

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Ditinjau dari sudut akuntansi, bahwa pendapatan merupakan penghasilan yang timbul dari aktivitas perusahaan, sedangkan beban timbul dalam usaha untuk memperoleh pendapatan serta membiayai kegiatan operasional tersebut. Jika pendapatan lebih besar dari pada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan memperoleh laba. Namun sebaliknya jika pendapatan lebih kecil daripada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan mengalami kerugian. Salah satu penentu besarnya laba atau rugi adalah pendapatan. Keberhasilan perusahaan secara sederhana dapat dilihat dari tingkat pendapatan yang tinggi dalam suatu periode dibandingkan dengan periode biaya pada periode tersebut sesuai transaksi yang digunakan dalam akuntansi diperlukan pengakuan dan pengukuran suatu transaksi.

Pengakuan merupakan saat dimana sebuah transaksi harus diakui sebagai pendapatan perusahaan. Sedangkan pengukuran pendapatan adalah berapa besar jumlah pendapatan yang seharusnya diakui dari setiap transaksi yang terjadi pada suatu periode tertentu. Permasalahan pengakuan dan pengukuran pendapatan saling terkait satu sama lain. Permasalahan ini akan selalu muncul apabila transaksi berhubungan dengan pendapatan.

Tujuan utama dari pengakuan adalah untuk menentukan kapan suatu penghasilan akan diakui sebagai pendapatan dan biaya diakui sebagai beban.

Pengakuan pendapatan dan beban ini sangat penting artinya untuk menghitung laba rugi yang wajar. Prinsip secara umum yang digunakan yaitu *cash basis* dan *accrual basis*. Apabila *cash basis* yang digunakan maka pendapatan diakui pada saat kas diterima dan beban dilaporkan pada saat kas dibayarkan. Sedangkan apabila *accrual basis* yang digunakan maka pendapatan dan beban diakui pada saat pendapatan dan beban itu terjadi walaupun secara fisik kas belum diterima dan beban belum dibayarkan.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (PSAK) nomor 44 yang membahas tentang *real estate*:

Pengakuan pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi proses penjualan telah selesai, harga jual akan tertagih, tagihan penjual tidak akan berifat subordinasi dimasa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli, dan penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.¹

Pengakuan pendapatan dan beban yang sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan sangat perlu dilakukan agar penentuan laba rugi dapat dilakukan secara akurat dengan demikian kinerja perusahaan yang sesungguhnya dan laporan keuangan yang disajikan dapat menyediakan informasi yang bermanfaat bagi pemakai dalam berbagai keputusan ekonomi, baik pihak internal maupun pihak eksternal.

Ada beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

¹Ikatan Akuntan Indonesia, **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)**, Salemba Empat, Jakarta, 2008, PSAK NO.44, paragraf 06, hal, 44.2

Penelitian yang pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Andolita Shinta Dewi, Universitas Sumatera Utara dengan judul “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 Pada PT. Ira Widya Utama Medan”. Penelitian ini berfokus pada kebijaksanaan dalam akuntansi aktivitas dan bagaimana proses akuntansi aktivitas pengembangan real estate untuk dibandingkan dengan teori akuntansi dan prinsip akuntansi yang berterima umum.

Penelitian kedua dilakukan oleh Melya Resti, Universitas Sultan Syarif Kasim dengan judul “Analisis Penerapan Akuntansi Real Estat (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru”. Penelitian ini berfokus pada pengklasifikasian biaya-biaya real estate dan dimana perusahaan yang diteliti banyak melakukan kesalahan dalam pencatatan dan pengelompokan biaya-biaya.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Edi Suwiknyo, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda dengan judul “Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Pada PT. Harvest Properti Samarinda”. Penelitian ini berfokus pada kebijakan manajemen dalam menyajikan laporan keuangan yang belum sesuai dengan PSAK No.44.

PT. Anjur Group Medan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang developer properti perumahan (*real estate*). Adapun kegiatan dari perusahaan ini adalah membeli tanah, membangun rumah dan kemudian menjual perumahan tersebut. Pendapatan perusahaan bersumber dari penjualan rumah. Berbeda dengan perusahaan konstruksi pada umumnya yang memperoleh pendapatan dari hasil kontrak jasa konstruksi.

Pada PT. Anjur Group Medan penjualan bangunan rumah diakui apabila perusahaan telah menerima pembayaran berupa kas dari pembeli sedangkan seharusnya perusahaan harus mengakui pendapatan apabila:

1. **Pengikatan/perjanjian jual belitelah dilakukan, ditandai dengan penandatanganan akte jual beli oleh kedua belah pihak.**
2. **Seluruh hargajualtelah dilunasi atau minimal sebesar 20% dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjualdan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.**
3. **Pembeli yang berkeinginan untuk melunasi sisa hutangnya dapat memperoleh pinjaman dari bank/kreditur yangtelah menjalin kerjasama dengan perusahaan dan tidak diperkenakan lagiuntuk menggunakan aktiva *real esetatenya* tersebut.**
4. **Bangunan telah siap ditempati/digunakan.²**

Perusahaan tidak memenuhi syarat yang pertama yaitu mengakui pendapatan pada saat proses penjualan telah selesai. Selama periode 01 September 2016 sampai dengan 31 Oktober 2017 PT. Anjur Group Medan mengakui pendapatan didasarkan atas *cash basis* yaitu pendapatan diakui pada saat kas diterima. Dalam perusahaan ini pendapatan dari penjualan perumahan dibagi menjadi tiga bagian seperti pada tabel 1.1

Tabel 1.1
Pendapatan dari Penjualan Rumah

No	Jenis Pendapatan Penjualan	Metode Pengakuan
1	Pendapatan Booking Fee	Cash Basis
2	Pendapatan Cicilan DP (uang muka)	Cash Basis
3	Pendapatan Akad Kredit	Cash Basis

