

**AKUNTANSI PENGEMBANG REAL ESTATE MENURUT PERNYATAAN STANDAR  
AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) NO 44 PADA PT HARVEST PROPERTI SAMARINDA**

**Edi Suwiknyo**  
**Fakultas Ekonomi**  
**Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Samarinda. Indonesia.**  
**Edi\_suwiknyo21@yahoo.com**

---

*ABSTRACT*

Real estate development activities under SFAS 44 are land acquisition activities for then built residential or commercial buildings or industrial buildings. The buildings are intended to be sold or rented out, as a whole or in retail. Real estate development activities also include the acquisition of land plot, then sold the land without buildings. matters not provided for in this statement should be treated with reference to generally accepted accounting principles. The scope of this Statement shall be applied to the company's real estate development activity, although the activity of real estate development is not the primary activity of real estate.

The problem posed in this study are Is the financial statements present management policies on PT Harvest Property has been in accordance with Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 44.

The hypothesis of this study is the management policy of presenting the financial statements in PT Harvest Property has not been in accordance with Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 44

Basic theory used is Pernyataan Theory of Accounting and Financial Accounting Standards (SFAS)

This study uses a comparative analysis tool that compares the company's financial statements with the financial statements in accordance with Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 44 of the Real Estate Development Activities Based on the results of research and discussion, the conclusions of this study as follows :

1. Financial Position are made by companies in the real estate inventory asset accounts are not separated, which should be separated between the supply of land ready for sale, undeveloped land and land under development
2. Reports Corporate Performance made by the company are also not separate the costs, the cost of land acquisition and pre- acquisition costs of land. On account of the cost of the project according to the company should be separated into costs that are directly related to the project and the costs attributable to the development of real estate.

Based on the description above, the hypothesis in this study that the alleged financial statements present management policies on PT. Harvest Property has not been in accordance with Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 44 is received.

*Keywords : SFAS No. 44, Financial Accounting .*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat dan pesat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Dimana rumah adalah suatu kebutuhan primer manusia, karena rumah merupakan sarana untuk berteduh, berlindung dan beristirahat. Rumah juga sebagai tempat berbagi suka dan duka serta membina rumah tangga bagi suatu keluarga. Kondisi ini dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan pengembang, untuk mengembangkan bisnis mereka dalam hal penyediaan sarana pemukiman bagi masyarakat seperti perumahan, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya. Sebagai suatu organisasi, maka perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat dalam menjalankan usahanya memerlukan suatu sistem informasi untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Maraknya penjualan tanah kaveling tidak terlepas dari kebutuhan manusia dari terhadap rumah, seperti diketahui bersama bahwa dapat dikatakan penduduk kota samarinda adalah penduduk yang berasal dari daerah atau pulau lain, sehingga selama belum mempunyai rumah, maka untuk sementara mereka menempati rumah kontrak. Sebagian masyarakat membeli tanah kavelingan untuk dibangun rumah, dan sebagian lagi membeli tanah beserta bangunannya.

Aktivitas Pengembangan real estat (PSAK No.44) adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial atau bangunan industry. Bangunan tersebut di maksudkan untuk di jual atau di sewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan tanah kaveling, kemudian tanah tersebut di jual tanpa bangunan Untuk memperoleh informasi yang wajar dari suatu perusahaan yang bergerak dibidang real estat, maka perlakuan akuntansi harus mengacu kepada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 44.

### B. Rumusan Masalah

Apakah kebijakan manajemen menyajikan laporan keuangan pada PT Harvest Properti sudah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44.?

## II. DASAR TEORI

### A. PSAK No 44

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009) PSAK adalah standar yang digunakan untuk pelaporan keuangan di Indonesia. PSAK No.44 adalah Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real estat (Reformat 2007) ini

bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat (*real estat development activities*).

### B. Laporan Keuangan

Laporan Keuangan menurut Zaki Baridwan (2004:17) merupakan ringkasan dari suatu proses pencatatan, merupakan suatu ringkasan dari transaksi-transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang bersangkutan.

