

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
POLITEKNIK PALCOMTECH
PALEMBANG**

LAPORAN PRAKTEK KERJA LAPANGAN

**Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dengan Metode
Pendekatan Fisik Dan Metode Pendekatan *Cost To Cost* Pada PT.
Cipta Karya Niaga Palembang**



Disusun Oleh :

DESTYANA SRI ARTIKA

NPM. 042090005

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENYUSUN LAPORAN TUGAS AKHIR**

2012

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
POLITEKNIK PALCOMTECH
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

Nama : Destyana Sri Artika
Nomor Pokok : 042090005
Program Study : Akuntansi
Jenjang Pendidikan : Diploma Tiga (D3)
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Judul Laporan : Analisis Metode Pengakuan
Pendapatan Dengan Metode Pengakuan
Pendekatan Fisik Dan Metode
Pendekatan Cost To Cost Pada PT.
Cipta Karya Niaga (PT. CKN)

Palembang, Februari 2012

Mengetahui,
Direktur

Menyetujui,
Pembimbing PKL,

Rudi Sutomo,S.Kom.,M.Si

NIP : 028.PCT.08

Rudi Sutomo,S.Kom.,M.Si

NIDN : 028.PCT.08

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
POLITEKNIK PALCOMTECH
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

Nama : Destyana Sri Artika
Nomor Pokok : 042090005
Program Study : Akuntansi
Jenjang Pendidikan : Diploma Tiga (D3)
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Judul Laporan : Analisis Metode Pengakuan
Pendapatan Dengan Metode Pengakuan
Pendekatan Fisik Dan Metode
Pendekatan Cost To Cost Pada PT.
Cipta Karya Niaga (PT. CKN)

Tanggal : Januari 2012

Tanggal : Januari 2012

Penguji 1 :

Penguji 2 :

Febrianty, SE., M.Si

Marismiati, SE

NIDN : 0013028001

NIDN : 0213037202

Menyetujui,

Direktur,

Rudi Sutomo, S.Kom., M.Si

NIP : 028.PCT.08

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan ke-hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Lapangan (PKL) ini dengan baik. Laporan ini diberi judul **“ANALISIS METODE PENGAKUAN PENDAPATAN DENGAN METODE PENDEKATAN FISIK DAN METODE PENDEKATAN *COST TO COST* PT. CIPTA KARYA NIAGA (PT. CKN)”**. Adapun tujuan penulisan Laporan PKL ini adalah sebagai bentuk pelaporan terhadap apa yang telah Penulis Kerjakan, dapatkan dan usulkan selama melakukan Penelitian, sehingga apabila Laporan PKL ini dinilai layak, dapat memenuhi sebagian syarat untuk melanjutkan menyusun Laporan Tugas Akhir (LTA).

Adapun selama penulisan dan penyusunan laporan ini, Penulis mendapatkan banyak bimbingan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah menjadi kewajiban bagi Penulis untuk mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak tersebut, yaitu kepada Direktur I Palcomtech, Bapak Rudi Sutomo, S.Kom.,M.Si., kepada Ketua Program Studi Akuntansi, Ibu Marismiati, SE., kepada Dosen Pembimbing, Bapak Muhammadinah, SE. M.Si., dan kepada Pembimbing Perusahaan PT. Cipta Karya Niaga Palembang, Bapak Ir. Moerod, kepada Suami yang Tercinta, kepada orang tua dan saudara-saudara Penulis yang tersayang, kepada Teman yang terkasih serta kepada semua pihak yang telah banyak membantu dan memberi dukungan.

Demikian kata pengantar dari Penulis, dengan harapan semoga Laporan Praktek Kerja Lapangan ini dapat bermanfaat dan berguna bagi para pembaca, dengan kesadaran Penulis bahwa Laporan PKL ini masih mempunyai banyak kekurangan dan kelemahan sehingga membutuhkan banyak saran dan kritik yang membangun untuk menghasilkan sesuatu yang lebih baik. Terima Kasih.

