

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertambahan jumlah penduduk yang pesat di Indonesia membawa pengaruh besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Dimana rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia untuk berteduh, berlindung dan menetap. Tak ayal jika rumah sering kali dijadikan salah satu bahan pertimbangan bagi mereka yang berencana untuk memulai sebuah keluarga. Kondisi ini menjadi peluang untuk perusahaan-perusahaan yang menjalankan usahanya di bidang properti.

Menurut Standar Penilai Indonesia Tahun 2018, pengertian real properti adalah hak perseorangan atau badan untuk memiliki, dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya hak milik atau hak guna bangunan berikut pengembangan yang melekat padanya. Misalnya tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya. Real properti mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan, dan manfaat dari kepemilikan real estat. Real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari fisik real estat.

Menurut Ebisike (2010:19) real estat secara umum didefinisikan sebagai tanah dan semua yang secara permanen ada di atasnya. Dalam hal ini mencakup peningkatan yang dilakukan untuk menambah nilai tanah, seperti irigasi, pagar, jalan, atau bangunan. Jadi, real properti merupakan sebuah hubungan konsep hukum antara objek (real estat) dan subjek. Sedangkan istilah real estat menyangkut objek itu sendiri (tanah dan bangunan).

Secara umum tanah dan bangunan bagi sebagian besar perusahaan adalah aset tetap. Bagi perusahaan properti tanah dan bangunan adalah persediaan walaupun tidak semua diakui sebagai persediaan. Hal ini ditentukan oleh tujuan pembelian tanah dan bangunan tersebut. Jika tanah dibeli dan dibangun untuk digunakan

sendiri maka harus diakui sebagai aset tetap. Tetapi akan diakui sebagai persediaan apabila tanah dibangun untuk dijual kembali.

Kieso, et al. (2018:408) menyatakan bahwa persediaan adalah aset yang dimiliki oleh perusahaan dan tersedia untuk dijual dalam kepentingan bisnis atau merupakan barang yang akan digunakan untuk memproduksi barang yang tersedia untuk dijual. Dengan demikian persediaan merupakan komponen aset yang sangat penting bagi perusahaan karena persediaan merupakan sumber utama dalam merealisasikan laba perusahaan.

Menarik untuk dibahas mengenai penilaian yang digunakan perusahaan real estat untuk menilai tanah yang dibeli, dibangun, dan dinyatakan sebagai persediaan. Apakah nilai persediaan di laporan posisi keuangan menunjukkan nilai tanah yang sebenarnya dengan penilaian metode sesuai dengan Standar Akuntansi yang berlaku. Terlebih lagi persediaan perusahaan properti dibeli secara bertahap karena sifat harga tanahnya yang terus naik. Harga tanah juga sangat ditentukan oleh fasilitas sekitar dan akses menuju lokasi. Tanah yang berada di lokasi strategis memiliki harga yang lebih tinggi dari tanah yang berada di pinggiran.

PT "X" merupakan salah satu perusahaan swasta yang bergerak di bidang pembangunan real estat berupa perumahan di beberapa daerah di Surabaya. PT "X" membawahi beberapa perusahaan yang juga bergerak di bidang pembangunan real estat yakni pergudangan dan perkantoran di beberapa daerah di Surabaya dan Sidoarjo. Persediaan yang berupa tanah dan bangunan ini merupakan sumber pendapatan bagi PT "X". sehingga dapat disimpulkan bahwa persediaan merupakan bagian yang sangat penting bagi perusahaan untuk menunjang operasional perusahaan. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengangkat judul "Akuntansi Persediaan PT "X" untuk mengetahui apakah perlakuan persediaan PT "X" sesuai dengan standar yang ditentukan PSAK No 14 Revisi 2014.

