

Analisis Penerapan PSAK N0.44 Tentang Akuntansi Real Estate Pada PT.Hanson Internasional Tbk

Fitri Mareta

Politeknik Negeri Lampung, fitri.mareta@polinela.ac.id

Erika Krismonica

Universitas Nusa Putra, erika.krismonica_ak19@nusaputra.ac.id

Abstract

The purpose of this study was to determine whether real estate accounting can be applied to PT. Hanson International Tbk has complied with the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) No. 44, the development of real estate projects that can be seen from the recognition of revenues and expenses. From this research, it is hoped that the application of PSAK No. 44 Regarding real estate development activities. This study uses a qualitative descriptive method, and the data source comes from the annual report of PT. Hansen International Tbk. The results of the analysis show that PT Hanson Internasional Tbk uses the full accrual method as its revenue recognition method. PT. Hanson International Tbk complies with PSAK No. 44 issued by the IAI.

Keywords:

PSAK NO. 44; Revenue Recognition; Cost

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah akuntansi real estate dapat diterapkan pada PT. Hanson International Tbk telah memenuhi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44, pengembangan proyek real estate yang dapat dilihat dari pengakuan pendapatan dan beban. Dari penelitian ini diharapkan dapat diketahui penerapan PSAK No. 44 Tentang kegiatan pengembangan real estate. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dan sumber data berasal dari laporan tahunan PT. Hansen Internasional Tbk. Hasil analisis menunjukkan bahwa PT Hanson Internasional Tbk menggunakan metode full accrual sebagai metode pengakuan pendapatannya. PT. Hanson International Tbk mematuhi PSAK No. 44 yang dikeluarkan oleh IAI.

Kata Kunci:

PSAK NO. 44; Pengakuan Pendapatan; Biaya.

Received: xxxxxx ; Accepted: xxxxxx ; Published: xxxxxxxx

A. PENDAHULUAN

Perkembangan investasi real estate di Indonesia di perkirakan akan mengalami pertumbuhan yang sangat cepat dalam beberapa tahun kedepan. Menurut data yang dihimpun oleh REI (Asosiasi Real Estat Indonesia) (2021), bisnis real estat Indonesia telah tumbuh sebesar 30%. Perusahaan pengembang akan memanfaatkan situasi ini. Menurut peraturan Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) (2015), perusahaan pengembang adalah perusahaan yang bergerak dalam kegiatan pengembangan real estat. Perusahaan mengembangkan lahan kosong menjadi properti residensial dan komersial, yang menjual atau menyewakan secara tunai atau kredit.

Untuk memberikan data keuangan bagi perusahaan yang ber operasi di bidang pengembangan real estat, harus merujuk pada pernyataan dalam PSAK No. 44 yang berlaku bagi perusahaan yang bergerak dalam kegiatan pengembangan real estat, walaupun kegiatan pengembangan real estat tersebut bukan merupakan kegiatan pokok perusahaan.

PT. Hanson Internasional Tbk bergerak dalam industri, perdagangan umum, jasa dan pengembangan. PT. Hanson International terbukti memanipulasi penyajian laporan keuangan (LKT). Diketahui bahwa manipulasi laporan akuntansi terkait dengan perdagangan kavling setiap bangunan. Sejumlah Rp 732 miliar, sehingga laba perseroan meningkat dengan pesat. Dalam perdagangan yang dilakukan PT. Hanson International melakukan pelanggaran standar akuntansi keuangan No.44 tentang akuntansi aktivitas Real Estate (PSAK 44). Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mempersalahkan pengakuan menggunakan metode akrual penuh, meski pada LKT 2016, transaksi tersebut tidak disebutkan dalam LKT 2016 (kompas.com,2020).

PT. Hanson International tbk mengakui pendapatan dengan metode akrual penuh apabila semua kriteria sudah terpenuhi jika satu kriteria tidak terpenuhi, maka uang pembayaran yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai uang muka pembeli yang akan

diterima sampai semua kriteria terpenuhi dan Beban diakui saat terjadinya (basis akrual).

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Akuntansi

Menurut Financial Accounting Standards Board (FASB) (2017), akuntansi adalah aktivitas jasa yang menyajikan data kuantitatif dan selanjutnya digunakan untuk pengambilan keputusan ekonomi.