Palembang, Februari 2012

Penulis

DAFTAR ISI

Nama Halaman	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	iii
KATA PENGANTA.....	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Batasan Masalah	5
1.4. Tujuan dan Manfaat	5
1.4.1. Tujuan Penelitian	5
1.4.2. Manfaat	6
1.4.3. Lokasi Penelitian	6
1.4.4. Waktu Penelitian	6
1.4.5. Metode Pengumpulan Data	7
1.4.6. Data Yang Digunakan	7
1.4.7. Teknik Analisis	7
1.5. Landasan Teori	8
1.5.1. Konsep Laporan Keuangan	8
1.5.1.1. Karakteristik dan Pemakaian Laporan Keuangan.....	10
1.5.1.2. Tujuan Laporan Keuangan	12

1.5.2. Pendapatan	14
1.5.2.1. Pengertian Pendapatan	14
1.5.2.2. Pengukuran Pendapatan	15
1.5.2.3. Pengakuan Pendapatan	16
1.5.3. Beban	16
1.5.3.1. Pengertian Beban	16
1.5.3.2. Pengukuran dan Pengakuan Beban	17
1.5.4. Prinsip Penandingan (<i>The Matching Principle</i>)	18
1.5.5. Metode Pengakuan Pendapatan Kontrak	19
1.5.6. Biaya Kontrak	24
1.6. Sistematika Penulisan	26

BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1. Profil Perusahaan	28
2.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan	28
2.1.2. Visi	28
2.1.3. Misi	28
2.2. Struktur Organisasi	29
2.2.1. Uraian Tugas dan Wewenang	30

BAB III LAPORAN KEGIATAN

3.1. Hasil Penelitian	33
3.1.1. Kebijakan Akuntansi Perusahaan	33
3.1.2. Metode Pengumpulan Biaya	34
3.1.3. Klasifikasi Biaya	35
3.1.4. Proses Akuntansi	37
3.1.5. Metode Pengakuan Pendapatan Dengan Metode Pendekatan Fisik	39

3.2. Analisi Pembahasan	42
3.2.1. Penagkuan Pendapatan Dengan Pendekatan Fisik	43
3.2.2. Pengakuan Pendapatan Dengan Pendekatan Cost to Co.....	44
3.2.3. Perbandingan Antara Metode Pendekatan Fisik Dan Cost to Cost Dalam Mengakui Pendapatan Dan Laba Periode Berjala	47

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

4.1. Simpulan	52
4.2. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA	xi
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN	xiii
-----------------------	-------------

DAFTAR GAMBAR

- 1. Gambar 2.1 Gambar Struktur Organisasi Perusahaan 29**

DAFTAR TABEL

1. **Tabel 3.1 Tabel Daftar Proyek (Tahun 2011 – 2012) 39**
2. **Tabel 3.2 Tabel Perhitungan Pendapatan Proyek (Tahun 2011) 39**
3. **Tabel 3.3 Tabel Perhitungan Laba Kotor Proyek (Tahun 2011)..... 40**
4. **Tabel 3.4 Tabel Perhitungan Persentase Penyelesaian (Tahun 2011)
Menggunakan Pendekatan *Cost to Cost* 44**
5. **Tabel 3.5 Tabel Perhitungan Pendapatan Proyek (Tahun 2011)
Menggunakan Pendekatan *Cost to Cost* 44**
6. **Tabel 3.6 Tabel Perhitungan Laba Kotor Proyek (Tahun 2011)
Menggunakan Pendekatan *Cost to Cost* 45**
7. **Tabel 3.7 Tabel Perbandingan Perhitungan Pengakuan Pendapatan
Dengan Metode Pendekatan Fisik Dan Pendekatan *Cost to Cost*..... 48**
8. **Tabel 3.8 Tabel Perbandingan Perhitungan Laba Kotor Dengan
Metode Pendekatan Fisik Dan Pendekatan *Cost to Cost* 48**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan kondisi perekonomian global yang dewasa ini semakin tidak menentu, menuntut para pelaku usaha dalam dunia perekonomian untuk semakin pandai dalam memanfaatkan peluang. Perusahaan-perusahaan baik dalam skala kecil maupun nasional diharapkan untuk tetap dapat bertahan dan berkembang di tengah sulitnya perekonomian global. Oleh karena itu perusahaan harus mampu mengambil inisiatif dan tindakan dalam menyusun strategi dan keputusan bisnis yang tepat.

