga perolehan yaitu selu-- ruh biaya pembangunan gedung ini (dibangun pa-- da tahun 1972) dikurangi dengan akumulasi pe-- nyusutan gedung kantor yang juga disajikan di Neraca sebagai contra account . Penyusutan ge-- dung kantor ditentukan berdasarkan kehijaksana-- an pimpinan yang telah berkonsultasi dengan se-- orang akuntan publik dari Amsterdam yaitu sebe-- ser 5% per tahun. Nilai yang disajikan di Nera-- ca per 30 Juni 1983 adalah sesuai dengan harga perolehan yaitu Rp 50.825 000,00 dengan akumu-- lasi penyusutan sebesar Rp 26.683.125,00 se -- hingga nilai netto gedung kantor per 30 Juni - 1983 adalah Rp 24.141.875,00.

3.2 Tanah dan Bangunan Rumah yang diklasifikasikan sebagai Aktiva Lancar (persediaan).

3.2.1. Tanah yang diklasifikasikan sebagai aktiva lancar (Persediaan).

Tanah yang diklasifikasikan sebagai aktiva lancar dalam pos persediaan adalah areal tanah yang dibeli oleh PT "X" Surabaya dalam keadaan tanah mentah/tanah sawah -

kemudian dikembangkan dengan cara dipadatkan (dalam hal ini dipergunakan istilah 'dikembangkan'). Setelah areal tanah ini menjadi areal tanah padat maka dibuatlah sarana sarana lingkungan yaitu jalan aspal, rioolering, dan peng hijauan. Areal tanah yang sudah dikembangkan dan dilengkapi dengan sarana lingkungan ini kemudian ditentukan sebagai areal tanah yang siap dibangun.

Areal tanah ini dibeli dari para pemiliknya dengan harga Rp 25.000,00 per m², luas areal tanah yang dibeli adalah 112.295 m². Agar areal tanah mentah ini dapat dibangun lebih lanjut untuk keperluan lingkungan perumahan (real estate) maka sebagian daripadanya harus diserahkan kepada pihak Pemerintah Daerah untuk dipergunakan sebagai fasilitas umum. Penyerahan sebagian areal tanah ini merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh pengusaha real-estate jika akan mengembangkan suatu daerah pemukiman . Luas areal yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk fasilitas umum adalah 5.130 m² dalam bentuk tanah mentah. Sisa tanah mentah yang ada yaitu 107.165 m² selanjutnya dikembangkan, dan setelah menjadi tanah matang dibuatlah sarana-sarana lingkungan . Pelaksanaan pengembangan tanah atau pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan diserahkan kepada pemborong yang ditunjuk perusahaan (PT "X" Surabaya) biaya yang diberikan kepada pemborong berjumlah Rp 121.922.000,00 dan sebelum tanggal Neraca 30-Juni 1983 pemborong telah menyelesaikan pekerjaan ini dengan layak . Areal tanah yang dipergunakan untuk membuat

sarana lingkungan adalah seluas 29.108,75 m² yaitu untuk membangun jalan aspal, saluran air/rioolering, pertamanan dan penghijauan, sehingga areal tanah yang merupakan tanah efektif kaveling adalah seluas 78.056,25 m², tanah matang efektif kaveling ini kemudian dibagi dalam kaveling-kaveling untuk perumahan dan siap-tiap kaveling tersebut dilakukannya pensertipikatan tanah untuk mensahkan tanah tersebut ; biaya yang telah dikeluarkan untuk maksud ini berjumlah Rp 5.000.000,00 .

Pada tanggal 30 Juni 1983 (tanggal Neraca) areal tanah matang yang di atasnya sudah didirikan bangunan berjumlah 34.775 m² sehingga areal tanah matang yang belum dibangun perumahan seluas 43.281,25 m². Untuk lebih jelasnya penulis persilakan mengamati uraian sistimatis berikut.

Luas areal tanah mentah yang dibeli.....	112.295	m ²
Luas areal tanah mentah yang diserahkan kepada Pemda untuk fasilitas umum.....	5.130	m ²
Luas areal tanah yang siap dipadatkan atau dikembangkan.....	107,165	m ²
Luas areal tanah matang yang diperguna- kan untuk membangun sarana lingkungan.....	29.108,75	m ²
Luas areal tanah matang efektif kaveling...	78.056,25	m ²
Luas areal tanah efektif kaveling yang sudah dibangun.....	34.775	m ²
Luas tanah efektif kaveling belum dibangun	43.281,25	m ²

Jurnal-jurnal yang dibuat oleh perusahaan sehubungan dengan perlakuan akuntansi terhadap tanah/tanah matang sebagai persediaan sebagai berikut :

Catatan : Jurnal-jurnal ini tentu saja ditarik dari buku-buku harian dimana transaksi untuk pertama kalinya dicatat antara lain Buku Bank, Buku Kas dan Buku Memorial yang daripadanya ditarik jurnal - secara ayat demi ayat .Hal ini sesuai dengan pembukuan perusahaan yang memakai metode pindahan kolektip/berumpun.

1. Pada saat tanah mentah diperoleh dengan jalan membeli kepada pemilik tanah . Luas tanah mentah yang dibeli adalah 112.295 m^2 dengan harga Rp 25.000,00 per m^2 .

Jurnal

Tanah(untuk perumahan)...Rp 2.807.375.000,00 (D)^{o)}

Bank.....Rp 2.807.375.000,00 (K)^{o)}

o) $112.295 \times \text{Rp } 25.000,00$

2. Penyerahan sebagian areal tanah mentah kepada Pemda sebagai syarat pengembangan lingkungan pemukiman oleh pihak swasta (perusahaan real estate). Luas tanah mentah yang diserahkan secara cuma-cuma 5.130 m^2 .

Jurnal

Biaya (fasilitas umum)... Rp 128.250.000,00 (D)^{o)}

Tanah (untuk perumahan)... Rp 128.250.000,00 (K)^{o)}

o) $5.130 \times \text{Rp } 25.000,00$

3. Pembayaran kepada pemborong untuk biaya/kontrak kerja -

pematangan tanah dan pembuatan sarana lingkungan berupa jalan aspal, saluran air, pertamanan sederhana dan penghijauan . Areal tanah yang dimatangkan 107.165 m².

Biaya sebesar Rp 121.922.000,00 untuk pematangan tanah dan pembangunan/pembuatan sarana lingkungan.

Jurnal

Biaya (pengembangan/pematangan tanah dan sarana lingkungan)...Rp 121.922.000,00 (D)
Bank ...Rp 121.922.000,00 (K)

4. Penyisihan sebagian areal tanah matang untuk dijadikan sarana lingkungan (jalan aspal, saluran air, dan pertamanan/penghijauan. Areal tanah matang yang dipergunakan seluas 29.108,75 m².