2. Pengertian Aktivitas Pengembangan Real Estate

Menurut Standar Akuntansi Keuangan (2017) PSAK No. 44 Kegiatan pengembangan real estat adalah kegiatan yang dimulai dari pembebasan tanah kemudian menggunakan tanah tersebut untuk perumahan dan / atau konstruksi komersial dan / atau konstruksi industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dipasarkan atau disewakan sebagai satu keutuhan, atau biasanya dijual dalam bentuk satuan. Kegiatan pengembangan real estat juga mencakup pendapatan tanah yang dipasarkan tanpa bangunan.

3. Biaya Pengembangan Real Estate

Pengertian biaya menurut Mulyadi (2015) "Biaya adalah pengorbanan sumber daya ekonomi yang diukur dalam satuan moneter, yang telah terjadi, yang sedang terjadi atau yang mungkin terjadi untuk tujuan tertentu." Pengertian biaya menurut Dunia dan Abdullah (2012) yaitu "biaya mengacu pada nilai yang dikeluarkan atau dikorbankan untuk memperoleh barang atau jasa yang berguna di masa depan atau untuk memperoleh penghasilan setelah suatu periode akuntansi". Sedangkan pengertian biaya menurut Siregar dkk (2014) yaitu "Biaya adalah sumber daya ekonomi yang dikorbankan untuk memperoleh barang atau jasa yang diharapkan memberikan manfaat sekarang atau masa depan".

Akuntansi biaya mengukur dan melaporkan setiap data keuangan dan non-

keuangan yang terkait dengan biaya untuk memperoleh atau menggunakan sumber daya dalam organisasi. Akuntansi biaya mencakup akuntansi manajemen dan akuntansi keuangan tentang cara mengumpulkan dan menganalisis informasi biaya. Akuntansi biaya lebih menekankan pada pengendalian dan akuntansi biaya, terutama biaya yang berkaitan dengan biaya produksi. Selain itu, akuntansi biaya membantu perusahaan merencanakan dan mengendalikan biaya dalam kegiatan perusahaan.

Menurut IAI (2015) Unsur-unsur biaya pengembangan real estat adalah biaya yang terkait langsung dengan kegiatan pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung yang dialokasikan untuk proyek pengembangan real estat dan dikapitalisasi ke beberapa proyek real estat. Berikut ini adalah biaya kegiatan pengembangan real estat yang dikapitalisasi sebagai proyek pengembangan real estat:

a. Biaya praperolehan tanah (*preacquisition cost*)

Jika kondisi berikut ini terpenuhi, kapitalisasi sebelum pembelian tanah akan dikapitalisasi sebagai proyek pengembangan real estate:

- 1) Biaya ini secara langsung ditentukan dalam proyek tertentu.
- 2) Biaya ini akan dikapitalisasi ke dalam proyek pengembangan real estate setelah pembelian tanah.
- 3) Perusahaan di negara berkembang harus secara aktif mengupayakan akuisisi tanah dan dapat mengumpulkan dana atau memperoleh nilai tiba-tiba.

b. Biaya perolehan tanah

Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian sebidang tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengarah pada penyiapan tanah untuk tujuan yang dimaksudkan. Biaya tanah termasuk tetapi tidak terbatas pada komponen biaya berikut:

- 1) Biaya pengadaan tanah, termasuk biaya konstruksi diatas tanah (tidak untuk dijadikan bangunan), pabrik dan bangunan lainnya.
- 2) Biaya gambar topografi.
- 3) Biaya pembuatan cetak biru (master plan).
- 4) Biaya pengurusan dokumen legal.
- 5) Biaya pemindahan.

c. Biaya yang terkait langsung dengan proyek

Biaya yang terkait langsung dengan proyek langsung tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

- 1) Gaji staf ditempat, termasuk gaji supervisor.
- 2) Biaya bahan yang digunakan dalam proyek.
- 3) Penyusutan fasilitas dan peralatan yang digunakan dalam proyek.
- 4) Biaya fasilitas, peralatan dan bahan dari dan kelokasi pelaksanaan proyek.
- 5) Biaya sewa fasilitas dan peralatan.
- 6) Biaya desain dan bantuan teknis yang terkait langsung dengan proyek.
- 7) Penghargaan jasa profesional, seperti ahli lansekap ahli lingkungan, arsitek, dan ahli konstruksi dan lain-lain.
- 8) Mengelola biaya pengikat jual beli.
- 9) Mengelola biaya perjanjian jual beli.

d. Biaya yang terkait dengan kegiatan pengembangan real estat termasuk namun tidak terbatas pada komponen berikut :

- 1) Asuransi.
- 2) Biaya desain dan rekayasa yang tidak terkait langsung dengan dengan proyek tertentu.
- 3) Biaya konstruksi tidak langsung
- 4) Biaya pembangunan pemasaran umum, seperti tempat ibadah umum, taman, jalan umum, pasar sekolah, kantor polisi rumah sakit

atau poliklinikk, tempat kuburan, dan lain-lain.