Kondisi perekonomian Negara yang tidak menentu sebagai dampak dari krisis global, maka perusahaan-perusahaan pengembang diharapkan mampu bertahan dari krisis dan tetap dapat bersaing dengan perusahaan lain. Sehingga manajemen perusahaan perlu mengambil langkah-langkah dan kebijakan yang dibutuhkan untuk pengambilan keputusan dan strategi yang tepat dalam mempertahankan kelangsungan hidup, melakukan pertumbuhan (*ekspansi*), serta meningkatkan profabilitas perusahaan.

Pihak manajemen pengambilan keputusan yang tepat menentukan masa depan perusahaan sehingga keputusan yang diambil harus berdasarkan informasi yang dapat dipercaya, tepat sasaran, dan tepat waktu dengan tujuan untuk meningkatkan efisiensi kinerja perusahaan. Salah satu informasi penting yang sangat mempengaruhi dalam pengambilan keputusan usaha adalah informasi

akuntansi yang berguna bagi pihak internal maupun eksternal perusahaan. Salah satu bentuk informasi akuntansi adalah laporan keuangan yang memberikan informasi mengenai posisi keuangan, hasil operasi atau kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan.

Secara konseptual, informasi akuntansi harus dapat memenuhi kriteria biaya manfaat. Sehingga informasi akuntansi yang dihasilkan harus memiliki manfaat yang lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Laporan keuangan dalam pelaporannya harus disajikan secara wajar dengan pengertian keadaan yang sebenarnya. Laporan keuangan harus memenuhi Standar Akuntansi Keuangan yang sudah ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia.

Salah satu elemen dalam laporan keuangan yang bersifat material adalah pendapatan. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009: 23. 6), “Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama periode tertentu bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal”. Penerapan metode pengakuan pendapatan mempunyai pengaruh dalam perhitungan rugi atau laba perusahaan. Sehingga apabila penerapan metode pengakuan pendapatan tidak tepat maka akan menyajikan laporan keuangan yang tidak mencerminkan kinerja dan *performance* perusahaan.

Menurut Kieso dkk., (2005: 5) prinsip pengakuan pendapatan menetapkan bahwa pendapatan diakui pada saat:

1. Direalisasi atau dapat direalisasi
2. Dihasilkan

Pendapatan direalisasikan apabila barang dan jasa ditukar dengan kas atau klaim atas kas (piutang). Pendapatan dapat direalisasi apabila aktiva yang diterima dalam pertukaran segera dapat dikonversi menjadi kas atau klaim atas kas dengan jumlah yang diketahui. Pendapatan dihasilkan apabila entitas yang bersangkutan pada hakikatnya telah menyelesaikan apa yang seharusnya dilakukan untuk mendapat hak atas manfaat yang dimiliki oleh pendapatan itu, yaitu apabila proses menghasilkan laba telah selesai atau sebenarnya telah selesai.

Perusahaan pengembang menerapkan dua metode pengakuan pendapatan yaitu; (1) metode kontrak selesai, dan (2) metode persentase penyelesaian. Metode kontrak selesai mengakui pendapatan dan laba kotor pada saat kontrak diselesaikan secara keseluruhan. Metode persentase penyelesaian mengakui pendapatan, biaya, dan laba kotor sesuai dengan persentase pekerjaan yang diselesaikan dalam tiap periode. Metode persentase penyelesaian terdapat dua pendekatan yaitu pendekatan kemajuan fisik dan pendekatan *cost-to-cost*. Dua pendekatan ini memiliki sudut pandang yang berbeda dalam mengakui pendapatan, sehingga nilai pendapatan dan laba yang diakui juga berbeda.

Metode pendekatan fisik mengakui pendapatan berdasarkan besarnya persentase penyelesaian atas pelaksanaan kontrak jangka panjang berdasarkan kemajuan fisik yang sudah dicapai atas pekerjaan yang dilaksanakan. Sedangkan metode pendekatan *cost-to-cost* mengakui pendapatan berdasarkan besarnya persentase penyelesaian yang didasarkan pada ukuran masukan (*input measures*), yaitu besarnya usaha-usaha dan biaya-biaya yang dikeluarkan atau dicurahkan dalam pelaksanaan pekerjaan suatu kontrak.