Jurnal

Biaya (pengembangan/pematangan tanah dan sarana lingkungan)... Rp 727.718.750,00 (D)^{o)}
Tanah (untuk perumahan)..... Rp 727.718.750,00 (K)^{o)}
o) 29.108,75 x Rp 25.000,00

5. Pembayaran biaya pensertipikatan tanah .

Tanah yang disertipikatkan seluas 78.056,25 m².

Jurnal

Biaya (pensertipikatan tanah)...Rp 5.000.000,00 (D)
Bank.....Rp 5.000.000,00 (K)

6. Pencatatan atas sejumlah tanah matang yang di atasnya sudah didirikan bangunan rumah dan pembangunan rumahnya (biaya pembangunan rumah) tidak dilakukan, dengan per

timbangan bahwa pencatatan baru akan dilakukan jika - seluruh bangunan rumah telah selesai 100% dan siap dihuni . Rumah-rumah yang dibangun oleh pemborong belum ada yang selesai 100% (baru diselesaikan dibawahnya) tetapi kepada pemborong telah diberikan uang muka pembangunan rumah . Untuk masalah bangunan rumah ini penulis uraikan pada sub-sub-bab 3.2.2 , sedangkan buku besar yang memuat sebagian perkiraan-perkiraan yang terdapat dalam jurnal yang telah dikemukakan di muka dan treatment selanjutnya adalah sebagai berikut :

Tanah (untuk perumahan)	
1) 2.807.375.000	2) 128.250.000
	4) 727.718.750
	1.951.406.250
<u>2.807.375.000</u>	<u>2.807.375.000</u>

→ Saldo tanah yang disajikan dalam Neraca per 30 Juni 1983.

Biaya (fasilitas umum)	
2) 128.250.000	So 128.250.000
<u>128.250.000</u>	<u>128.250.000</u>
Biaya (pematangan tanah dan sarana lingkungan)	
3) 121.922.000	
4) 727.718.750	So 849.640.750
<u>849.640.750</u>	<u>849.640.750</u>

→ Jumlah yang dimasukkan dalam kategori Biaya Pengembangan Tanah, merupakan unsur perhitungan Rugi/Laba Semester I 1983

Biaya (pensertipikatan tanah)		
5) 5.000.000	So 5.000.000	→ Jumlah yang dimasukkan dalam kategori Biaya - Pengembangan Tanah, merupakan unsur perhitungannya Rugi/Laba Semester I 1983
<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	

3.2.2 Bangunan Rumah.

Sebagaimana telah penulis kemukakan di muka bahwa pelaksanaan pembangunan perumahan oleh PT "X" Surabaya telah diserahkan sepenuhnya kepada satu pemborong dengan suatu perjanjian kontrak kerja pembangunan rumah. Dalam kontrak tersebut telah disepakati bersama bahwa nilai borongan rumah per unit Rp 5.457.550,00 dengan perincian terlampir pada Lampiran 1.

Sampai dengan tanggal Neraca (30 Juni 1983) PT"X" Surabaya telah membayar kepada pemborong sejumlah uang muka pembangunan rumah sebesar Rp 195.049.872,50 sedangkan pekerjaan yang telah diselesaikan oleh pemborong berdasarkan penilaian konsultan teknik terlampir pada Lampiran 2. Perusahaan real estate PT"X" Surabaya telah mengambil kebijaksanaan tidak menampakkan nilai bangunan dalam Neraca - per 30 Juni 1983 karena bangunan-bangunan rumah tersebut - sampai dengan tanggal Neraca tersebut belum ada yang selesai 100% atau siap dihuni. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya menentukan bahwa jika bangunan-bangunan rumah tersebut telah selesai 100% meskipun hanya sebagian dari pemukiman yang direncanakan dalam areal tersebut, maka nilai bangunan ini harus ditampakkan di Neraca sebesar nilai bo-

rongan (Rp 5.457.550,00) dikalikan kwantitas rumah yang dapat diselesaikan ditambah harga areal tanah yang dipergunakan untuk membangun rumah-rumah tersebut dengan harga satuan sesuai dengan harga ganti rugi tanah Rp 25.000,00 per m². Berhubung sampai dengan tanggal Neraca (30 Juni 1983) belum ada bangunan rumah yang telah selesai 100%, maka dalam Neraca per 30 Juni 1983 tidak ditampakkan Pos Bangunan Rumah (Rumah sebagai persediaan) sedangkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk pemborong - diklasifikasikan sebagai biaya pembangunan rumah yang merupakan elemen pengurang revenue dalam Laporan Perhitungan Rugi/Laba Semester I 1983. Jurnal yang ditarik dari - Buku Bank sehubungan dengan pembayaran kepada pemborong sebagai berikut :

Biaya pembangunan rumah...Rp 195.049.872,50 (D)

Bank...Rp 195.049.872,50 (K)

Kelebihan pembayaran kepada pemborong (selisih jumlah - yang telah dibayarkan dengan jumlah yang telah direalisasi oleh pemborong) tidak ditampakkan dalam Neraca karena terhadap hal ini tidak diadakan accounting treatment apapun.

Untuk memperjelas uraian, pada halaman berikut ini penulis sajikan Neraca dan Laporan Perhitungan Rugi/Laba per 30 Juni 1983, untuk bahan ilustrasi ini angkanya sebenarnya dari pos-pos yang tidak ada relevansinya dengan masalah utama skripsi ini tidak ditampakkan dengan pertimbangan masalah kepraktisan dan privacy perusahaan .

PT "X" SURABAYA

NERACA

PER 30 JUNI 1983

AKTIVA LANCAR		HUTANG LANCAR	
Kas.....X		Hutang DagangX	
Piutang Dagang.....X		Hutang kepada supplier.....X	
Piutang Direksi.....X		Biaya yang masih harus dibayar.....X	
Persediaan Bahan Bangunan.....X		Hutang bunga.....X	
Persediaan Tanah.....Rp 1.951.406.250,00		Hutang lain-lain.....X	
Alat-alat Kecil.....X		Uang muka end-user.....X	
Jumlah Aktiva Lancar.....	XXX	Jumlah hutang lancar.....	XX
AKTIVA TETAP		HUTANG JANGKA PANJANG	
Tanah(Lokasi Kantor).....Rp... 49.000.000,00		Hutang kepada Bank XYZ..... X	
Gedung Kantor Rp 50.825.000,00		Hutang kepada Bank PQR..... X	
Akumulasi Penghapusan Gedung Kantor....(Rp 26.683.125,00)		Jumlah hutang jangka panjang.....	XX
	Rp 24.141.875,00	MODAL	
Inventaris Kantor..... XX		Modal Saham..... X	
Akumulasi Penghapusan Inventaris Kantor.....(X)		Labanya ditahan..... X	
	X	Jumlah modal.....	XX
Perkakas Proyek..... XX		TOTAL HUTANG DAN MODAL.....	XXXXXXXXXX
Akumulasi Penghapusan Perkakas Proyek.....(. (X)			
	X		
Kendaraan Bermotor..... XX			
Akumulasi Penghapusan Kendaraan Bermotor..... (X)			
	X		
Jumlah Aktiva Tetap.....	XXX		
TOTAL AKTIVA.....	XXXXXXXXXX		