- 5) Kompensasi untuk layanan profesional dan perencanaan seluruh proyek.
- 6) Biaya pinjaman.

C. METODE PENELITIAN

Menurut penelitian Sugiono (2013), ini merupakan metode ilmiah untuk memperoleh informasi dengan maksud dan tujuan tertentu. Oleh karena itu, sesuai dengan alasan dan nilai penelitian ini, digunakan metode deskripsi kuantitatif.

Metode Deskripsi Kualitatif Menurut Mukhtar (2013), metode penelitian deskripsi kualitatif adalah metode yang digunakan peneliti untuk menemukan teori-teori penelitian yang dilakukan. Metode deskriptif kualitatif digunakan karena studi dianalisis dengan mengumpulkan data, dan hasil penelitian dianalisis, digambarkan, dan diringkas kondisi-kondisi yang menunjukkan apakah PT Hanson Internasional Tbk telah memenuhi PSAK No. 44.

Sumber data yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dari Sugiono (2016) tidak menyediakan data secara langsung kepada pengumpul data, tetapi menyediakan sumber data melalui perantara (misalnya melalui seseorang atau melalui dokumen). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah daftar dan laporan tahunan PT Hanson Internasional 2018 yang diperoleh dari website idx.com karena data tersebut merupakan data yang paling relevan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengakuan Pendapatan

Hasil pembahasan penelitian diuraikan di bawah ini:

- a. Apabila kedua belah pihak telah menandatangani kesepakatan yang tertulis pada paragraf 8 PSAK 44, maka proses penjualan dianggap selesai, dan aturan ini berlaku untuk kegiatan pengembangan Real Estat PT.

Dalam hal akad jual beli atau akad jual beli tersebut sah, maka proses penjualan Hanson Internasional Tbk dianggap telah selesai, yaitu jika perjanjian atau kesepakatan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka syarat-syarat yang diatur dalam perjanjian telah dipenuhi. Perjanjian jual beli yang mengikat atau efektif.

- b. Jika jumlah yang dibayarkan oleh pembeli mencukupi, yaitu setidaknya minimal 20% dari harga jual yang disepakati (ini adalah salah satu syarat metode full accrual), harga jual dianggap dapat dipulihkan, tetapi jika perusahaan menggunakan metode deposit, telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati (ini adalah salah satu persyaratan metode akrual penuh), harga jual dianggap dapat dipulihkan, tetapi jika Perusahaan menggunakan metode deposit, penjualan Meskipun pembayaran cicilan belum mencapai 20%, harga tetap dapat dikenakan. Di PT. Hanson Internasional Tbk menggunakan sistem akrual lengkap, jika pembeli membayar 20% dari harga jual, harga jual dianggap dapat terpulihkan. Pernyataan ini sama seperti pernyataan PSAK No. 44 Paragraf 9. PT menerapkan aturan ini. Hanson International Tbk (Hanson International Tbk) untuk menghindari penolakan bank saat mengumpulkan dokumen kontrak kredit.
- c. Dalam PSAK No. 44 ayat 11 mengatur bahwa jika penjual tidak lagi berpartisipasi dalam penjualan bangunan, dianggap penjual telah mengalihkan semua risiko dan manfaat bangunan kepada pembeli. Bandingkan dengan metode pengolahan yang termasuk dalam kegiatan pengembangan real estat PT. Hanson International Tbk berada di dalam PSAK No. 44 PT. Hanson International Tbk menetapkan bahwa risiko dan manfaat kepemilikan unit

konstruksi dapat dialihkan kepada pembeli melalui transaksi yang pada dasarnya adalah penjualan, dan penjual tidak lagi memikul kewajiban atau memiliki hubungan utama dengan unit konstruksi.

2. Biaya Pengembangan Real Estate

Hasil pembahasan penelitian diuraikan di bawah ini:

- a. Dalam pernyataan PSAK. 44 Paragraf 41 menyatakan bahwa jika kemungkinan besar tanah tidak berhasil dibebaskan, biaya pra-pembelian tanah akan dialihkan ke biaya proyek pengembang. Di PT. Pendekatan Hansen International untuk kegiatan pengembangan real estat adalah bahwa jika tanah yang akan dikembangkan kemungkinan besar tidak memiliki izin atau tidak tersedia, biaya yang timbul akan diakui sebagai biaya pengembang.
- b. Alokasi biaya aktivitas No. 44 Paragraf 38 PSAK dibagi menjadi: biaya pembelian di muka, biaya tanah, biaya yang berkaitan langsung dengan proyek, biaya aktivitas pengembangan real estat, dan biaya pinjaman. Biaya pengembangan di PT. Hanson International Tbk dibagi menjadi biaya langsung dan biaya tidak langsung yang dikeluarkan oleh kegiatan pengembangan real estat dan biaya pinjaman.