Adanya perbedaan pendekatan dalam metode pengakuan pendapatan persentase penyelesaian, menyebabkan perusahaan Developer dan Kontraktor dihadapkan pada permasalahan bagaimana menentukan pengakuan pendapatan yang tepat, terutama pada proyek-proyek jangka panjang, sehingga laporan keuangan dapat disajikan secara wajar sesuai dengan kinerja perusahaan pada periode tersebut.

PT. Cipta Karya Niaga adalah perusahaan Pengembang yang bergerak dibidang jasa membangun perumahan, kawasan pemukiman, berinvestasi (*investor*) mulai dari perencanaan, pemilihan lokasi pembangunan rumah dan jalan. Untuk membangun satu kawasan, pengembang biasanya menggunakan jasa baik konsultan maupun pemborong, tergantung manajemen masing-masing pengembang dan besaran lingkup kawasan yang dibangun. Sebagai salah satu Developer ternama di Palembang untuk sektor property PT. Cipta Karya Niaga (PT. CKN) mampu mencetak perolehan laba bersih mencapai Rp 2,15 Milyar Per tahun untuk satu proyek. Usaha untuk tetap bertahan di era persaingan global dan kondisi perekonomian yang tidak menentu, dibutuhkan adanya informasi laporan keuangan yang akurat dalam menghasilkan keputusan-keputusan strategis yang mempengaruhi masa depan perusahaan.

Menyelesaikan suatu proyek yang biasanya mencapai jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi, perusahaan harus mampu menentukan metode pengakuan pendapatan dan beban yang tepat, sehingga akan diperoleh perhitungan laba yang akurat dan laporan keuangan yang wajar sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku. Laporan keuangan yang disajikan

sangat penting dalam mendukung pengambilan keputusan yang tepat bagi perusahaan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis berkeinginan melakukan penelitian berjudul **“Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dengan Metode Pendekatan Fisik Dan Metode Pendekatan *Cost to Cost* pada PT. Cipta Karya Niaga Palembang.”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka saya dapat mengemukakan suatu rumusan masalah sebagai berikut: “Bagaimanakah analisis pengakuan pendapatan dengan menggunakan metode pendekatan fisik dan metode pendekatan *cost-to-cost* pada PT. Cipta Karya Niaga (CKN)”.

1.3. Batasan Masalah

Agar pembahasan dalam laporan PKL ini dapat terarah dan tidak menyimpang dari rumusan masalah, maka penulis hanya membahas analisis penerapan pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian menggunakan pendekatan fisik dan pendekatan *cost-to-cost* dalam rangka penyajian laporan keuangan pada PT. Cipta Karya Niaga pada tahun 2011.

1.4. Tujuan dan Manfaat

1.4.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah saya kemukakan, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui analisis

pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian menggunakan pendekatan fisik dan pendekatan *cost-to-cost* dalam rangka penyajian laporan keuangan pada PT. Cipta Karya Niaga.

1.4.2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Memberikan informasi yang bermanfaat bagi manajemen perusahaan untuk menentukan metode dan pendekatan yang akan digunakan dalam mengakui pendapatan dan laba secara tepat dalam rangka penyajian laporan keuangan perusahaan.

2. Bagi Penulis

Sebagai sarana untuk mengaplikasikan dan menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama masa studi. Menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis tentang praktek akuntansi yang terjadi di perusahaan dalam menerapkan metode pengakuan pendapatan dalam rangka penyajian laporan keuangan perusahaan.

3. Bagi Pembaca

Menambah wawasan dan memberikan tambahan informasi untuk dijadikan referensi dalam penelitian yang berkaitan dengan masalah ini dimasa yang akan datang.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1.Lokasi Penelitian

Laporan Praktek Kerja Lapangan (PKL) ini dilaksanakan pada PT. Cipta Karya Niaga yang beralamat di Jln. Taman Siswa No. 173Q Palembang.