PT "X" SURABAYA
LAPORAN RUGI/LABA
UNTUK PERIODE SEMESTER I 1983
YANG BERAKHIR PADA 30 JUNI 1983

Penjualan.....	XXXXX	
Harga Pokok Barang yang Dijual....	(X)	<u> </u>
Laba Kotor.....		XXXX
Biaya-biaya per periode		
-Biaya Pengembangan Tanah...Rp 982.890.750,00		
-Biaya Pembangunan Rumah...Rp 195.049.872,50		
-Biaya Umum dan Administrasi... X		
-Biaya Representasi..... x		
-Biaya Bunga..... X		
-Biaya Pemakaian Alat-alat Kecil X		
Kecil..... X		
		<u> </u>
Jumlah biaya periodik.....		XX <u> </u> -
Laba (Rugi) Operasional.....		XX
Pendapatan lain-lain.....		X <u> </u> +
		XXXX
Biaya lain-lain.....		X <u> </u> -
Laba bersih sebelum PPs.....		XX <u> </u> <u> </u>

BAB IV
ANALISA, PEMBAHASAN DAN PEMECAHAN MASALAH
SERTA PENGUJIAN HIPOTESA

Sesuai dengan bidang usahanya yang spesifik perusahaan real estate PT "X" Surabaya memiliki jenis-jenis aktiva lancar yang spesifik atau khas yaitu persediaan yang berupa tanah dan bangunan rumah. Tanah dalam konteks ini adalah tanah matang yang siap untuk dibangun dan bangunan rumah adalah bangunan rumah yang sedang dalam proses maupun yang sudah selesai atau siap dihuni/siap dijual sesuai prosedur yang ada. Secara umum persediaan pada perusahaan real estate terdiri dari :

1. Tanah mentah
2. Tanah yang sedang dimatangkan (diolah).
3. Tanah matang
4. Persediaan bahan bangunan
5. Bangunan rumah dalam proses pembangunan
6. Bangunan rumah selesai

Secara detail masalah ini telah penulis uraikan pada Bab-terdahulu yaitu Bab II.

Selubungan dengan jenis-jenis persediaan yang dimiliki perusahaan real estate pada kenyataannya tidak seluruh jenis persediaan di atas terdapat pada perusahaan real estate terutama yang ditampakkan pada Neracanya, hal ini disebabkan berbagai hal antara lain accounting treatment yang tidak tepat misalnya dalam pengklasifikasian -

jenis persediaan atau memang karena kenyataan/secara fisik tidak ada. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya pada Neracanya per 30 Juni 1983 hanya memiliki 2(dua) jenis persediaan yaitu Persediaan Bahan Bangunan dan Persediaan Tanah, berdasarkan penjelasan Neraca yang dimaksud dengan persediaan bahan bangunan adalah material/bahan untuk membangun rumah yang merupakan sisa tahun yang lalu pada saat PT "X" Surabaya masih melaksanakan pembangunan rumah sendiri (artinya tidak diborongkan seperti tahun ini) sedangkan yang dimaksud dengan persediaan tanah adalah tanah yang siap dibangun dengan kata lain merupakan tanah matang. Berdasarkan tinjauan secara fisik dan secara accounting perusahaan real estate PT "X" Surabaya memiliki jenis persediaan lain yaitu Bangunan Rumah dalam Proses Pembangunan, jenis persediaan ini tidak ditampakan pada Neraca dengan berbagai pertimbangan dan juga karena perlakuan akuntansi yang tidak tepat/tidak layak terhadap persediaan. Perlakuan akuntansi yang tidak layak terhadap persediaan ini mengakibatkan nilai persediaan yang disajikan pada Neraca tidak layak sehingga nilai Neraca secara keseluruhan terutama hartanya menjadi tidak layak pula, karena persediaan mempunyai kontribusi yang besar terhadap aktiva perusahaan.

Untuk analisa, pembahasan, dan pemecahan masalah serta pengujian hipotesa yang telah dikemukakan pada Bab I, penulis uraikan dalam 2(dua) bagian yang merupakan sub-bab ini yaitu : 1. Masalah Tanah

2. Masalah Bangunan Rumah

1. Masalah Tanah

Tanah yang akan dipergunakan untuk membangun rumah dan masih ada pada tanggal Neraca 30 Juni 1983 dinilai se besar harga ganti rugi tanah (harga beli tanah mentah) yang diserahkan kepada pemilik tanah. Luas tanah yang dibeli seluas 112.295 m² dari jumlah ini tidak seluruhnya dikembangkan menjadi kaveling-kaveling tanah matang yang di atasnya nanti didirikan/dibangun rumah, sebagian luas tanah itu diserahkan pada pihak Pemerintah Daerah dan sebagian lagi dipergunakan untuk sarana lingkungan (jalan aspal, saluran air, taman dan penghijauan) sehingga luas tanah efektif kaveling seluas 78.056,25 m², jumlah tanah efektif kaveling ini dibagi dalam kaveling-kaveling yang kemudian didirikan bangunan /dibangun rumah di atasnya. Sampai dengan tanggal 30 Juni 1983 areal tanah yang sudah dibangun untuk perumahan adalah berjumlah 34.775 m² sehingga luas areal tanah yang belum dibangun adalah 43.281,25 m² (perincian mengenai perhitungannya telah dikemukakan pada Bab III).

Perusahaan real estate PT "X" Surabaya telah mengambil kebijaksanaan dalam menyajikan nilai tanah pada Neraca 30 Juni 1983 yaitu berdasarkan saldo tanah pada buku besar tanah sebesar Rp 1.951.406.250,00. Kebijaksanaan akuntansi ini tidak tepat karena per 30 Juni 1983 jumlah tanah yang pada dasarnya bahan baku pembangunan rumah tidak lagi seluas 78.056,25 m² dan harga satuan

Rp 25.000,00 per m² sehingga nilainya Rp 1.951.406.250,00 (78.056,25 x Rp 25.000,00) jumlah tanah efektif kavling tidak lagi seluas 78.056,25 m² karena sudah berkurang dengan jumlah areal tanah (tanah matang) yang sudah didirikan bangunan di atasnya atau dengan perkataan lain sudah berkurang dengan jumlah areal tanah yang masuk dalam proses pembangunan rumah, keadaan seperti ini tidak dicatat selayaknya oleh perusahaan karena perusahaan menganggap selama bangunan belum selesai 100% belum bisa ditampakan nilainya pada Neraca, padahal jumlah ini bisa dimasukkan dalam perhitungan 'Bangunan dalam Proses' yang seharusnya ada (baik secara fisik maupun secara akuntansi) dan ditampakan di Neraca per 30 Juni 1983.