1.2 Landasan Teori

1.2.1 Pengertian Persediaan

Menurut Rudianto (2012:222) persediaan adalah sejumlah barang jadi, bahan baku, dan bahan baku dalam proses yang dimiliki perusahaan dengan tujuan untuk dijual atau diproses lebih lanjut. Sedangkan dalam buku *Intermediate Accounting*, Kieso, et al. (2018:358) mengemukakan bahwa persediaan adalah: *asset items held for sale in the ordinary course of business or goods that will be used or consumed in the production of goods to be sold* yang artinya persediaan adalah pos-pos aset yang dimiliki perusahaan untuk dijual dalam kegiatan operasi normal, atau barang yang akan digunakan atau dikonsumsi dalam produksi barang yang nantinya akan dijual.

Dalam PSAK 14 paragraf 6 menyatakan bahwa persediaan adalah aset:

- a. yang tersedia untuk dijual dalam kegiatan usaha;
- b. dalam proses produksi untuk penjualan tersebut; atau
- c. dalam bentuk bahan baku atau perlengkapan untuk digunakan dalam proses produksi atau pemberian jasa.

Berdasarkan beberapa definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa persediaan adalah aset yang dimiliki perusahaan untuk dijual kembali atau digunakan dalam proses produksi yang bukan untuk digunakan sendiri.

1.2.2 Jenis Persediaan

Jenis persediaan akan berbeda antar perusahaan tergantung pada operasional perusahaan. Perusahaan dagang hanya memiliki satu jenis persediaan yaitu barang dagang, sedangkan pada perusahaan manufaktur terdapat beberapa jenis persediaan antara lain: persediaan bahan baku, persediaan dalam proses, persediaan barang jadi, dan persediaan bahan penolong.

Santoso (2006:143) menyatakan bahwa berbagai jenis persediaan dalam material perusahaan dagang maupun industri dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Persediaan bahan baku (*raw material*) yaitu bahan baku yang akan diproses lebih lanjut dalam proses produksi;
- b. Persediaan bahan dalam proses (*work in process*) yaitu bahan baku yang sedang diproses dimana nilainya merupakan akumulasi bahan baku, biaya tenaga kerja, dan biaya overhead;
- c. Persediaan barang jadi (*finished goods*) yaitu barang yang telah selesai diproses telah siap dijual sesuai tujuannya;
- d. Persediaan bahan penolong (*factory supplies*) yaitu bahan baku yang dibutuhkan dalam proses produksi namun tidak secara langsung dapat dilihat secara fisik pada produk yang dihasilkan;
- e. Persediaan dagangan (*merchandise inventory*) yaitu barang yang langsung diperdagangkan tanpa mengalami proses lanjutan.

Sedangkan pada perusahaan pengembang, Ebisike (2010:1) menyatakan bahwa real estat diklasifikasikan menjadi beberapa tipe berikut:

- a. Tanah yang selesai dikembangkan yaitu tanah kosong yang sudah melalui proses pengembangan sehingga siap untuk didirikan bangunan di atasnya. Pengembangan tanah dapat berupa pembangunan saluran air dan akses jalan.
- b. Properti perumahan yaitu perumahan yang dibuat untuk masyarakat guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Properti perumahan dapat berupa perumahan untuk keluarga kecil, *garden apartment*, apartemen tingkat menengah, dan apartemen bertingkat tinggi.
- c. Properti kantor komersil yaitu properti yang dibangun untuk perkantoran.
- d. Properti industri yaitu properti berupa pabrik dan gudang yang biasanya dibangun secara horizontal (tidak bertingkat) namun di lahan yang sangat luas.

- e. Properti retail yaitu properti yang dibangun di dekat pemukiman, atau daerah komersial. Tipe properti retail yang umum adalah berupa *mini market*, swalayan, atau pusat perbelanjaan.

1.2.3 Pengukuran Persediaan

Dalam PSAK 14 paragraf 8 menyatakan bahwa persediaan harus diukur berdasarkan biaya atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah, (*lower cost or net realizable value*). Oleh karena itu perusahaan harus menentukan cost dan nilai realisasi persediaan terlebih dahulu. Setelah itu dibuat perbandingan, nilai terendah dari keduanya digunakan sebagai nilai persediaan.