1.5.2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilakukan dari tanggal 27 Oktober 2011 sampai 27 November 2011, di mulai dari pukul 08.00 – 15.30 WIB.

1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode penelitian pada umumnya, maka teknik pengumpulan data untuk penulisan Laporan PKL adalah : Dokumentasi. “Dokumentasi pada perusahaan yang dilakukan pada tahapan ini yaitu melihat dan mempelajari serta melakukan pengamatan atas data–data dalam perusahaan, dan pembukuan perusahaan serta data lainnya yang berhubungan dengan penelitian. ”Data yang digunakan merupakan Rekapitulasi Pembiayaan Royek (rugi-laba) untuk setiap proyek dari tahun 2011 – 2012.”

1.5.4. Data Yang Digunakan

Berdasarkan sumbernya, data yang dikumpulkan berupa Rekapitulasi Pembiayaan Royek (rugi-laba) untuk setiap proyek dari tahun 2011 - 2012. Menurut Erlinadian (2009: 54) “Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumentasi arsip perusahaan, laporan tahunan, penelitian kepustakaan mengenai akuntansi kontruksi, buku-buku, pendapat atau pemikiran pihak lain yang berupa artikel, makalah, jurnal dan literature lainnya yang relevan.”

1.5.5. Teknik Analisis

Dalam usaha mencari dan mengumpulkan data untuk penelitian ini, maka penulis menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Mengklasifikasikan proyek jangka panjang beserta nilai kontrak yang disetujui dan jangka waktu pengerjaannya, mengidentifikasi persentase penyelesaian yang ditentukan dari progress fisik, dan biaya aktual yang dikeluarkan untuk selanjutnya digunakan dalam penentuan persentase selesai menurut metode *cost-to-cost*.
2. Melakukan perhitungan pendapatan dan laba periode berjalan dengan menselisihkan antara pendapatan kontrak periode berjalan dengan biaya proyek berjalan atau harga pokok proyek yang diakui dengan dua pendekatan yang terdapat pada metode persentase penyelesaian yaitu : pendekatan fisik dan pendekatan *cost-to-cost*.
3. Membandingkan hasil perhitungan pendapatan dan laba periode berjalan yang diakui dengan pendekatan fisik dan pendekatan *cost-to-cost*.
4. Melakukan analisis terhadap hasil perbandingan untuk menentukan pendekatan yang paling sesuai dengan proyek jangka panjang dalam rangka penyajian laporan keuangan yang wajar.

1.6. Landasan Teori

1.6.1. Konsep Laporan Keuangan

Setiap perusahaan menyusun laporan keuangan untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkompeten mengenai posisi keuangan dari masing-masing akun dalam perusahaan untuk suatu periode tertentu. Disamping itu laporan keuangan juga memberikan informasi mengenai kinerja perusahaan dan perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi pemakai informasi dalam pengambilan keputusan ekonomi. Laporan keuangan (*financial statement*) berbeda dengan pelaporan keuangan (*financial reporting*).

Menurut Choriri dkk., (2005: 89) dijelaskan bahwa pelaporan keuangan meliputi laporan keuangan, informasi pelengkap, dan media pelaporan lainnya. Sementara laporan keuangan hanya mencakup neraca, laporan laba/rugi, laporan arus kas, laporan perubahan modal, dan catatan atas laporan keuangan. Sehingga dapat diketahui bahwa pelaporan keuangan memiliki lingkup informasi yang lebih luas daripada laporan keuangan.

FASB dalam SFAC No. 1 (2007 : 7. 4) juga menyatakan bahwa “pelaporan keuangan mencakup tidak hanya laporan keuangan tetapi juga media pelaporan informasi lainnya, yang berkaitan langsung atau tidak langsung, dengan informasi yang disediakan oleh sistem akuntansi yaitu informasi tentang sumber-sumber ekonomi, hutang, laba periodik dan lain-lain”. Laporan keuangan mempunyai elemen-elemen di dalamnya

seperti dijelaskan oleh Ikatan Akuntan Indonesia selanjutnya disebut IAI (2007: 1. 7) yang menyatakan bahwa: “laporan keuangan yang lengkap terdiri dari komponen–komponen berikut ini :