Sumber: PT. Anjur Group Medan

Sehubungan dengan penerimaan kas periode 01 September 2016 – 31 Oktober 2017 tersebut perusahaan melakukan pencatatan atas penerimaan *booking*

² Anita Rumapea, **Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Dan Beban Pada Anugrah Mitra Karya Abadi Medan**, Skripsi, Universitas HKBP Nommensen, 2016, hal. 3.

fee dengan jurnal mendebet kas sebesar Rp.207.000.000,- dan mengkredit pendapatan *booking fee* sebesar Rp.207.000.000,-, Penerimaan cicilan DP (uang muka) Rp.2.028.550.000,-, dan mengkredit pendapatan cicilan DP (uang muka) Rp.2.028.550.000,-. Penerimaan akad kredit dengan mendebet kas sebesar Rp.5.654.100.801,- dan mengkredit akad kredit sebesar Rp.5.654.100.801,-.

Demikian juga mengakui biaya (*cash basis*) pada saat kas dibayarkan, dalam periode yang sama perusahaan menjurnal beban dengan mendebet beban operasi sebesar Rp.9.208.022.300,- dan mengkredit kas sebesar Rp.9.208.022.300,-. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan membahasnya dalam tulisan skripsi dengan judul: **PENGAKUAN DAN PENGUKURAN PENDAPATAN DAN BEBAN PADA PT. ANJUR GROUP MEDAN.**

1.2 Rumusan Masalah

Menurut Sumadi Suryabrata bahwa :

“Masalah atau permasalahan ada kesenjangan (*gap*) antara *das sollen* dan *das sein*: ada perbedaan antara apa yang seharusnya dan apa yang ada dalam kenyataan, antara apa yang diperlukan dan apa yang tersedia, antara harapan dan kenyataan, dan yang sejenis dengan itu”.³

Bagi suatu perusahaan pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban menjadi hal yang sangat penting karena dapat menimbulkan masalah yang dapat mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan tersebut. Perumusan masalah

³ Sumadi Suryabrata, **Metodologi Penelitian**, Edisi Satu, Cetakan Kedua : Rajawali Pers, Jakarta, 2012, Hal 12.

merupakan langkah awal yang dilakukan terlebih dahulu sebelum sampai kepada tahap pembahasan.

Berdasarkan uraian yang terdapat pada latar belakang penelitian, masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu: **Apakah pengukuran dan pengakuan pendapatan dan beban yang diterapkan oleh PT. Anjur Group Medan telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berterima umum?**

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukan penelitian ini yaitu: Untuk mengetahui kesesuaian pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban yang diterapkan oleh PT. Anjur Group Medan, terhadap pernyataan standar akuntansi yang berterima umum.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan juga akan berguna untuk beberapa pihak yang berkepentingan seperti:

1. Bagi penulis, sebagai bahan masukan dan penambah wawasan mengenai penerapan pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban pada perusahaan yang bergerak dibidang pengembang perumahan.
2. Bagi perusahaan yang diteliti, dapat digunakan sebagai bahan masukan mengenai kebijakan akuntansi yang tepat dalam mengakui dan mengukur pendapatan serta beban.

3. Bagi peneliti, dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi yang berminat untuk mengadakan penelitian dengan judul yang serupa pada masa mendatang.

BAB 2

URAIAN TEORITIS

2.1 Pengertian dan Karakteristik Pendapatan

Pendapatan sering disebut sebagai *revenue*. Pendapatan dan keuntungan atau laba (*gains*) merupakan komponen dari penghasilan(*income*). Untuk perusahaan pada umumnya pendapatan berasal dari kegiatan utama yang tercermin pada penjualan output (produk dan jasa) perusahaan, yang berarti dinyatakan dalam jumlah aliran kotor (*gross inflows*), imbalan, bunga, dividen, royalti dan sewa.

Menurut Winwin terdapat tiga jenis penafsiran terhadap konsep pendapatan, yaitu:

1. **Pendapatan adalah arus masuk net assets yang diakibatkan oleh penjualan barang dan jasa-*inflow concept***
2. **Pendapatan adalah arus keluar barang atau jasa dari perusahaan kepada para pelanggan -*outflow concept***
3. **Pendapatan adalah produk perusahaan yang dihasilkan dari penciptaan barang atau jasa oleh perusahaan dalam suatu periode tertentu- *product concept*.⁴**

Pengertian pendapatan dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang sehingga arti atau definisi pendapatan itu dapat berbeda-beda tergantung dari sudut mana pendapatan itu dipandang. Untuk lebih memahami konsep pendapatan, dibawah ini dikemukakan beberapa pengertian pendapatan.

⁴Winwin Yadiati, **Teori Akuntansi: Suatu Pengantar**, Edisi Pertama, Cetakan Kedua: Kencana, Jakarta, 2010, Hal. 78.

L.M. Samrin memukakan pengertian pendapatan sebagai berikut:

Pendapatan dapat diartikan sebagai aliran masuk aktiva atau pengurangan utang yang diperoleh dari hasil penyerahan barang atau jasa kepada pelanggan.⁵

Menurut Accounting Terminology Bulletin No.2 mendefinisikan pendapatan sebagai berikut :

“Berasal dari penuaian barang dan penyerahan jasa serta diukur dengan pembebanan yang dikenakan kepada pelanggan, klien, atau penyewa untuk barang dan jasa yang disediakan bagi mereka. Pendapatan juga mencakup keuntungan dari penjualan atau pertukaran aktiva (selain saham yang diperdagangkan, bunga, dan dividen yang diperoleh dari investasi dan peningkatan lainnya dalam ekuitas pemilik kecuali yang berasal dari kontribusi modal dan penyesuaian modal”.⁶

Pendapatan timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda-beda seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga dividen, royalti dan sewa. Dengan demikian menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam kerangka dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan pendapatan dapat berasal dari :

- a. Hasil penjualan barang hasil produksi oleh perusahaan manufaktur maupun penjualan barang dagangan oleh perusahaan dagang.
- b. Penjualan atau penyerahan jasa, baik atas dasar kontrak maupun tidak.
- c. Penggunaan aktiva baik aktiva berwujud maupun tidak berwujud oleh pihak-pihak lain yang menghasilkan bunga, sewa, royalti dan dividen.