Menurut munawir (2007:5) laporan keuangan adalah dua daftar yang di susun oleh akuntan pada akhir periode untuk suatu perusahaan, kedua daftar itu adalah daftar neraca atau daftar posisi keuangan dan daftar pendapatan atau daftar laba rugi.

### C. HIPOTESIS

Berdasarkan permasalahan dan uraian dasar teori, maka hipotesis yang diambil dalam penelitian ini adalah “Kebijakan manajemen menyajikan laporan keuangan pada PT. Harvest Properti belum sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44”.

## III. METODOLOGI PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan dua metode pengumpulan data yaitu:

1. Penelitian Lapangan (*field research*)
  - a. *Observasi* yaitu pengamatan langsung pada objek yang diteliti yang mencakup kegiatan-kegiatan operasional perusahaan
  - b. *Interview*, yaitu pengambilan data yang dilakukan dengan cara wawancara langsung pada pihak perusahaan.
  - c. Dokumentasi, yaitu pengambilan data yang dilakukan dengan cara penyalinan atau mengkopi file atau data yang menunjang topic penulisan.
2. Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan sejumlah data yang berhubungan dengan masalah dan pembahasan dalam penulisan skripsi ini.

## IV. ALAT ANALISIS DAN PENGUJIAN

### A. Alat Analisis

Alat analisis yang digunakan untuk memecahkan rumusan masalah dan menguji hipotesis maka data yang diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan metode komparatif, yaitu dengan cara membandingkan PSAK No 44 dengan praktek penyajian laporan keuangan pada PT Harvest Properti Samarinda, kemudian mengambil kesimpulan.

## B. Pengujian Hipotesis

Hipotesis dapat diterima apabila penyajian laporan keuangan perusahaan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 44 tentang Aktivitas Pengembangan Real Estate belum sesuai dalam penyajian laporan keuangan.

Hipotesis ditolak apabila penyajian laporan keuangan perusahaan sudah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 tentang Aktivitas Pengembangan Real Estate.

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### A. Analisis

PSAK No. 44 tentang Standar Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate paragraph 5 menyatakan bahwa aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk di bangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan tanah kaveling untuk dijual tanpa bangunan, maka PT. Harvest Properti yang juga melakukan usaha penjualan tanah kaveling dalam bentuk eceran sudah seharusnya dalam laporan keuangannya menerapkan PSAK No. 44

Untuk menganalisa perbedaan tersebut maka penulis akan menggunakan analisis komparatif, yaitu membandingkan antara laporan keuangan yang dibuat oleh PT. Harvest Properti dengan PSAK No. 44 tentang Aktivitas Pengembangan Real Estat.

Laporan keuangan yang di buat oleh PT. Harvest Properti baik pada laporan posisi keuangan maupun pada laporan kinerja perusahaan belum sesuai dengan PSAK No. 44, Perbedaan tersebut terlihat pada akun persediaan. Menurut laporan keuangan perusahaan tanah yang belum terjual dikelompokkan dalam satu akun yaitu persediaan, yang seharusnya menurut PSAK No. 44 dilakukan pemisahan dalam aktiva real estate antara tanah yang belum dikembangkan, persediaan tanah, dan tanah yang sedang dikembangkan sehingga perlu dilakukan penyesuaian sebagai berikut :

Persediaan	Rp. 1.213.415.387
Persediaan Tanah	Rp. 412.500.325
Tanah blm dikembangkan	Rp. 550.765.062
Tanah sdg dikembangkan	Rp. 250.150.000

Dalam penyajian Kinerja Perusahaan setelah dilakukan penelitian, maka ada yang belum sesuai dengan PSAK No. 44, dalam kinerja perusahaan PT. Harvest Properti perusahaan tidak membedakan antara biaya praperolehan tanah dan biaya perolehan tanah serta tidak membedakan biaya yang secara

langsung berhubungan dengan proyek dan biaya yang diatribusikan pada pengembang real estat, Sehingga perlu dilakukan penyesuaian sebagai berikut :

Biaya perolehan tanah	Rp.2.927.947.225,60
Biaya perolehan tanah	Rp. 248.928.880,00
Biaya praperolehan tanah	Rp.2.679.021.375,60

Untuk biaya proyek :

Biaya proyek	Rp.754.972.763,81
Biaya berhubungan dgn proyek	Rp.615.130.068,21
Biaya diatribusikan pada proyek	Rp.139.842.695,60

### B. Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis ternyata laporan keuangan baik itu laporan Posisi Keuangan maupun kinerja perusahaan yang dibuat oleh PT. Harvest Properti dalam penyajian laporan keuangan belum menerapkan PSAK No 44.