- a) Neraca
- b) Laporan Laba-rugi
- c) Laporan Perubahan Ekuitas
- d) Laporan arus kas
- e) Catatan atas laporan keuangan

Dalam laporan keuangan terdapat elemen neraca yang menunjukkan posisi keuangan perusahaan. Unsur yang terdapat dalam neraca adalah aktiva, pasiva, dan ekuitas (modal). Sedangkan elemen laporan laba rugi dapat menunjukkan kinerja perusahaan. Unsur penting dalam laporan laba rugi adalah pendapatan, beban dan laba bersih. Elemen laporan arus kas dapat menunjukkan likuiditas perusahaan dan catatan atas laporan keuangan merupakan media untuk pengungkapan yang diharuskan dalam standar akuntansi dan tidak dapat disajikan dalam neraca, laporan laba rugi atau laporan arus kas.

1.6.1.1.Karakteristik dan Pemakai Laporan Keuangan

Karakteristik dari informasi yang disajikan dalam laporan keuangan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan dalam menyajikan laporan keuangan. Laporan keuangan memiliki karakteristik kualitatif yang melekat pada informasi akuntansi yang diberikan. Menurut Belkaoui (FASB: 2004) menyebutkan bahwa

karakteristik kualitatif dimaksudkan untuk member kriteria dasar dalam memilih :

- a) Alternatif metode akuntansi dan pelaporan keuangan
- b) Persyaratan pengungkapan (*disclosure*)

Kriteria tersebut digunakan untuk menunjukkan jenis informasi yang relevan dan bermanfaat dalam pengambilan keputusan. Sedangkan menurut IAI (2007: 7) terdapat empat karakteristik pokok, yaitu :

- a) Dapat dipahami

Angka–angka yang tercantum di dalam laporan keuangan dapat bermanfaat bagi para pemakainya apabila angka–angka tersebut dapat mudah dipahami. Dengan asumsi bahwa pemakai memiliki pengetahuan yang memadai.

- b) Relevan

Agar bermanfaat, informasi yang disajikan harus relevan untuk memenuhi kebutuhan pemakai dalam proses pengambilan keputusan. Informasi dikatakan memiliki kualitas relevan bila dapat mempengaruhi keputusan ekonomi pemakai dengan membantu mereka mengevaluasi peristiwa masa lalu, masa kini, ataupun masa depan, menegaskan atau mengoreksi hasil evaluasi mereka di masa lalu.

- c) Keandalan

Selain harus bersifat relevan, informasi keuangan juga harus andal (*reliable*) informasi dikatakan andal, apabila bebas dari pengertian yang menyesatkan, kesalahan material dan dapat diandalkan pemakainya sebagai penyajian yang wajar.

d) Dapat ditandingkan

Pemakai harus dapat membandingkan laporan keuangan perusahaan antar satu periode untuk mengidentifikasi kecenderungan (*trend*) posisi dan kinerja keuangan. Pemakai juga harus dapat membandingkan laporan keuangan antar perusahaan untuk mengevaluasi posisi keuangan, kinerja serta perubahan keuangan secara relatif.

Pengguna laporan keuangan meliputi berbagai pihak, baik pihak internal maupun pihak eksternal. Pengguna eksternal meliputi pemegang saham, investor, kreditor, pemerintah, pemasok, konsumen, pesaing bisnis, serikat pekerja dan masyarakat secara luas. Pengguna eksternal menggunakan laporan keuangan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan pada masa lalu, memprediksi kinerja perusahaan pada masa yang akan datang, serta untuk memahami kondisi suatu organisasi pada suatu masa.

Sedangkan pengguna pihak internal meliputi para manajer dan karyawan perusahaan. Manajemen puncak karyawan perusahaan membutuhkan laporan keuangan untuk mendukung pengambilan keputusan strategis bagi perusahaan. Kebutuhan para

manajer atas laporan keuangan tergantung pada fungsi tertentu yang mereka jalankan di dalam perusahaan.