Nilai realisasi yaitu nilai persediaan sejenis di pasar atau nilai jual dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan yang dibutuhkan biaya tersebut sampai terjual.

Menurut Sari, Nurbatin dan Setyowati (2017:182), biaya persediaan dapat ditentukan menggunakan dua proses yaitu: Menentukan biaya pembelian atau pembuatan barang (biaya persediaan) dan mengalokasikan jumlah nilai persediaan awal dan biaya pembelian/persediaan awal dan persediaan akhir dengan harga pokok penjualan, dengan menggunakan rumus biaya.

- a. Biaya persediaan terdiri dari semua biaya pembelian, biaya konversi dan biaya yang timbul hingga persediaan berada dalam keadaan siap dipakai atau dijual.
- b. Biaya konversi persediaan terdiri dari biaya yang terkait secara langsung dengan unit yang diproduksi.
- c. Biaya-biaya lain hanya dibebankan jika biaya tersebut timbul agar persediaan tetap pada keadaan saat ini.

1.2.4 Pencatatan Persediaan

Kieso, et al. (2018:409) menyatakan bahwa terdapat 2 metode pencatatan persediaan yaitu:

a. Metode perpetual (*Perpetual Inventory Method*)

Pencatatan persediaan dilakukan secara terus menerus pada akun persediaan. Semua pembelian dan penjualan barang persediaan dicatat pada akun persediaan pada saat transaksi terjadi. Kelebihan metode pencatatan ini adalah perusahaan tidak perlu melakukan *stock opname* karena jumlah persediaan selalu diperbarui setiap terjadi transaksi baru. Perhitungan fisik persediaan hanya dilakukan saat dibutuhkan saja. Kieso, Weygandt, dan Warfield (2018:394) menyatakan bahwa:

- 1) pembelian barang dagang untuk dijual atau pembelian bahan baku didebet ke persediaan bukan ke pembelian;
- 2) Biaya masuk, retur pembelian dan pengurangan harga, serta diskon pembelian didebet ke persediaan bukan di akun yang terpisah;
- 3) Harga pokok penjualan diakui untuk setiap penjualan dengan mendebet akun harga pokok penjualan, dan mengkreditkan persediaan;
- 4) Persediaan merupakan akun pengendalian yang didukung oleh buku besar pembantu yang berisi catatan persediaan individual. Buku besar pembantu memperlihatkan kuantitas dan biaya setiap jenis persediaan yang ada di tangan.

b. Metode periodik (*Periodic Method*)

Kieso, et al. (2018:360) menyatakan bahwa "*the quantity of inventory in the hands of determined, as implied by it's name, periodically. All purchase of inventory during by debiting the account purchase accounting period are recorded.*" Pada metode periodik mencatat setiap pemasukan dan pengeluaran dicatat dalam pembelian dan penjualan. Diperlukan untuk melakukan *stock opname* di gudang pada saat tertentu. Metode ini mengharuskan untuk melakukan perhitungan sisa barang di gudang pada akhir periode ketika menyusun laporan keuangan. Pada umumnya metode ini

digunakan oleh perusahaan yang menjual barangnya pada harga rendah namun frekuensi penjualannya sering.

1.2.5 Metode Asumsi Arus Biaya Persediaan

Menurut Martani, Veronica, dkk (2012:251) menyatakan bahwa terdapat tiga alternatif yang dapat dipertimbangkan oleh suatu perusahaan terkait dengan asumsi arus biaya, yaitu: Metode identifikasi khusus (*Specific Identification*), Masuk Pertama Keluar Pertama (*FIFO*) dan Rata-Rata Tertimbang (*Weighted Average Method*).

a. Identifikasi khusus (*Specific Identification*)