⁵L. M. Samrin, *Pengantar AKuntansi*, Edisi IFRS: Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal.43.

⁶ Ahmed Riahi-Belkaoui, *Accounting Theory*, 5th Edition, *Teori Akuntansi*, Alih Bahasa: Ali Akbar Yulianto dan Risnawati Dermauli, Buku Satu, Edisi Kelima: Salemba Empat, Jakarta Selatan, 2011, hal. 279.

Dari beberapa pengertian dan uraian diatas maka disimpulkan pula bahwa pengertian pendapatan dapat dipandang dari dua sudut pandang, yaitu sudut pandang kesatuan usaha (*entity concept*) dan sudut pandang kesatuan pemilik (*proprietary concept*). Dari sudut pandang kesatuan usaha pendapatan merupakan aliran aktiva baru yang masuk keperusahaan yang berasal dari pembeli/pelanggan sebagai pemakai produk perusahaan. Sedangkan dari sudut pandang kesatuan pemilik, pendapatan merupakan kelebihan aliran sumber ekonomi yang masuk diatas potensi jasa yang keluar dari perusahaan. Potensi jasa tersebut berupa biaya-biaya yang dapat dibebankan pada pendapatan.

Pada dasarnya pendapatan itu timbul dari penjualan barang atau penyerahan jasa kepada pihak lain dalam periode akuntansi tertentu. Dalam perusahaan dagang, pendapatan timbul terutama dari penjualan produk selesai, sedangkan pada perusahaan jasa pendapatan diperoleh dari penyerahan jasa kepada pihak lain.

Ada beberapa karakteristik tertentu dari pendapatan yang menentukan atau membatasi sejumlah rupiah masuk ke perusahaan merupakan pendapatan yang berasal dari perusahaan. Karakteristik ini dapat dilihat berdasarkan sumber pendapatan, produk, dan kegiatan utama perusahaan dan jumlah rupiah pendapatan serta proses penandingan.

1. Sumber Pendapatan

Jumlah rupiah perusahaan bertambah melalui berbagai cara tetapi tidak semua cara tersebut mencerminkan pendapatan. Tambahan jumlah rupiah aktiva perusahaan dapat berasal dari transaksi modal, laba dari

penjualan aktiva yang bukan barang dagangan aktiva tetap, surat berharga, ataupun penjualan anak atau cabang perusahaan, hadiah sumbangan, revaluasi aktiva tetap, dan penjualan produk perusahaan. Dari semua transaksi diatas, hanya transaksi atas penjualan produk saja dapat dianggap sebagai sumber utama pendapatan walaupun laba atau rugi mungkin timbul dalam hubungannya dengan penjualan aktiva selain produk utama perusahaan.

2. Produk dan kegiatan utama perusahaan

Produk perusahaan mungkin berupa barang ataupun dalam bentuk jasa. Perusahaan tertentu mungkin sekali menghasilkan berbagai macam produk atau baik berupa barang dan jasa atau keduanya yang sangat berlainan jenis maupun arti pentingnya bagi perusahaan.

Terkadang produk yang dihasilkan bila dihubungkan dengan kegiatan utama perusahaan atau timbul tidak tetap, sering dipandang sebagai elemen pendapatan non operasi, maka pemberian pembatasan tentang pendapatan sangat penting, untuk itu barang atau jasa yang disediakan atau diserahkan kepada konsumen tanpa memandang jumlah rupiah relatif setiap jenis produk tersebut atau sering tidaknya produk tersebut dihasilkan.

3. Jumlah rupiah pendapatan dan proses penandingan

Pendapatan merupakan jumlah rupiah dari harga jual per satuan kali kuantitas terjual. Perusahaan pada umumnya akan mengharapkan terjadinya laba yaitu jumlah rupiah pendapatan lebih besar dari jumlah

biaya yang dibebankan. Laba atau rugi yang terjadi baru akan diketahui setelah pendapatan dan biaya dibandingkan. Setelah biaya dibebankan secara layak dibandingkan dengan pendapatan maka tampaklah jumlah rupiah atau pendapatan neto. Pendapatan memiliki berbagai konteks, pendapatan umumnya dianggap sebagai dasar perpajakan, suatu faktor penentu kebijakan pembayaran deviden, suatu pedoman dalam pengambilan keputusan.

Pendapatan pada umumnya berdampak pada adanya kenaikan jumlah aktiva, walaupun tidak sama kenaikan jumlah aktiva merupakan pendapatan atau penghasilan. Ada berbagai transaksi yang menyebabkan bertambahnya aktiva, seperti:

1. **Transaksi pembelian yang bersumber dari kreditur maupun pemegang saham (investor).**
2. **Laba (*gains*) dari penjualan aktiva yang bukan berupa barang dagangan, seperti aktiva tetap, surat-surat berharga atau penjualan anak perusahaan.**
3. **Hadiah, sumbangan atau penemuan.**
4. **Revaluasi aktiva.**
5. **Penyerahan produk perusahaan yaitu aliran hasil penjualan produk.⁷**

Dari kelima sumber kenaikan aktiva tersebut pendapatan adalah hasil penjualan produk dan laba (*gains*) penjualan aktiva bukan berupa barang dagangan. Hasil penyerahan produk dan jasa merupakan sumber utama pendapatan, sedangkan laba dari penjualan aktiva merupakan sumber-sumber lain. Untuk perusahaan yang bergerak dibidang penyewaan barang berupa aktiva

⁷ Adanan Silaban dan Hamonangan Siallagan, **Teori Akuntansi**, Edisi Kedua: Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2012, hal. 201.

tetap, pendapatan berasal dari pembayaran sewa guna usaha selama tahun berjalan yang diperoleh penyewa guna usaha.