Perlakuan akuntansi yang dilaksanakan perusahaan terhadap persediaan tidak layak, sehingga persediaan tanah (tanah matang) yang disajikan dalam Neraca sebagai aktiva lancar dicatat secara tidak layak baik dalam jumlah luasnya (terlalu besar) maupun nilai rupiahnya (terlalu besar) sedangkan nilai rupiahnya per m² terlalu rendah (Rp 25.000,00) disajikan. Luas tanah yang disajikan sebagai aktiva lancar adalah 78.056,25 m² (tanah efektif kaveling) dengan nilai Rp 25.000,00 per m² (nilai / harga ganti rugi tanah) sehingga nilai tanah seluruhnya Rp 1.951.406.250,00 (lihat uraian pada Bab III). Jumlah ini tidak layak mengingat tidak layaknya perlakuan akuntansi yang telah diterapkan terutama menyangkut jumlah-jumlah yang selayaknya menambah harga perolehan tanah

dan jumlah-jumlah yang selayaknya dikeluarkan dari saldo tanah karena masuk dalam proses pembangunan rumah (Bangunan Rumah dalam Proses Pembangunan).

Penilaian tanah seperti ini adalah tidak tepat dan menimbulkan ketidaklayakan laporan keuangan yang di dalamnya disajikan nilai tanah secara eksplisit (tanah yang belum dibangun) maupun nilai tanah secara implisit (termasuk di dalam perhitungan bangunan rumah dalam proses maupun bangunan rumah selesai/siap dihuni). Dan yang jelas penilaian semacam ini tidak mengikuti Prinsip Akuntansi - Indonesia mengenai penilaian persediaan (lihat Bab II). Ketidaklayakan laporan keuangan ini berupa understated Neraca dan di pihak lain biaya-biaya yang menjadi beban - pengurang pendapatan pada periode yang bersangkutan menjadi terlalu besar karena biaya-biaya tersebut tidak secara tepat dipertemukan dengan pendapatan yang diakibatkan oleh biaya-biaya tersebut. Hal ini bertentangan dengan matching principle yang telah penulis kemukakan pada bab

II. Biaya-biaya yang meliputi:

- jumlah areal tanah untuk fasilitas umum
- jumlah areal tanah untuk sarana lingkungan
- jumlah dana untuk pematangan tanah dan pembuatan sarana lingkungan .
- jumlah dana untuk pensertipikatan tanah.

seharusnya merupakan pengeluaran-pengeluaran yang menjadi komponen penilaian tanah sesuai dengan Cost Principle bahwa harga perolehan persediaan ialah semua pengeluaran

baik langsung maupun tidak langsung untuk memperolehnya - termasuk di dalamnya biaya-biaya persiapan maupun penem - patan dan pemeliharaan sampai barang dijual. Penilaian - yang layak untuk tanah dapat penulis kemukakan sebagai berikut :

1. Harga/nilai tanah mentah
untuk efektif kaveling
 $78.056,25 \times \text{Rp } 25.000,00 = \dots \text{Rp } 1.951.406.250,00$
 2. Harga/nilai tanah mentah yang
diserahkan kepada Pemda untuk
fasilitas umum sebagai syarat
pangembangan lingkung pemukim
an baru
 $5.130 \times \text{Rp } 25.000,00 = \dots \text{Rp } 128.250.000,00$
 3. Nilai tanah mentah yang diper
gunakan untuk membangun sara-
na lingkungan .
 $29.108,75 \times \text{Rp } 25.000,00 = \dots \text{Rp } 727.718.750,00$
 4. Biaya pematangan tanah dan -
pembangunan sarana lingkungan....Rp 121.922.000,00
 5. Biaya pensertipikatan tanah.....Rp 5.000.000,00
-
- Jumlah.....Rp 2.934.297.000,00
- Nilai tanah matang per m^2 = $\frac{\text{Rp } 2.934.297.000,00}{78.056,25}$
= Rp 37.592,08 /

Dengan perhitungan di atas dapat dikatakan bahwa harga -

perolehan tanah (tanah matang) yang selayaknya ditampakan di Neraca adalah Rp 37.592,08 per m². Sampai dengan - tanggal Neraca 30 Juni 1983 tanah matang efektif kaveling sudah berkurang sejumlah 34.775 m² yaitu luas tanah yang di atasnya sudah didirikan bangunan yang hingga tanggal - Neraca belum selesai 100%. Nilai luas tanah 34.775 m² ini seharusnya dimasukkan dalam perhitungan nilai 'Rumah dalam proses Pembangunan' karena tanah matang tersebut dapat di identikkan dengan bahan baku dalam perusahaan manufaktur. Bahan baku yang sudah dimasukkan dalam proses produksi mengurangi saldo persediaan bahan baku tetapi menambah (dengan perkataan lain - diperhitungkan) dalam nilai 'Barang dalam Proses'. Perusahaan real estate PT "X" Surabaya tidak memperhatikan keadaan ini karena beranggapan selama rumah belum selesai 100% maka nilainya tidak ditampakan di Neraca, pencatatan dan penyajiannya baru akan dilakukan jika seluruh bangunan telah selesai 100 % meskipun belum meliputi seluruh areal yang direncanakan. Namun di sisi lain biaya-biayanya sudah dimasukkan dalam komponen perhitungan Rugi/Laba periode dimana biaya-biaya tersebut dikeluarkan sehingga terjadi penyimpangan terhadap Matching Principle dan penyajian nilai tanah (tanah matang) secara tidak layak di Neraca.

Nilai tanah (tanah matang) yang di atasnya sudah dibangun rumah selayaknya dikeluarkan dari nilai tanah (tanah matang) yaitu sejumlah Rp 1.307.264.582,00 (dari-perhitungan ini : 34.775 x Rp 37.592,08)

Jumlah ini harus mengurangi nilai tanah matang yang ada - yaitu : Rp 2.934.297.000,00, sehingga nilai tanah matang - yang masih ada per tanggal Neraca adalah Rp 1.627.032.418,00 (berasal dari Rp 2.934.297.000,00 di kurangi Rp 1.307.264.582,00) sedangkan nilai tanah yang sudah dibangun yaitu Rp 1.307.264.582,00 (34.775 x - Rp 37.592,08) dimasukkan / menambah perhitungan nilai Rumah dalam Proses Pembangunan yang harus disajikan nilai nya dalam Neraca per 30 Juni 1983 secara layak.