Identifikasi khusus artinya biaya-biaya yang tertentu yang diatribusikan ke unit persediaan tertentu. Oleh karena itu perusahaan harus mengidentifikasi setiap barang yang dijual dengan jenis persediaan yang spesifik. PSAK 14 mengatur bahwa persediaan yang umunya tidak dapat menggantikan satu sama lain atau barang yang dibuat dan dipisahkan untuk kegiatan tertentu harus diperhitungkan menggunakan identifikasi khusus. Biasanya digunakan pada perusahaan dengan jumlah persediaan sedikit seperti benda-benda seni dan barang antik. Harga pokok penjualan terdiri dari harga pokok barang yang terjual. Sehingga, sisa barang tersedia merupakan persediaan akhir.

b. Masuk Pertama Keluar Pertama (*FIFO*)

Metode ini mengasumsikan bahwa persediaan yang dibeli terlebih dahulu dibeli akan dijual terlebih dahulu. Sehingga persediaan yang tersisa pada akhir periode adalah yang terakhir dibeli dan akan diproduksi kemudian pada periode kedepannya. Metode ini banyak digunakan perusahaan karena perhitungan dan pelaksanaannya lebih sederhana dan nilai pada neraca sesuai dengan harga yang berlaku saat ini.

c. Rata-Rata Tertimbang (*Average Cost Method*)

Kieso, et al. (2018:368) menyatakan bahwa “*average cost method to calculate the price of items contained in the inventory on the basis of average cost of the*

same goods are available or a period.” Yang artinya metode rata-rata menghitung harga pos-pos yang terdapat pada persediaan atas dasar biaya rata-rata barang yang sama yang tersedia dalam satu periode.

Menurut Juan dan Wahyuni (2012:160) metode biaya rata-rata tertimbang didasarkan pada asumsi bahwa seluruh barang tercampur sehingga mustahil untuk menentukan barang mana yang terjual dan barang mana yang tidak terjual atau tertahan dalam persediaan. Dari penjelasan diatas secara umum perusahaan secara umum tidak mungkin mengukur arus fisik persediaan secara khusus.

1.2.6 Penurunan Nilai Persediaan

Dalam PSAK 14 menyebutkan bahwa kemungkinan biaya persediaan tidak akan diperoleh kembali jika keadaan persediaan rusak, seluruh atau sebagian persediaan telah usang, maupun harga jualnya telah menurun. Biaya persediaan juga tidak dapat diperoleh kembali apabila estimasi biaya penyelesaian atau estimasi biaya untuk membuat suatu penjualan sudah meningkat. Penurunan nilai persediaan di bawah *cost* menjadi nilai realisasi bersih dengan asumsi bahwa aset seharusnya tidak dinyatakan melebihi estimasi jumlah yang dapat direalisasi penjualan atau penggunaannya. Setiap penurunan nilai persediaan harus dibebankan pada periode terjadinya penurunan nilai.

1.2.7 Pengungkapan dalam Laporan Keuangan

Menurut PSAK 14 paragraf 36 menyatakan bahwa laporan keuangan harus mengungkapkan:

- a. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam pengukuran persediaan, termasuk rumus biaya yang digunakan;
- b. Total jumlah tercatat persediaan dan jumlah nilai tercatat menurut klasifikasi yang sesuai bagi entitas;
- c. Jumlah tercatat dalam persediaan yang dicatat dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual;

- d. Jumlah persediaan yang diakui sebagai beban selama periode berjalan;
- e. Jumlah setiap penurunan nilai yang diakui sebagai pengurang jumlah persediaan yang diakui sebagai beban dalam dalam periode berjalan sebagaimana dijelaskan pada paragraf 32;
- f. Jumlah dari setiap pemulihan dari setiap penurunan nilai yang diakui sebagai pengurang jumlah persediaan yang diakui sebagai beban dalam periode berjalan sebagaimana dijelaskan pada paragraf 32;
- g. Kondisi atau peristiwa penyebab terjadinya pemulihan nilai persediaan yang diturunkan sebagaimana dijelaskan pada paragraf 32;
- h. Dan nilai tercatat pada persediaan yang diperuntukkan sebagai nilai persediaan