Pada dasarnya pendapatan terjadi atau terbentuk atau terhimpun melalui “*earning process*”. Secara sederhana untuk memudahkan pemahaman, *earning process* diartikan sebagai proses terbentuknya pendapatan. Secara konseptual, pendapatan dianggap terbentuk bersamaan dengan seluruh proses berlangsungnya kegiatan perusahaan.

2.2 Penggolongan Pendapatan

Secara singkat dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah penambahan dari harta bersih yang berasal dari kegiatan operasi normal perusahaan, atau keseluruhan jumlah unit satuan moneter yang berasal dari penjualan barang jasa yang dilakukan oleh perusahaan dalam periode tertentu. Secara umum pendapatan yang diperoleh dapat dibedakan atas dua kelompok, yaitu :

1. *Operating Revenue* (Pendapatan Operasional)

Pendapatan operasional adalah pendapatan yang timbul dari penjualan barang dagangan, produk atau jasa dalam periode tertentu dalam rangka kegiatan utama atau yang menjadi tujuan utama perusahaan yang berhubungan langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan yang bersangkutan. Pendapatan ini sifatnya normal sesuai dengan tujuan dan usaha perusahaan dan terjadinya berulang-ulang selama perusahaan melangsungkan kegiatannya.

Adapun jenis-jenis pendapatan operasional, yaitu :

- a. *Sales* (penjualan), yaitu hasil penjualan barang-barang yang menjadi objek usaha pokok perusahaan. *Sales* (penjualan) dapat dibedakan atas :
 - *Gross sales* (penjualan bruto), yaitu semua hasil penjualan, sebelum dikurangi dengan berbagai potongan atau pengurangan-pengurangan lainnya.
 - *Net sales* (penjualan bersih), yaitu hasil penjualan bersih yang telah diperhitungkan (dikurangkan) dengan berbagai potongan dan pengurangan-pengurangan lainnya.
- b. *Purchases Discount* (potongan pembelian tunai), potongan yang diperoleh perusahaan karena dalam melakukan pembelian barang-barang yang merupakan objek usaha pokok perusahaan, dengan pembayaran tunai.
- c. *Purchases Allowance* (penerimaan tambahan dari pembelian), tambahan barang atau ekstra yang diterima dari pihak penjual, karena perusahaan dalam melakukan pembelian barang-barang dengan pembayaran tunai, atau karena perusahaan membeli barang-barang dalam jumlah partai.

Pendapatan operasi suatu perusahaan memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Pendapatan itu didasarkan kepada transaksi sesungguhnya yang melibatkan orang-orang perusahaan dalam penghasilan utama yang berasal dari penjualan barang atau jasa.

2. Pendapatan itu didasarkan pada dalil periode.
3. Pendapatan itu didasarkan pada prinsip realisasi.
4. Pendapatan menghendaki bahwa penghasilan yang telah direalisasi selama periode tertentu.
5. Pendapatan memerlukan pengukuran yang berkenaan bagi perusahaan.

2. *Non Operating Revenue* (Pendapatan Bukan Operasional)

Pendapatan yang diperoleh perusahaan dalam periode tertentu, akan tetapi bukan diperoleh dari kegiatan operasional utama perusahaan.

Pendapatan yang bukan operasional, antara lain :

- a. *Interest Earned* (Pendapatan Bunga), yaitu bunga yang merupakan penghasilan dan sudah menjadi hak perusahaan, atas jasa-jasanya memberikan pinjaman kepada pihak lain.
- b. *Rent Earned* (Pendapatan Sewa), yaitu sewa yang merupakan penghasilan yang sudah menjadi hak perusahaan, karena jasa-jasanya menyewakan sesuatu harta kepada pihak lain.
- c. *Cash Dividen Earned* (Penghasilan deviden kas), yaitu uang yang merupakan penghasilan dan sudah menjadi hak perusahaan, sebagai bagian laba karena perusahaan memiliki saham-saham yang dikeluarkan oleh perusahaan lain.
- d. *Profit* (Laba), yaitu yang diperoleh perusahaan karena menjual harta (asset) selain barang-barang yang merupakan objek usaha pokoknya.

2.3 Pengertian dan Penggolongan Beban

Sebelum diuraikan pengertian beban menurut pandangan para ahli, ada baiknya diketahui pengertian beban yang biasa kita artikan dalam kehidupan sehari-hari. Dalam akuntansi sering dijumpai pemakaian istilah Biaya dan Beban. Istilah Biaya (*Cost*) seringkali diartikan sama dengan istilah Beban (*Expense*), namun sebenarnya terdapat perbedaan diantara keduanya.

Biaya adalah pengeluaran yang belum habis masa manfaatnya, jadi masih harus dibebankan pada periode berikutnya. Sedangkan beban adalah pengeluaran yang sudah habis masa manfaatnya dan sudah seluruhnya dibebankan pada periode berjalan. Beban menyatakan adanya arus kas keluar atau berkurangnya aktiva seperti kas atau setara kas, persediaan, dan aktiva tetap yang terjadi sebagai akibat dari operasi yang berkesinambungan dari perusahaan. Aktiva yang keluar dan timbulnya hutang terjadi disebabkan berbagai sebab, misalnya penyerahan unit produksi, penggunaan jasa tenaga kerja, pemakaian listrik, dan sebagainya.