Pencatatan akuntansi mengenai masalah tanah dan bangunan yang telah dilaksanakan oleh perusahaan real estate PT "X" Surabaya seperti yang telah penulis uraikan pada bab III jika ditinjau secara Prinsip Akuntansi Indonesia adalah tidak layak, pencatatan seperti itu akan menghasilkan saldo nilai tanah terlalu kecil dalam rupiah per m^2 , terlalu besar dalam kuantitas luas tanah, dan terlalu kecil dalam nilai kumulatif rupiahnya, sedangkan biaya dibebankan secara tidak tepat / tidak layak - tidak sesuai dengan Matching Principle. Pencatatan yang selayaknya dilakukan oleh perusahaan real estate PT "X" Surabaya - yang menyangkut masalah tanah dan bangunan rumah adalah - sebagai berikut (bandingkan dengan pencatatan yang telah dilaksanakan oleh perusahaan PT "X" Surabaya).

1. Pada saat tanah mentah seluas $112.295 m^2$ diperoleh dengan harga ganti rugi/harga pembebasan tanah sebesar - Rp 25.000,00 per m^2 .

Jurnalnya sebagai berikut (lihat halaman berikut)

Tanah mentah..... Rp 2.807.375.000,00 (D)

Bank..... Rp 2.807.375.000,00 (K)

2a. Pada saat sebagian tanah mentah (5.130 m²) diserahkan pada Pemda untuk fasilitas umum sebagai syarat pengembangan lingkungan pemukiman oleh swasta.

Jurnal (2a)

Biaya (tanah) untuk fasilitas

umum..... Rp 128.250.000,00 (D)

Tanah mentah..Rp 128.250.000,00 (K)

b. Jurnal ini kemudian harus diikuti jurnal lagi untuk memindahkan nilai tanah yang dipergunakan untuk fasilitas umum pada nilai tanah matang, dengan tujuan untuk memasukkan/menambah perhitungan harga perolehan tanah matang dengan dasar pemikiran bahwa tanpa adanya nilai tanah sebesar RP 128.250.000,00 yang diserahkan kepada Pemda maka tidak akan dapat direalisasikan pengembangan tanah untuk pemukiman yang berarti tanah matang tidak akan terwujud sebagaimana adanya sehingga atas jumlah tersebut harus ditambahkan pada item Tanah (tanah matang) sebagai elemen harga perolehan tanah.

Jurnal (2b)

Tanah matang.....Rp 128.250.000,00 (D)

Biaya (tanah) untuk fasili

tas umum.....Rp 128.250.000,00 (K)

3. Pada saat dibayarkan kepada pemborong sejumlah uang Rp 121.922.000,00 sebagai uang muka atas pekerjaan pemborong berupa pemadatan tanah(pematangan tanah)

dan pembangunan sarana lingkungan berupa jalan aspal, saluran air, pertamanan dan penghijauan. Atas transaksi ini selayaknya di jurnal sebagai berikut :

Jurnal (3a)

Uang muka pematangan tanah
dan pembangunan sarana lingkungan..... Rp 121.922.000,00 (D)
Bank..... Rp 121.922.000,00 (K)

Pada saat seluruh pekerjaan berhasil diselesaikan oleh pemborong sesuai dengan kontrak kerja dan telah disetujui kelayakan pekerjaannya oleh konsultan teknik perusahaan real estate PT "X" Surabaya

Jurnal (3b)

Biaya pematangan tanah dan
dan pembangunan sarana lingkungan..... Rp 121.922.000,00 (D)
Uang muka pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan..... Rp 121.922.000,00 (K)

Jurnal ini selayaknya diikuti oleh jurnal lagi untuk memindahkan biaya pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan pada nilai tanah (tanah matang)

Jurnal (3c)

Tanah (tanah matang).....Rp 121.922.000,00 (D)
Biaya pematangan tanah
dan pembangunan sarana lingkungan.....Rp 121.922.000,00 (K)

berupa tanah mentah dengan adanya pekerjaan pematangan tanah yang dilaksanakan oleh pemborong dan telah selesai dikerjakan maka tanah tersebut berubah menjadi tanah matang yang siap dibangun. Dengan adanya hal ini - maka PT "X" Surabaya tidak lagi memiliki tanah mentah karena tanah tersebut telah menjadi tanah matang, maka nilai tanah mentah efektif kaveling segera dipindahkan pada perkiraan Tanah matang sebesar harga pembebasan - tanah sesuai luas efektif kaveling yaitu sebesar :
 Rp 1.951.406.250,00 (perhitungan : $78.056,25 \times$
 Rp 25.000,00)

Jurnal

Tanah matang Rp 1.951.406.250,00 (D)
 Tanah mentah..... Rp 1.951.406.250,00 (K)

6. Pada saat dilunasinya pembayaran biaya pensertipikatan tanah sebesar Rp 5.000.000,00 untuk tanah efektif kaveling , maka pencatatan yang layak sebagai berikut:

Jurnal (6 a)

Biaya pensertipikatan tanah...Rp 5.000.000,00 (D)
 Bank...Rp 5.000.000,00 (K)

Jurnal ini segera diikuti oleh jurnal lagi untuk memindahkan nilai sertipikat tanah pada nilai tanah matang dengan dasar pemikiran bahwa tanpa adanya sertipikat - tanah, tanah matang yang dimiliki perusahaan tidak - akan dapat berada dalam kondisi yang baik dan resmi - serta sah sebagai milik perusahaan.

Jurnal (6b)

Tanah matang.....Rp 5.000.000,00 (D)

Biaya pensertipikatan

tanah.....Rp 5.000.000,00 (K)

7. Dari jurnal-jurnal tersebut dapat diketahui saldo tanah matang adalah Rp 2.934.297.000,00 (perhitungan : Rp 128.250.000,00 + Rp 121.922.000,00 + Rp 1.951.406.250,00 + Rp 5.000.000,00) dengan luas areal tanah efektif kaveling $78.056,25 \text{ m}^2$, dari jumlah ini tanah matang seluas 34.775 m^2 di atasnya telah dibangun rumah yang sampai dengan tanggal Neraca-30 Juni 1983 belum ada yang selesai 100%. Atas jumlah tanah matang yang sudah dibangun selayaknya dikeluarkan dari perkiraan tanah matang agar dapat disajikan nilai tanah matang secara tepat dan layak dan agar dapat juga disajikan perkiraan Rumah dalam Proses Pembangunan secara tepat dan layak pula. Dengan dasar pemikiran di atas , harga tanah efektif kaveling per m^2 tidak lagi Rp 25.000,00 yaitu harga pembebasan tanah mentah, melainkan sudah bertambah dengan komponen-komponen harga pokok tanah yang sudah diuraikan di muka. Saldo tanah matang Rp 2.934.297.000,00 adalah untuk luas tanah efektif kaveling $78.056,25 \text{ m}^2$ (lihat perhitungan pada halaman 83, dan jurnal serta buku-buku besar pada halaman-halaman berikut) sehingga nilai tanah matang yang masuk dalam proses pembangunan rumah adalah Rp 37.592,08 dengan perhitungan berikut :

$$\frac{\text{Rp } 2.934.297.000,00}{78.056,25} = \text{Rp } 37.592,08$$

Jurnal untuk mencatat jumlah tanah matang yang masuk - dalam perkiraan 'Bangunan Rumah dalam proses Pembangunan' atau secara sederhana dapat dikatakan : 'untuk mencatat jumlah tanah matang yang di atasnya sudah didirikan bangunan rumah belum selesai (dalam proses pembangunan)' adalah sebagai berikut :