E. SIMPULAN

PT. Hanson International Tbk adalah perusahaan yang menyediakan jasa pengembangan real estate. Perusahaan mengembangkan lahan kosong menjadi properti residensial dan komersial. PT. Hanson Internasional Tbk menggunakan tanggung jawab penuh sebagai metode untuk mengkonfirmasi pendapatan perusahaan, yang harus memenuhi PSAK No. 44 yang dikeluarkan oleh IAI. PT. Hanson Internasional Tbk menerapkan

aturan yang sama dalam aplikasi PSAK No. 44 perusahaan.

Berdasarkan hasil kesimpulan tersebut, merekomendasikan kepada pengelola PT. Hanson International Tbk menggunakan metode (metode persentase penyelesaian) ketika mengakui pendapatan dan beban, agar tidak melebihi-lebihkan pendapatan dan beban yang diakui. Oleh karena itu, laporan keuangan yang disampaikan oleh PT. Hanson International Tbk tidak akan dimintai keterangan oleh pihak terkait (seperti investor). Keandalan laporan keuangan diakui dan dapat memberikan informasi dan bahan untuk pengambilan keputusan pihak terkait.

Simpulan hendaknya merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian, dan diungkapkan bukan dalam kalimat statistik. Paparannya dalam bentuk alinea yang mengalir yang berisi kaitan satu isi dengan isi yang lain. Gunakan istilah-istilah yang bermakna substantif dalam bidang ilmu dan hindari istilah-istilah teknis statistik/metodologis

DAFTAR PUSTAKA

- Ayuningtyas, Dwy. (2019). Cnbcindonesia. Ini Transaksi yang Bikin Bentjok Disanksi Rp 5 M oleh OJK. Di akses pada 16 Mei 2021. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20190809101222-17-90857/ini-transaksi-yang-bikin-bentjok-disanksi-rp-5-m-oleh-ojk>
- Dunia, F. A., & Abdullah, W. (2012). Akuntansi Biaya. Jakarta: Salemba Empat
- Emis. (2021). PT. HANSON INTERNATIONAL TBK (INDONESIA). Diakses pada 18 April 2021. https://www.emis.com/php/companyprofile/ID/Pt_Hanson_International_Tbk_id_1610845.html

- Idris, Muhammad. (2020). Kompas. Jejak Hitam PT Hanson International, Manipulasi Laporan Keuangan 2016. Diakses pada 15 April 2021. <https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/money/read/2020/01/15/160600526/jejak-hitam-pt-hanson-international-manipulasi-laporan-keuangan-2016>
- Idx. 2018.” Annual Report”. Diakses pada 18 April 2021. <https://www.idx.co.id/>
- Ikatan Akuntan Indonesia (2015). Standar Akuntansi Indonesia. Jakarta: Salemba Empat
- Mukhtar. 2013. Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif . Jakarta: Referensi.
- Mulyadi. (2015). Akuntansi Biaya, Edisi 5. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN
- Paramount-land. (2021). Perkembangan Investasi Properti di Indonesia Terbaru. Diakses pada 18 April 2021. <https://www.paramount-land.com/investasi-properti-di-indonesia/>
- Rei. (2021). Properti 2021 tumbuh 30 Persen, Pengembang Sambut dengan Proyek Baru. Diakses 21 Mei 2021. <http://rei.or.id/newrei/berita-properti-2021-tumbuh-30-persen-pengembang-sambut-dengan-proyek-baru.html>
- Siregar, Baldric, dkk. 2014. Akuntansi Biaya. Edisi 2. Salemba Empat : Jakarta.
- Siregar, Yentina, & Anugrah Lestari, Nurul. (2019). ANALISIS PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) NO. 44 TERHADAP PENGEMBANGAN REAL ESTAT PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO. Jurnal Equilibirja, Volume 6 No.1 Tahun 2019 ISSN 25031546
- Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Tanuwijaya, Fani. (2021). Definisi Akuntansi Menurut Para Ahli. Diakses pada 22 Mei 2021. <https://www.mas-software.com/blog/pengertian-akuntansi-lengkap-menurut-ahli>