Pada intinya beban merupakan arus keluar sumber daya yang berasal dari kegiatan operasi perusahaan yang umumnya diakibatkan penyelesaian pertukaran ekonomi. Pengeluaran beban mengakibatkan ekuitas pemilik menurun. Dari sisi persamaan akuntansi, dengan asumsi bahwa kewajiban tidak mengalami peningkatan, maka ekuitas pemilik akan menurun untuk mengimbangi penurunan aktiva.

Firdaus mendefinisikan beban sebagai berikut :

Beban (*Expense*) merupakan biaya (*Cost*) yang telah memberikan suatu manfaat (*Expired Cost*) dan termasuk pula penurunan dalam asset atau kenaikan dalam kewajiban sehubungan dengan penyerahan barang dan jasa dalam rangka memperoleh pendapatan,

serta pengeluaran-pengeluaran yang hanya memberi manfaat untuk tahun buku yang berjalan.⁸

Sedangkan FASB mendefinisikan beban sebagai berikut :

***Expense* sebagai arus keluar aktiva, penggunaan aktiva atau munculnya kewajiban atau kombinasi keduanya selama suatu periode yang disebabkan oleh pembebanan jasa atau pelaksanaan kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama perusahaan.⁹**

Dari definisi tersebut, beban mencakup baik kerugian maupun beban yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa meliputi, misalnya: beban pokok penjualan, gajidan penyusutan. Beban tersebut biasanya berbentuk aruskeluar atau berkurangnya aktiva seperti kas dan setara kas, persediaan dan aktiva tetap. Beban juga mencakup kerugian yang belum direalisasi, misalnya kerugian yang timbul dari pengaruh peningkatan kurs valuta asing dalam hubungannya dengan pinjaman perusahaan dalam mata uang tersebut.

Sebagaimana dengan penentuan dan pengakuan atas pendapatan, maka penentuan dan pengakuan atas biaya juga harus diperhatikan karena biaya adalah faktor pengurang dari penghasilan dalam rangka untuk menetapkan pendapatan.

Penggolongan dalam biaya juga dibedakan atas dua kelompok yaitu:

1. Beban Operasi

Merupakan biaya yang menjadi beban tanggungan perusahaan yang ada hubungannya secara langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan tersebut.

⁸ Firdaus Ahmad Dunia dan Wasilah Abdullah, **Akuntansi Biaya**, Edisi Kedua, Cetakan Kedua: Salemba Empat, Jakarta, 2011, hal. 22.

⁹ Sofyan Syafri Harahap, **Teori Akuntansi**, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan: Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.hal. 244

Adapun jenis-jenis biaya operasional, yaitu :

- a. Harga pokok penjualan, yaitu biaya yang berupa harga pembelian barang dagangan yang dijual (bagi perusahaandagang) atau biaya produksi dari barang hasil produksi yang dijual (bagi perusahaan industri).
- b. Beban administrasi dan Umum, yaitu biaya-biaya dari kantor administrasi perusahaan dan biaya-biaya lain yang sifatnya untuk kepentingan perusahaan secara keseluruhan.
- c. *Selling Expenses* (Beban Penjualan), yaitu biaya-biaya yang berhubungan dengan kegiatan penjualan yang dijalankan perusahaan.
- d. *Sales Discount* (Potongan Penjualan Tunai), yaitu potongan yang diberikan perusahaan kepada pihak pembeli, karena melakukan pembelian barang-barang dengan pembayaran tunai.
- e. *Sales Allowance* (Pembelian tamahan kepada pembeli), yaitu tambahan barang (ekstra) yang diberikan kepada pihak pembeli, karena dalam pembelian barang-barang dengan pembayaran tunai, atau karena pihak pembeli telah melakukan pembelian dalam jumlah partai.

2. Beban Non Operasional

Merupakan biaya yang menjadi beban tanggungan perusahaan yang tidak ada hubungannya secara langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan tersebut.

Sedangkan jenis-jenis biaya bukan operasional, antara lain:

- a) *Interest Expenses* (Beban bunga), yaitu biaya yang merupakan beban kewajiban perusahaan, yang dibayarkan kepada pihak lain atas jasanya meminjamkan uang kepada perusahaan.
- b) *Rent Expenses* (Beban sewa), yaitu sewa yang merupakan beban kewajiban perusahaan, yang dibayarkan kepada pihak lain atas jasanya meminjamkan suatu hartanya kepada perusahaan.
- c) *Loss* (Rugi), yaitu yang ditanggung karena perusahaan menjual harta (asset) selain barang-barang yang merupakan objek usahanya.

2.4 Kriteria Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan

Pengakuan (*Recognition*) adalah proses pencatatan item-item dalam ayat jurnal, dimana untuk setiap item yang diakui harus memenuhi salah satu definisi dari unsur laporan keuangan. Item tersebut juga harus dapat diukur dalam satuan unit moneter (satuan mata uang) agar dapat diakui. Pengakuan juga adalah proses pencatatan secara formal atau penyatuan secara formal suatu pos ke dalam rekening laporan keuangan. Dengan demikian, suatu elemen dapat diakui (dicatat) atau dapat tidak diakui (dicatat).

Pengakuan merupakan proses penggabungan suatu item dalam neraca atau laporan laba rugi yang :

1. Memenuhi definisi elemen; dan
2. Memenuhi kriteria pengakuan

Hal ini melibatkan penggambaran item dengan kata-kata dan jumlah moneter dan masuknya jumlah tersebut dalam total neraca atau laporan laba rugi.

Item yang memenuhi kriteria pengakuan harus diakui dalam neraca atau laporan laba rugi. Kegagalan untuk mengakui item tersebut tidak dapat diperbaiki oleh pengungkapan kebijakan akuntansi yang digunakan maupun oleh catatan atau materi penjelasan.