Jurnal (7)

Rumah dalam Proses Pembangunan..Rp 1.307.264.582,00-D

Tanah matang..Rp 1.307.264.582,00-K

perhitungan : 34.775 x Rp 37.592,08

Dengan dipindahkannya sebagian nilai tanah matang pada perkiraan 'Rumah dalam Proses Pembangunan' maka saldo tanah matang yang wajar di Neraca adalah sebagai berikut : Rp 1.627.032.418,00 (perhitungannya sebagai berikut Rp 2.934.297.000,00 - Rp 1.307.264.582,00)- periksa buku besar masing-masing perkiraan pada uraian selanjutnya.

Untuk lebih memperjelas uraian yang telah penulis kemukakan maka berikut ini disajikan buku besar dari masing-masing perkiraan yang relevan dengan masalah yang dibahas . Periksa halaman 92 dan 93 .

Tanah mentah

1) 2.807.375.000,00	2a) 128.250.000,00
	4) 727.718.750,00
	5) 1.951.406.250,00
<u>2.807.375.000,00</u>	<u>2.807.375.000,00</u>

Tanah matang

2b) 128.250.000,00	7) 1.307.264.582,00
3c) 121.922.000,00	
4b) 727.718.750,00	
5) 1.951.406.250,00	
6) 5.000.000,00	So. 1.627.032.418,00
<u>2.934.297.000,00</u>	<u>2.934.297.000,00</u>

Saldo 'Tanah matang' yang layak di Neraca per 30 Juni 1983.

Biaya(tanah) untuk fasilitas umum

2a) 128.250.000,00	2b) 128.250.000,00
<u>128.250.000,00</u>	<u>128.250.000,00</u>

Uang muka pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan

3a) 121.922.000,00	3b) 121.922.000,00
<u>121.922.000,00</u>	<u>121.922.000,00</u>

Biaya pematangan tanah dan pembangunan sarana lingkungan

3b) 121.922.000,00	3c) 121.922.000,00
<u>121.922.000,00</u>	<u>121.922.000,00</u>

Biaya (tanah) untuk sarana lingkungan	
4a) 727.718.750,00	4b) 727.718.750,00
727.718.750,00	727.718.750,00
Biaya pensertipikatan tanah	
6a) 5.000.000,00	6b) 5.000.000,00
5.000.000,00	5.000.000,00

Dari uraian ini dapat diperbandingkan antara saldo tanah (tanah matang) menurut perlakuan akuntansi yang telah dilaksanakan perusahaan dengan saldo tanah matang menurut perlakuan akuntansi yang layak.

Saldo 'Tanah' (tanah matang) menurut perlakuan akuntansi perusahaan PT "X" Surabaya Rp 1.951.406.250,00	Saldo 'Tanah matang' menurut perlakuan akuntansi yang layak (sesuai PAI). Rp 1.627.032.418,00
<u>Penjelasan :</u> Luas tanah : 78.056,25 m ² Nilai per m ² =Rp 25.000,00	<u>Penjelasan :</u> Luas tanah : 43.281,25 m ² Nilai per m ² = Rp 37.592,08

Jika dilihat secara secara saldo akhir dalam nilai rupiah kumulatif maka pencatatan yang dilakukan menurut account-treatment perusahaan terlalu besar (overstated) tetapi analisa terhadap masalah ini tidak boleh diadakan secara sepintas pada saldo akhir saja tetapi harus pula dilihat dan dianalisa kuantitas tanahnya (jumlah m² tanah dalam

saldo akhir), dilihat dari luas tanah yang disajikan menurut accounting treatment perusahaan maka kuantitas tanah yang disajikan terlalu besar ($78.056,25 \text{ m}^2$) sedangkan jumlah luas tanah matang yang wajar menurut accounting treatment yang layak adalah $43.281,25 \text{ m}^2$, sehingga dapat dikatakan bahwa accounting treatment yang dilaksanakan perusahaan tidak layak sehingga menghasilkan saldo luas tanah yang tidak layak pula. Demikian juga jika dianalisa dari segi harga tanah matang per m^2 , harga tanah per m^2 yang disajikan di Neraca menurut accounting treatment perusahaan terlampau kecil (understated) karena hanya berdasarkan perhitungan harga pembebasan tanah tanpa memperhitungkan komponen-komponen lain yang merupakan komponen perhitungan harga perolehan (cost) daripada tanah matang. Harga/nilai tanah matang per m^2 dengan accounting treatment yang layak adalah Rp 37.592,08, harga ini adalah harga yang layak berdasarkan perhitungan dan perlakuan akuntansi yang layak yaitu dengan memperhitungkan harga pembebasan tanah dan komponen-komponen lain yang selayaknya ikut diperhitungkan dalam perhitungan harga perolehan tanah matang sehingga dapat disajikan harga perolehan tanah matang secara layak pula. Adapun saldo kuantitas tanah menurut perlakuan akuntansi yang wajar lebih kecil dari saldo kuantitas tanah menurut perlakuan akuntansi perusahaan, karena sebagian luas tanah yaitu : 34.775 m^2 telah masuk dalam perhitungan perkiraan 'Rumah dalam Proses Pembangunan' dengan harga per m^2 yang wa -

jar dengan perhitungan berdasarkan perlakuan akuntansi - yang wajar dan sesuai dengan Prinsip Akuntansi Indonesia.

Dengan analisa dan pembahasan yang telah penulis kemukakan maka hipotesa kerja telah dapat diuji dan dibuktikan . Pada uraian selanjutnya akan penulis uraikan masalah perlakuan akuntansi (accounting treatment) terhadap bangunan rumah baik menurut perusahaan (secara garis besarnya sedangkan uraian selengkapnya telah dikemukakan pada bab III) maupun menurut perlakuan akuntansi yang layak - sesuai prinsip akuntansi yang lazim berlaku di negara kita yaitu Prinsip Akuntansi Indonesia, sekaligus untuk mengadakan pengujian hipotesa .

2. Masalah Bangunan Rumah

Dalam bab III telah penulis kemukakan bahwa untuk melaksanakan pembangunan rumah telah disetujui perjanjian kontrak kerja dengan pemborong yang berkedudukan di Surabaya, dalam perjanjian kontrak tersebut disetujui nilai - borongan rumah lengkap Rp 5.457.550,00 (periksa lampiran 1) sedangkan jumlah/kwantitas rumah yang akan dibangun - adalah 175 (seratus tujuh puluh lima) unit bangunan rumah - klasifikasi standar BTN (rumah semi sederhana).