Penyajian posisi keuangan yang dibuat oleh PT. Harvest Properti dalam akun aktiva real estat dinyatakan sebagai persediaan sebesar Rp.2.927.947.255,60 yang seharusnya menurut PSAK No 44 dipisahkan antara persediaan tanah yang siap dijual sebesar Rp.412.500.325,00 tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp.550.765.062,00 dan tanah yg sedang dikembangkan sebesar Rp.250.150.000,00

Demikian juga dalam laporan kinerja perusahaan pada akun biaya perolehan tanah Rp.2.927.947.255,60 Seharusnya menurut PSAK No 44 dipisahkan antara biaya perolehan tanah sebesar Rp.2.679.021.375,60 dengan biaya pra perolehan tanah sebesar Rp.248.925.880,00 Pada akun biaya proyek Rp.754.972.763,80 menurut perusahaan seharusnya dipisahkan menjadi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek sebesar Rp.615.130.068,20 dan biaya yang diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat sebesar Rp.139.842.695,60

## VI. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan rumusan masalah maka hipotesis diterima, karena penyusunan laporan keuangan PT. Harvest Properti belum menerapkan PSAK No 44.
2. Penyajian laporan keuangan berupa posisi keuangan yang dibuat oleh pada PT. Harvest properti dalam akun aset real estate dinyatakan sebagai persediaan, yang seharusnya menurut PSAK No 44 dipisahkan antara persediaan tanah yang

siap dijual, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sedang dikembangkan.

3. Laporan Kinerja Perusahaan yang dibuat oleh PT. Harvest Properti, pada akun biaya perolehan tanah belum dipisahkan yang seharusnya menurut PSAK No 44 dipisahkan antara biaya perolehan tanah dan biaya pra perolehan tanah, sehingga pembaca dan pengguna laporan keuangan tidak mengetahui beban dan biaya yang di keluarkan untuk mendapatkan aktiva tersebut. Pada akun biaya proyek menurut perusahaan seharusnya dipisahkan menjadi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek dan biaya yang diatribusikan pada pengembangan real estat supaya perusahaan tahu secara rinci pengeluaran proyek guna pengawasan dan pengendalian biaya perusahaan.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang diberikan oleh peneliti kepada perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Dalam penyusunan laporan keuangan perusahaan disarankan menyesuaikan laporan keuangan yang dibuatnya dengan PSAK No. 44, yaitu memisahkan antara persediaan tanah yang siap jual, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sedang dikembangkan, agar laporan tersebut dapat memberikan informasi secara rinci dan jelas kepada pihak manajemen, supaya pihak manajemen dalam menyusun anggaran ditahun berikutnya sesuai dengan persediaan tanah yang belum dikembangkan.
2. Perusahaan disarankan dalam menyajikan laporan keuangan supaya menyesuaikan dengan PSAK No. 44, meskipun PT Harvest Properti bukan perusahaan yang murni bergerak dalam bidang real estat, agar informasi yang disajikan oleh perusahaan lebih informatif dan tidak terjadi kesalahan persepsi bagi pembaca dan pengguna laporan keuangan tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Anonim, Ikatan Akuntan Indonesia, 2009. Standar Akuntansi Keuangan, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- [2] Baridwan, Zaki 2004, *Intermediate Accounting*, Edisi Kedelapan, Penerbit BPFE, Yogyakarta.
- [3] Munawir, 2007. *Analisa Laporan Keuangan*. Edisi keempat. Liberty, Yogyakarta