Item yang memenuhi definisi suatu elemen akan diakui apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Profitabilitas manfaat ekonomi dimasa depan

Kriteria pertama untuk pengakuan adalah profitabilitas aliran manfaat ekonomi masa depan. Konsep profitabilitas mengacu pada tingkat ketidakpastian bahwa manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan asset tersebut akan mengalir masuk ke atau keluar dari entitas. Ketidakpastian itu tidak bisa dihindari dari dalam lingkungan ekonomi, dan konsep profitabilitas bersinggungan dengan karakteristik ini. Entitas menilai profitabilitas atau tingkat ketidakpastian dalam aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia dalam penyusunan laporan keuangan.

2. Keandalan pengukuran

Kriteria kedua untuk pengakuan item adalah apakah biaya atau nilai item tersebut dapat diukur dengan keandalan. Untuk memastikan atau mengestimasi biaya atau nilai item, penggunaan estimasi yang masuk akal merupakan bagian penting dari penyusunan laporan keuangan dan tidak mengurangi keandalan laporan keuangan. Jika nilai biaya atau item tidak dapat diukur dan diperkirakan secara andal, maka item tersebut tidak akan diakui dalam neraca atau laporan laba rugi.

Menurut **Winwin** definisi pengakuan adalah: **“Proses pencatatan formal atau mencatat item-item tertentu kedalam laporan keuangan atau berapa jumlah rupiah suatu item harus dicatat dalam laporan keuangan”**.¹⁰

Ada beberapa kriteria dari pengakuan menurut Winwin yaitu :

1. *Definition* (Definisi), artinya item-item tersebut harus memenuhi unsur-unsur laporan keuangan.
2. *Measureability* (Keterukuran), artinya item-item tersebut harus mempunyai atribut yang relevan dengan tingkat keandalan yang tinggi atau untuk menentukan keandalan daya ujinya.
3. *Relevance* (Relevan), artinya informasinya harus mendukung dan memberikan manfaat untuk pengambilan keputusan
4. *Riability* (Dapat diandalkan), artinya informasinya menyajikan keadaan yang sebenarnya, wajar, jujur, berdaya uji, dan netral.

FASB mendefinisikan dua kriteria pengakuan yaitu :

Pendapatan dan keuntungan seharusnya diakui ketika : (1) Telah direalisasi atau dapat direalisasi dan (2) Telah dihasilkan atau telah terjadi. Pendapatan dikatakan telah direalisasi jika barang atau jasa telah dipertukarkan dengan kas. Pendapatan dikatakan dapat direalisasi apabila aktiva yang diterima dapat segera dikonversi menjadi kas. Pendapatan dianggap telah dihasilkan atau telah terjadi apabila perusahaan telah melakukan apa yang seharusnya dilakukan untuk mendapatkan hak atas pendapatan tersebut.¹¹

¹⁰ Winwin Yadiati, **Op.Cit**, hal.65

¹¹ Hery, **Teori Akuntansi**, Edisi Pertama, Cetakan Kedua: Kencana, Jakarta, 2009, hal. 140.

Berbeda dengan perusahaan yang bergerak pada bidang jasa konstruksi, pengakuan pendapatan dilakukan berdasarkan termin yang diukur melalui persentase penyelesaian dan kontrak selesai.

1. Metode persentase penyelesaian (*Percentage of completion methode*)

Pendapatan dan laba kotor diakui setiap periode berdasarkan kemajuan proses konstruksi yaitu, persentase penyelesaian. Biaya konstruksi ditambah laba kotor yang dihasilkan sampai hari ini diakumulasi dalam sebuah akun persediaan (konstruksi dalam proses), dan termin diakumulasi dalam akun kontra persediaan (tagihan atas konstruksi dalam proses).

2. Metode kontrak selesai (*Completed contract methode*)

Pendapatan dan laba kotor hanya diakui pada saat kontrak diselesaikan.

2.5 Kriteria Pengukuran dan Pengakuan Beban

Pengukuran adalah proses penetapan jumlah uang untuk mengakui dan memasukkan setiap unsur laporan keuangan ke dalam neraca dan laporan laba rugi. Ketika suatu transaksi atau peristiwa memenuhi definisi elemen dan kriteria pengakuan maka transaksi atau peristiwa dapat diakui dalam jumlah moneter. Pengukuran elemen adalah proses untuk menentukan jumlah moneter elemen yang hendak diakui dan dicatat dalam neraca dan laporan laba rugi.

Proses pengukuran melibatkan pemilihan dasar pengukuran tertentu. Kerangka kerja menyebutkan dan membahas beberapa basis pengukuran dan menjelaskan bahwa basis tersebut digunakan untuk tingkatan yang berbeda dan dalam beragam kombinasi dalam laporan keuangan.

Pengakuan mendasar menurut akuntansi adalah:

1. Biaya Historis

Asset dicatat sebesar jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar pembayaran yang diberikan untuk mengakuisisi asset tersebut pada saat akuisisi. Liabilitas dicatat sebesar jumlah uang yang diterima sebagai pertukaran untuk liabilitas atau, dalam beberapa keadaan (misalnya pajak penghasilan). Sejumlah kas atau setara kas diperkirakan akan dibayarkan untuk memenuhi liabilitas dalam kondisi bisnis normal.

2. Biaya Kini (*Current Cost*)

Asset dinilai dalam jumlah kas atau setara kas yang harus dibayarkan jika asset yang sama atau setara diakuisisi saat ini. Liabilitas dicatat sebesar jumlah kas atau setara kas yang tidak didiskontokan, yang akan diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas saat ini.

3. Nilai Realisasi/penyelesaian (*Realizeable/Settlement Value*)

Asset dicatat sejumlah kas yang saat ini bisa diperoleh dengan menjual asset dalam proses penjualan yang teratur. Liabilitas disajikan sebesar nilai penyelesaiannya, yaitu jumlah kas atau setara kas yang tidak didiskontokan yang diharapkan akan dibayarkan untuk memenuhi liabilitas dalam kegiatan bisnis normal.