Sampai dengan tanggal Neraca 30 Juni 1983 perusahaan real estate PT"X" Surabaya telah menyerahkan uang muka borongan rumah kepada pemborong sejumlah . Rp 195.049.872,50 (seratus sembilan puluh lima juta empat puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh dua ru-

piah limapuluh sen), dan sampai tanggal 30 Juni 1983 - tanggal Neraca belum ada satupun rumah yang selesai penuh 100% . Menghadapi keadaan demikian ini PT "X" Surabaya mengambil kebijaksanaan tidak menyajikan bangunan rumah sebagai persediaan pada aktiva lancar di Neraca per-30 Juni 1983 karena perusahaan menganggap hanya jika bangunan rumah itu telah selesai 100% dapat disajikan dalam Neraca sebagai persediaan rumah.

Terhadap uang muka yang telah diberikan kepada - pemborong perusahaan menganggap/diperlakukan sebagai biaya yang secara fisik telah dikeluarkan pada periode semester I tahun 1983 (periode yang berakhir pada 30 Juni 1983), sehingga atas jumlah ini dimasukkan dalam elemen perhitungan Rugi/Laba sebagai biaya pembangunan rumah dengan cara mencatat sebagai berikut :

Jurnal¹

Biaya pembangunan rumah..... Rp 195.049.872,50 (D)

Bank..... Rp 195.049.872.50 (K)

Perlakuan akuntansi semacam ini tidak layak karena berakibat :1. Nilai Neraca menjadi terlalu rendah (understated) karena sebagian persediaan yang merupakan komponen aktiva lancar yaitu 'Rumah dalam Proses Pembangunan' tidak disajikan sedangkan

¹Jurnal ini tentu saja ditarik dari buku harian - Buku Bank karena perusahaan mempergunakan pembukuan metode pindahan kolektif , hal ini berlaku juga bagi jurnal-jurnal lain yang telah dikemukakan dalam skripsi ini sejauh berhubungan dengan perlakuan akuntansi yang dilaksanakan oleh PT "X" Surabaya

aktiva lancar tersebut pada tanggal Neraca secara fisik maupun secara akunting yang layak, benar-benar ada.

2. Perhitungan Rugi/Laba menjadi tidak wajar dengan dimasukkannya jumlah pembayaran uang muka kepada pemborong sebagai elemen biaya, selayaknya jumlah ini diklasifikasikan sebagai uang muka dan diantisipasi pada kontrak yang telah berhasil diselesaikan. Kebijaksanaan ini menyimpang dari Matching Principle, karena pendapatan tidak dipertemukan secara wajar dan tepat dengan biayanya. Pendapatan ini adalah pendapatan dari penjualan rumah di luar areal perumahan yang sedang dibangun dan telah habis terjual.

Untuk melaksanakan perlakuan akuntansi yang layak dan tepat terhadap bangunan rumah yang belum selesai, harus diadakan kerjasama dengan pihak konsultan teknik untuk menentukan nilai bangunan rumah yang belum selesai dan exsist per tanggal Neraca 30 Juni 1983. Laporan konsultan teknik mengenai prosentase penyelesaian rumah per 30 Juni 1983 dapat ditelaah pada Lampiran 2, laporan konsultan teknik ini hendaknya dihubungkan dengan nilai borongan rumah yang dikemukakan dalam Lampiran 1.

Untuk memperhitungkan secara rupiah nilai bangunan rumah dalam proses maka diadakan perhitungan secara teliti dengan cara menghubungkan antara nilai borongan rumah

dengan laporan konsultan teknik mengenai prosentase penyelesaian bangunan rumah per 30 Juni 1983, berdasarkan analisa dan perhitungan ini dapat dihitung nilai bangunan rumah dalam proses pembangunan yaitu sebesar : -
 Rp 189.104.107,50 (perhitungannya secara detil penulis kemukakan pada Lampiran 3) nilai inilah yang harus disajikan pada Neraca per 30 Juni 1983 sebagai nilai daripada item 'Rumah dalam Proses Pembangunan' masuk dalam elemen Persediaan dan diklasifikasikan sebagai Aktiva Lancar. Nilai ini merupakan nilai barang dalam proses yang layak karena dihasilkan dari treatment akuntansi yang layak yang secara global diuraikan dalam penjelasan dan jurnal berikut ini :

8. Pada saat disetujui kontrak perjanjian kerja pembangunan rumah dengan pihak pemborong dan diberikan uang muka sebesar Rp 100.000.000,00 (seratusjutarupiah) kepada pemborong, diadakan pencatatan sebagai berikut:

Jurnal (8)

Uang muka pembangunan rumah...Rp 100.000.000,00 (D)

Bank...Rp 100.000.000,00 (K)

9. Pada saat diberikan lagi uang muka pembangunan rumah - kepada pemborong dicatat demikian :

Jurnal (9)

Uang muka pembangunan rumah...Rp 95.049.872,50 (D)

Bank...Rp 95.049.872,50 (K)

10. Setelah diadakan perhitungan nilai prosentase penyelesaian

saian bangunan rumah yang telah diselesaikan oleh pemborong, diketahui nilai bangunan rumah dalam proses pembangunan adalah Rp 189.104.107,50 - perhatikan kembali Lampiran 1,2 dan 3. Nilai ini selayaknya dipindahkan ke perkiraan tersendiri yang representatif yaitu perkiraan yang identik dengan perkiraan barang dalam proses pada perusahaan manufaktur yaitu 'Rumah dalam Proses Pembangunan' pencatatan akuntansinya sebagai berikut :

Jurnal

Rumah dalam Proses Pembangunan...Rp 189.104.107,50(D)

Uang muka pembangunan rumah...Rp 189.104.107,50(K)

Buku Besar daripada perkiraan-perkiraan yang bersangkutan dengan jurnal di atas adalah sebagai berikut :

Uang muka pembangunan rumah	
8) 100.000.000,00	10) 189.104.107,50
9) 95.049.872,50	So. 5.945.765,00
195.049.872,50	195.049.872,50

→ Saldo 'Uang muka pembangunan rumah' yang layak di Neraca per 30 Juni 1983 sebagai aktiva lancar.

Buku Besar 'Rumah dalam Proses Pembangunan' dapat diperiksa pada halaman berikut.....

Rumah dalam Proses Pembangunan	
7) 1.307.264.582,00	
10) 189.104.107,50	So 1.496.368.690,50
<u>1.496.368.690,50</u>	<u>1.496.368.690,50</u>

→ Saldo 'Rumah dalam Proses Pembangunan' yang layak di Neraca per 30 Juni 1983 sebagai aktiva lancar pos persediaan.