1.2.8 Persediaan PT “X”

PT “X” memiliki persediaan berupa kavling tanah, bangunan rumah dalam penyelesaian, dan bangunan rumah yang telah selesai. Menurut PSAK 14, biaya kavling tanah dan bangunan ini sebaiknya diperhitungkan dengan identifikasi khusus karena tidak dapat menggantikan satu sama lain. Sehingga, Nilai persediaan benar-benar senilai dengan harga perolehannya dan harga pokok penjualannya senilai biaya perolehan tanah dan bangunan yang terjual.

Persediaan harus diukur dengan membandingkan mana yang lebih rendah di antara biaya atau nilai realisasi bersih (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya persediaan harus meliputi seluruh biaya pembelian, biaya konversi dan biaya lain yang timbul sampai persediaan dalam kondisi dan tempat yang siap dijual atau dipakai.

Kieso, et al (2018:449) menjelaskan bahwa biaya perolehan kavling tanah meliputi 1) harga pembelian; 2) biaya penutupan (hak atas tanah, biaya legal, dan biaya pencatatan); 3) biaya untuk memperoleh tanah dalam kondisi yang sesuai dengan penggunaannya seperti, *grading, filling, draining, dan clearing*; 4) asumsi

hak gadai, hipotek, halangan pada properti, dan 5) perbaikan tambahan pada tanah yang punya masa manfaat tak terbatas.

Biaya pematangan tanah meliputi biaya pemasangan *paving*, lampu jalan, drainase, trotoar, pagar, tempat parkir, dan lain sebagainya, yang didepresiasi sesuai estimasi nilai manfaatnya. Biaya perolehan bangunan meliputi biaya perolehan tanah matang, biaya kontrak konstruksi, dan biaya izin bangunan.

Sesuai dengan pernyataan pada PSAK 14, setiap penurunan nilai persediaan yang melebihi biaya perolehan menjadi nilai realisasi bersih dan seluruh kerugiannya harus diakui sebagai beban pada periode dimana penurunan nilai tersebut terjadi. Perusahaan dapat membuat penyisihan untuk menyesuaikan nilai realisasi bersih dengan mendebit kerugian akibat penurunan nilai realisasi bersih pada penyisihan pengurangan persediaan ke nilai realisasi bersih.

1.3 Tujuan Tugas Akhir

Tujuan penulisan laporan tugas akhir yang diharapkan penulis, antara lain:

1. Memenuhi syarat kelulusan dari prodi DIII Akuntansi Universitas Airlangga.
2. Sebagai output kegiatan praktik kerja lapangan.
3. Mengetahui penerapan perlakuan akuntansi persediaan perusahaan properti pada PT X.

1.4 Manfaat Tugas Akhir

Dengan terlaksananya kegiatan tugas akhir (TA) diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak yang terkait, antara lain:

1. Bagi penulis
 - 1) Memenuhi tugas mata kuliah Tugas Akhir sebagai syarat wajib kelulusan mahasiswa DIII Akuntansi Universitas Airlangga.
 - 2) Mengetahui mekanisme perlakuan akuntansi persediaan properti di PT X.

- 3) Menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman atas gambaran dunia kerja di perusahaan.
2. Bagi almamater
 - 1) Sebagai pembelajaran yang efektif untuk mahasiswa mengenal dunia kerja.
 - 2) Sebagai pengenalan Universitas Airlangga terutama program studi DIII Akuntansi kepada badan usaha yang membutuhkan sumber daya manusia dari prodi terkait.
 3. Bagi Perusahaan
 - 1) Sebagai peran sosial membantu mahasiswa mempersiapkan diri dalam menghadapi dunia kerja.
 - 2) Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi manajemen.
 4. Bagi pembaca
 - 1) Sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya, terutama mengenai persediaan.