4. Nilai Sekarang (*Present Value*)

Asset dicatat nilai diskonto kini dari arus kas neto masa depan yang diharapkan akan dihasilkan dari asset tersebut dalam kegiatan usaha normal. Liabilitas dicatat sebesar nilai terdiskonto kini dari arus kas neto masa depan yang

diharapkan akan diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas dalam bisnis normal.

Menurut Winwin (2007:65) definisi pengukuran adalah:“...Pemetaan (*mapping*) suatu angka kepada objek atau peristiwa menurut aturan tertentu”.¹²

Winwin dalam bukunya mengatakan terdapat lima atribut pengukuran :

1. Nilai Perolehan (*Historical Cost*)
Yaitu semua barang dan jasa dinilai dan dilaporkan berdasarkan nilai perolehannya, yaitu jumlah kas atau ekuivalennya yang dibayarkan pada saat memperoleh barang dan jasa tersebut.
2. Nilai Wajar (*Fair Value*)
Yaitu pengukuran dengan nilai pasar yang wajar, biasanya digunakan dalam revaluasi aktiva tidak berwujud, property, plant dan equipment, serta investasi dalam property, kadang untuk kategori yang disebut biological asset dinilai berdasarkan nilai ini.
3. Nilai Sekarang atau Nilai Penggantinya (*Current or Replacement Cost*)
Yaitu pengukuran yang didasarkan pada nilai sekarang saat ini bukan nilai masa lalu, atau dengan nilai penggantinya.
4. Nilai Pasar Sekarang (*Current Market Value*)
Yaitu pengukuran yang berdasarkan pada harga pasar yang berlaku saat ini, yaitu sejumlah kas atau ekuivalennya yang akan diperoleh seandainya aktiva tersebut dijual.
5. Nilai Bersih yang dapat direalisasi (*Net Realizable Value*)
Yaitu pengukuran yang berdasarkan nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu sejumlah uang kas atau ekuivalennya yang diharapkan akan diperoleh setelah dikurangi biaya-biaya langsungnya.¹³

2.6 Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* menurut Pernyataan

Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44

Aktivitas pengembangan *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara

¹²Ibid, hal. 65.

¹³Ibid, hal. 66.

eceran (*retail*).Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Berikut ini adalah pengertian istilah yang dipergunakan dalam *real estate* yaitu:

1. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate*.
2. Unit bangunan adalah unit properti perumahan danatau komersial dan atau industri beserta kavling tanahnya.
3. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual. Unit *real estate* mencakup (1) unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kavling tanahnya, dan (2) kavling tanah tanpa bangunan.
4. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit *real estate* dengan jumlah harga jual semua jenis *real estate* yang dibangun pada suatu proyek pengembangan *real estate*. Harga jual dimaksud adalah harga jual estimasian kini.
5. Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit real estate pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
6. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan dengan satu atau lebih unit *real estate*. Sejak tanggal ditandatangani, perjanjian

tersebut berkekuatan hukum, dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.

7. Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus masuk tersebut meningkatkan jumlah ekuitas selain peningkatan yang berasal dari kontribusi penanaman modal.
8. Laba adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan dan atau penjualan kavling tanah tanpa bangunan dikurangi dengan beban pokok penjualan *real estate (cost of sales)* tersebut.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia :

Penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya.

Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi :

- a. Proses penjualan telah selesai
- b. Harga jual akan tertagih
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- d. Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.¹⁴

Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut:

- a. Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang

¹⁴ Ikatan Akuntan Indonesia, **Op.Cit.**, PSAK No.44, Paragraf 6, hal. 44.3.

diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.

- b. Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih.
- c. Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang diperkirakan atau diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan. Potongan harga yang diberikan secara seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada periode pemberiannya.

Proses penjualan dianggap telah selesai apabila pengikatan jual beli atau perjanjian jual beli telah berlaku, yaitu apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan atau perjanjian jual beli agar pengikatan atau perjanjian tersebut berlaku.

Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Tagihan penjual bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang bila penjual mengizinkan pembeli untuk menggunakan aktiva real estate yang dijualnya tersebut sebagai hipotek pertama dan tagihannya subordinasi terhadap hak penagih hipotik tersebut. Penjual dianggap telah mengalihkan kepada

pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan. Dalam transaksi penjualan real estate, pembeli mungkin diberi kesempatan mencicil tanpa dikenakan bunga. Apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan, maka pendapatan penjualan harus diakui hanya sebesar nilai sekarang dengan mengakui pendapatan bunga yang masih akan diterima.

a. Pengakuan laba bila metode akrual penuh tidak terpenuhi

Apabila suatu transaksi real estate tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut :

- a. Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan.
- b. Unit real estate, penerimaan pembayaran oleh pembeli dilakukan sebagai uang muka.
- c. Piutang dari transaksi penjualan unit real estate tidak diakui.
- d. Unit real estate tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estate tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli.
- e. Khusus untuk unit real estate sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit real estate tersebut tetap diakui oleh penjual.

Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat pembatalan. Pada saat uang dari uang muka atas penjualan unit real estate diakui sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui sebagai pendapatan bunga.

b. Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek Real Estate

Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estate dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek real estate dialokasikan dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estate, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estate yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate :

1. Biaya Praperolehan Tanah

Biaya praperolehan tanah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate apabila kriteria berikut ini terpenuhi :

- a. Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu.
- b. Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate apabila tanah telah diperoleh.
- c. Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh pendanaan yang memadai.
- d. Biaya perolehan tanah mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari pemerintah.

Biaya perolehan tanah yang dapat dikapitalisasi adalah biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah.

Biaya perolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

- a. Biaya pengurusan izin pemerintah.
- b. Biaya konsultasi hukum.
- c. Biaya studi kelayakan.
- d. Gaji karyawan
- e. Biaya analisis mengenai dampak lingkungan
- f. Imbalan untuk ahli pertanahan.