Dengan perlakuan akuntansi yang layak dan disesuaikan dengan Prinsip Akuntansi Indonesia maka dapat dihasilkan saldo-saldo aktiva lancar yang berhubungan dengan masalah tanah dan bangunan rumah secara layak dan secara wajar dapat disajikan di Neraca per 30 Juni 1983 dalam klasifikasi aktiva lancar sebagai berikut :

AKTIVA LANCAR

-	Rp	X
- Uang muka pembangunan rumah....	Rp	5.945.765,00
-	Rp	X
- Persediaan		
- Tanah matang.....	Rp	1.627.032.418,00
- Rumah dalam Proses Pembangunan.....	Rp	1.496.368.690,50
-.....	Rp	X
-.....	Rp	XX

Demikianlah hasil akhir dari perlakuan akuntansi - yang layak terhadap tanah dan bangunan rumah, dan dengan demikian hipotesa kerja yang telah penulis kemukakan sudah diuji dengan didukung oleh comparative study antara - perlakuan akuntansi menurut perusahaan real estate PT "X" Surabaya dengan perlakuan akuntansi yang layak yang mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Prinsip Akuntansi Indonesia terhadap masalah persediaan pada perusahaan real estate khususnya masalah tanah dan bangunan rumah yang akan dijual dalam operasi normal perusahaan real estate.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pada bab-bab sebelumnya penulis telah membahas dan menguraikan secara luas permasalahan, hipotesa kerja, landasan teori, 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 Tambungan 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 pencatatat .

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 layakny_a 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% (berdasar 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 ditampakan 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 ditampakan sebagai 'Uang -

muka Pembangunan Rumah' yang selayaknya ada, yaitu 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 Belkoui 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.



DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Ahmed Belkaoui, Accounting Theory, Harcourt Brace Jovanovich Incorporation, New York, 1981
- Cashin, James A., and Ralph S. Polimeni, Cost Accounting, Mc.Graw-Hill Book Company, New York, 1981
- D. Hartanto, Akuntansi untuk Usahawan. Edisi IV, Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1979.
- Garbutt, Douglas, Accounting Foundations, Pitman Publishing Limited, London, 1980.
- Glautier, MWE, Underdown and AC Clark, Basic Accounting-Practice, Second Edition, Pitman Publishing Incorporation, London, 1980
- Grady, Paul, Inventory of Generally Accepted Accounting Principles for Business Enterprises, American Institute of Certified Public Accountants, New York, 1975
- Hadibroto, Suhadji, Studi Perbandingan antara Akuntansi, Amerika & Belanda dan Pengaruhnya Terhadap Profesi di Indonesia, PT Ichtar Baru Van-Hoeve, Jakarta, 1982
- Hendriksen, Eldon S., Accounting Theory. Third Edition, Richard D. Irwin Incorporation, Illinois, 1977
- Ikatan Akuntan Indonesia, Prinsip Akuntansi Indonesia, PT Ichtar Baru Van-Hoeve, Jakarta, 1974.
- Matz, Adolph, Othel J. Curry and Milton F. Usry, Cost - Accounting Planning and Control, Fifth Edition, South-Western Publishing Co., Cincinnati-Ohio, 1972
- Noble, Howard S., and C. Rollin Niswonger, Accounting - Principles. 8th. edition, South-Western Publishing Co, Cincinnati-Ohio, 1961.
- Patton, William A., and Robert L. Dixon, Essentials of Accounting, The Macmillan Company, New York, 1958
- _____, and William A. Patton Jr., Asset Accounting. An Intermediate Course, The Macmillan Company, New York, 1952.
- _____, and AC Littleton, An Introduction to Corporate Accounting Standards, American Accounting Association, New York, 1957.

Smith, Jay M., Jr, and K.Fred Skousen, Intermediate Accounting. 7th.Edition, South-Western Publishing Company, Cincinnati-Ohio, 1981.

Tim Pembinaan Penatar dan Bahan Penataran Pegawai Republik Indonesia, Bahan Referensi Penataran P4,UUD 1945 dan GBHN, Tim Pembinaan Penatar dan Bahan Penataran Pegawai Republik Indonesia, Jakarta, 1979.

Williams, Robert I., and Lillian Doris (ed), Encyclopedia of Accounting System, Volume V, Prentice Hall Incorporation, New York, 1964.

Wood, Frank, Business Accounting 1. Third Edition, Longman Group Limited, London - New York, 1979.



Lampiran 1
NILAI BORONGAN RUMAH
TIAP UNIT VERSI BESTEK BTN

Fisik	N i l a i	
	%	Rupiah
1. Fondasi	15	818.632,50
2. Rata kusen	10	545.755,00
3. Rata gewel	10	545.755,00
4. Kuda-kuda/Atap/Talang	15	818.632,50
5. Plesteran/Langit-langit & Instalasi listrik.....	15	818.632,50
6. Lantai/Sanitasi.....	15	818.632,50
7. Daun pintu,kaca,dan finishing.....	15	818.632,50
8. Penyerahan kunci.....	5	272.877,50
	100	5.457.549,50
dibulatkan.....		5.457.550,00

Sumber : Bagian Proyek

Perusahaan Real Estate PT "X" Surabaya

Lampiran 2

PENYELESAIAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN

RUMAH OLEH PEMBORONG

per 30 Juni 1983

Letak	Kwantitas rumah yang harus dibangun	Prosentase Penyelesaian	
		kwantitas	%
Blok B	28	13	90
		12	75
		3	0
Blok C	23	9	75
		14	0
Blok D	25	11	45
		14	0
Blok E	19	6	15
		13	0
Blok F	19	9	15
		10	0
Blok G	36	36	0
Blok H	25	25	0
Jumlah	175	175	

Sumber : Konsultan Teknik

Perusahaan Real Estate

PT "X" Surabaya.

Lampiran 3

NILAI RUMAH DALAM PROSES PEMBANGUNAN¹

Letak	Prosentase penyelesaian		Nilai Rumah dalam proses pembangunan (Rp)
	kwantitas	%	
Blok B	13	90	63.853.335,00 ^a
	12	75	49.117.950,00 ^b
	3	0	0
Blok C	9	75	36.838.462,50 ^c
	14	0	0
Blok D	11	45	27.014.872,50 ^d
	14	0	0
Blok E	6	15	4.911.795,00 ^e
	13	0	0
Blok F	9	15	7.367.692,50 ^f
Blok G	36	0	0
Blok H	25	0	0
Jumlah	175		189.104.107,50

Penjelasan perhitungan

- a. $13 \times 90\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$
b. $12 \times 75\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$
c. $9 \times 75\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$
d. $11 \times 45\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$
e. $6 \times 15\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$
f. $9 \times 15\% \times \text{Rp } 5.457.550,00$

¹Analisa dan perhitungan oleh penulis berdasarkan data yang diperoleh dari Bagian Proyek dan Konsultan Teknik perusahaan real estate PT "X" Surabaya - periksa Lampiran 1 dan Lampiran 2.