

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perum Perumnas Regional I merupakan salah satu perusahaan di Indonesia yang bergerak dibidang Real Estate dan bertujuan mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan. Adapun kegiatan operasional utama Perum Perumnas Regional I adalah membangun dan menjual rumah kepada masyarakat menengah kebawah tanpa memberikan kebebasan penuh pada pembeli untuk menentukan desain rumah. Kegiatan operasional lain yang dilakukan Perum Perumnas Regional I adalah penjualan kapling tanah matang (KTM) dan Kerja Sama Pembangunan dan Penjualan (KSSP).

Dalam pencatatan laporan keuangannya, Perum Perumnas Regional I mengacu kepada PSAK No.44. IAI(1997) mengatur Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan real estate. Isi dari PSAK 44 mengatur mengenai pengakuan pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko,dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya, penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan time sharing, penjualan kavling tanah tanpa

bangunan, unsur biaya pengembangan proyek real estate, penyajian dan pengungkapan laporan keuangan.

Namun seiring dengan konvergensi PSAK ke IFRS, PSAK berbasis industry harus dicabut karena sudah diatur dalam SAK lain serta adanya inkonsistensi dengan SAK lain. Pencabutan PSAK 44 dilandasi alasan sebagai dampak dari dalam beberapa kondisi dan situasi, pengaturan dalam PSAK 44 akan bertentangan dengan pengaturan dalam SAK lain yang bersifat umum (principle-based), misalnya PSAK 1 (revisi 2009): Penyajian Laporan Keuangan, PSAK 23 (revisi 2010): Pendapatan, PSAK 34: Kontrak Konstruksi, dan PSAK 57 (revisi 2009): Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi. Pencabutan PSAK 44 seiring dengan adopsi IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate* yang memberikan panduan bagaimana mengakui pendapatan yang berasal dari perjanjian real estate. IFRIC 15 mengatur bahwa pendapatan tersebut diakui sesuai dengan SAK 23 jika substansinya merupakan penjualan barang atau SAK 34 jika substansinya merupakan pemberian jasa konstruksi.

Dari hasil Survey Pendahuluan, Penulis menemukan bahwa Perum Perumnas Regional I Medan sampai saat ini menerapkan PSAK No. 44 sebagai standar akuntansi yang mengatur aktivitas pengembangan real estate. Dalam hal ini, Perum Perumnas Regional I mengakui pendapatan dan beban secara *Accrual basis* berdasarkan metode akrual penuh (*full accrual method*) yang diatur dalam PSAK No. 44 yaitu pendapatan dilaporkan dalam laporan laba rugi pada saat dimana pendapatan itu dihasilkan meskipun belum

diterima. Demikian juga, beban yang berhubungan langsung dengan unsurebeban pengembangan real estat diakui ketika perusahaan sudah memiliki kewajiban untuk membayar meskipun perusahaan belum melakukan pembayaran sama sekali.

Mengacu pada ISAK 21 yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2012 dan SAK No. 23 (Revisi 2010) serta SAK No.26 (Revisi 2008) , maka dalam hal pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban Perum Perumnas Regional I Medan seharusnya menerapkan SAK No. 23. Hal itu disebabkan karena, Perum Perumnas merupakan perusahaan real estate yang memberikan kesempatan terbatas bagi para pembeli dalam mempengaruhi desain perumahan atau hanya dapat melakukan perubahan kecil atas desain awal. Selain itu perusahaan telah memindahkan resiko secara signifikan dan telah memindahkan manfaat kepemilikan barang kepada pembeli. Dengan kata lain, Perum Perumnas Regional I Medan telah menjual rumah tersebut kepada pembeli dan tidak lagi melakukan pengendalian efektif atas rumah yang telah dijual.

Selain itu, peneliti juga menemukan suatu kejanggalan yakni dalam penyajian Laporan keuangannya, Perum Perumnas Regional I sudah menggunakan istilah yang digunakan dalam SAK berbasis IFRS yaitu laporan laba rugi yang sudah disebut dengan istilah laba rugi komprehensif, neraca yang sudah disebut dengan istilah laporan posisi keuangan. Hal itu menimbulkan pertanyaan besar bagi peneliti.

Berdasarkan masalah tersebut diatas, peneliti merasa tertarik melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PENERAPAN METODE PENGAKUAN PENDAPATAN DAN BEBAN PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN (PSAK NO. 44) DIBANDINGKAN DENGAN SAK NO 23 DALAM KAITANNYA DENGAN KEWAJARAN PENYAJIAN LABA RUGI”**.

B. Luas Penelitian.

Penelitian ini hanya memprioritaskan mengenai bagaimana metode penerapan pengakuan pendapatan dan beban pada Perum Perumnas Regional I Medan (PSAK No. 44) dibandingkan dengan SAK No. 23 terhadap kewajiban laba rugi.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, maka perumusan masalah dalam skripsi ini adalah: “Bagaimanakah metode penerapan pengakuan pendapatan dan beban Perum Perumnas Regional I Medan (PSAK No. 44) dibandingkan dengan SAK No. 23 dalam kaitannya dengan kewajiban penyajian laba rugi?.

D. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan penelitian ini adalah : “Untuk mengetahui bagaimana metode penerapan pengakuan pendapatan dan beban pada Perum Perumnas

Regional I Medan dibandingkan dengan SAK No. 23 dalam kaitannya dengan kewajiban penyajian laba rugi”

E. Manfaat Peneliitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini, yaitu :

1. Bagi Penulis :

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan tentang pengakuan pendapatan dan beban serta sebagai bahan perbandingan antara teori dari berbagai sumber bacaan ilmiah dan praktik di lapangan.

2. Bagi Perusahaan:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan mengenai kebijakan akuntansi yang tepat dalam pengakuan pendapatan dan beban sehingga akan menghasilkan laba rugi yang wajar sesuai dengan SAK No. 23.

3. Bagi Pihak lain :

Sebagai bahan referensi dan informasi tambahan khususnya pada jenis perusahaan yang sama, serta kepada pihak akademik yang ingin mengetahui lebih lanjut mengenai pengakuan pendapatan dan beban sesuai SAK No.23 dan pengaruhnya terhadap kewajiban penyajian laba rugi.