2. Biaya Perolehan Tanah

Biaya perolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya perolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

- a. Biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman dan lain-lain yang berada diatas tanah tersebut.
- b. Biaya gambar topografi
- c. Biaya pembuatan cetak biru (master plan)
- d. Biaya pengurusan dokumen hukum
- e. Bea balik nama
- f. Komisi untuk perantara

- g. Imbalan jasa professional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi
 - h. Biaya pematangan tanah, termasuk biaya peruntuhan bangunan.
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :
- a. Gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor
 - b. Biaya bahan yang digunakan dalam proyek
 - c. Penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam proyek
 - d. Biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari dan ke lokasi pelaksanaan proyek
 - e. Biaya penyewaan sarana dan peralatan
 - f. Biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang secara langsung berhubungan dengan proyek.
 - g. Imbalan jasa professional, seperti ahli pertanahan, ahli lingkungan hidup, arsitek, ahli konstruksi
 - h. Biaya pengurusan pengikatan jual beli
 - i. Biaya pengurusan perjanjian jual beli.
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :
- a. Asuransi

- b. Biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu
 - c. Biaya overhead konstruksi
 - d. Biaya pembangunan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, taman umum, jalan umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakaman, dan lain-lain
 - e. Imbalan jasa professional dan perencanaan seluruh proyek
5. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan aktivitas pengembangan real estate harus dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Sesuai dengan siklus usahanya yang panjang karena usaha yang diperlukan untuk membebaskan area yang diusahakan dan kegiatan pengembang yang dilakukan dalam berbagai tahapan dengan tingkat pengembangan yang berbeda-beda, maka perusahaan pengembang tetap mengkapitalisasi biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan. Kapitalisasi beban pinjaman tersebut dihentikan pada saat unit *real estate* tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau jika bagian yang telah selesai dapat segera digunakan sementara bagian lainnya masih dalam penyelesaian.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1. Objek Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis memilih pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban pada PT. Anjur Group Medan sebagai objek penelitian. Perusahaan ini merupakan perusahaan yang bergerak dibidang *developer property* perumahan. Dimana perusahaan developer merupakan perusahaan yang membangun serta memasarkan properti itu sendiri. Perusahaan ini berlokasi di Jl. Multatuli No. 2 Medan.

3.2. Disain Penelitian

Dalam menganalisis masalah penulis menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala atau peristiwa yang sedang berlangsung pada saat riset dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari gejala tersebut.

Dalam penelitian skripsi ini digunakan metode studi deskriptif dengan melakukan beberapa pendekatan dalam melakukan pengumpulan data dan keterangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibuat yaitu:

1. Mengumpulkan data dari perusahaan sebagai objek penelitian yang berhubungan dengan permasalahan.
2. Data yang dikumpulkan dan yang diperoleh dari buku terbatas pada permasalahan tersebut.
3. Menggabungkan data yang diperoleh dan dikembangkan sesuai dengan pengetahuan penulis.

3.3. Jenis dan Metode Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari riset lapangan yang dilakukan secara langsung dengan menggunakan dokumen yang ada pada perusahaan.

Menurut Husein Umar : **“Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh oihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram.”**¹⁵

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah :

1. Penelitian Kepustakaan, adalah metode pengumpulan data teoritis yang menjadi landasan teori untuk melaksanakan penelitian melalui membaca buku-buku referensi, diktat, bahan kuliah, dan jurnal ilmiah.
2. Penelitian Lapangan, adalah salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian yang dilakukan secara langsung pada objek penelitian untuk mendapatkan fakta-fakta melalui pengajuan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Penelitian lapangan memutuskan kearah mana penelitiannya berdasarkan konteks.

Untuk memperoleh data tersebut maka digunakan beberapa metode yaitu :

- a. Dokumentasi, yaitu suatu teknik pengambilan atau pengumpulan data dari laporan-laporan yang sudah diolah sebelumnya sehingga tidak langsung diperoleh oleh sumbernya. Data yang dikumpulkan dengan metode ini adalah sejarah singkat perusahaan struktur organisasi perusahaan dan data laporan laba rugi pada periode tahun 2017.

¹⁵ Husein Umar, **Metode Penelitian: Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis**, Edisi Kedua, Cetakan Kesepuluh: Raja Grafindo, Jakarta, 2009, Hal. 42.

- b. Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab penulis mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada bagian keuangan atau bagian akuntansi perusahaan serta pihak-pihak yang terkait dalam penyediaan informasi yang diperlukan.

3.4. Metode Analisis Data

Setelah diperoleh data dari hasil penelitian yang dilakukan, maka untuk melakukan analisis data dilakukan dengan dua metode yaitu :

1. Metode Analisis Dekriptif (*Descriptive Analysis Method*)

Metode ini merupakan metode analisis dimana data yang diperoleh dikumpulkan lalu diinterpretasikan sehingga dapat memberikan suatu informasi atau gambaran yang objektif tentang masalah yang dihadapi.

2. Metode Analisis Deduktif (*Deductive Analysis Method*)

Metode analisis deduktif merupakan proses pemikiran untuk menarik kesimpulan yang telah ada dan diterima umum sebagai suatu kebenaran. Khususnya teori tentang masalah yang berhubungan dengan pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban sehingga berdasarkan hasil analisis sementara akan diperoleh beberapa kesimpulan dan saran yang mungkin berguna bagi manajemen perusahaan untuk menjadikannya sebagai dasar pertimbangan dan pengambilan keputusan.

3. Metode Analisis Komparatif

Metode dimana data yang berkaitan dengan pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban perusahaan diteliti dibandingkan dengan pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban yang sesuai dengan PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) yang berlaku secara umum yaitu PSAK Nomor 44.