1.6.1.2. Tujuan Laporan Keuangan

Tujuan Laporan Keuangan menurut IAI (2007: 1. 5) adalah sebagai berikut: “Menyediakan informasi tentang posisi keuangan, kinerja, dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi.” Selain itu laporan keuangan juga menunjukkan pertanggungjawaban pengelolaan perusahaan oleh manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya, sehingga diharapkan bahwa para pemakai laporan keuangan dapat menilai informasi yang dihasilkan untuk dasar pengambilan keputusan ekonomi yang berkaitan dengan perusahaan tersebut.

Sedangkan tujuan dari laporan keuangan menurut Rosyidi (1999: 116) dikemukakan sebagai berikut :

“Tujuan dasar (*basic purpose*) akuntansi dan laporan keuangan adalah untuk menyajikan informasi keuangan yang bersifat kuantitatif dari entitas usaha, yang berguna bagi para pemakai informasi, terutama bagi para pemilik dan kreditor sebagai dasar pengambilan keputusan ekonomi.

1.6.2. Pendapatan

1.6.2.1. Pengertian Pendapatan

Pendapatan memiliki tiga konsep pendekatan yang berbeda, menurut Hendricksen (1997: 120) konsep tersebut adalah:

1. An *inflow concept* (konsep arus masuk) menganggap bahwa pendapatan sebagai arus masuk dari aktiva netto yang dihasilkan dari penjualan barang dan jasa.
2. An *outflow concept* (konsep arus keluar) memandang bahwa pendapatan sebagai arus keluar barang dan jasa dari perusahaan kepelanggannya.
3. Konsep yang ketiga memandang pendapatan sebagai produk perusahaan yang dihasilkan semata-mata dari pembuatan barang dan jasa oleh perusahaan tersebut selama periode tertentu.

Sedangkan definisi menurut IAI (2007:23.6) adalah sebagai berikut : “Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal”.

1.6.2.2. Pengukuran Pendapatan

Pendapatan diukur dalam satuan nilai tukar produk atas jasa dalam suatu transaksi. Nilai tukar tersebut menunjukkan

ekuivalen kas atau nilai diskonto tunai dari uang yang diterima atau akan diterima dari transaksi penjualan. Pengukuran pendapatan menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007: 23. 8) adalah “Pendapatan harus diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima.”

Menurut Erlinadian (2009: 26) nilai wajar adalah suatu jumlah yang timbul dari suatu transaksi penukaran aktiva atau jasa yang biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli atau pemakai aktiva tersebut. Jumlah pendapatan diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima perusahaan dikurangi dengan diskon dagang dalam rabat volume yang diperbolehkan perusahaan. Pada umumnya imbalan tersebut dapat berbentuk kas atau setara kas dan jumlah pendapatan adalah jumlah kas atau setara kas yang diterima atau dapat diterima.

Pendapatan diukur dengan satuan moneter (uang), yang harus menunjukkan nilai tukar barang atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan. Jika terdapat potongan penjualan tunai, retur penjualan maka yang diakui adalah pendapatan netto yang diterima. Karena potongan penjualan, retur penjualan dan pengurangan harga jual diperlakukan sebagai pengurang pendapatan bukan sebagai komponen biaya.

1.6.2.3. Pengakuan Pendapatan

Menurut SFAC (2007: 83) Pengakuan adalah “proses untuk secara formal mencatat atau memasukkan suatu pos dalam akun dan laporan keuangan entitas”. Sedangkan menurut IAI (2007: 23.17) menyatakan bahwa “Pendapatan diakui hanya bila besar kemungkinan manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut akan mengalir kepada perusahaan.”

1.6.3.Beban

1.6.3.1. Pengertian Beban

Istilah biaya (*cost*) sering kali digunakan dalam arti yang sama dengan istilah beban (*expencc*). Namun biaya (*cost*), menurut Hansen & Mowen (2005: 40) didefinisikan : “Biaya (*cost*) adalah kas atau nilai ekuivalen kas yang dikorbankan atau dikonsumsi untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan memberi manfaat saat ini atau masa mendatang. Sedangkan beban (*expense*) dapat didefinisikan sebagai arus keluar barang atau jasa, yang akan dibebankan pada atau ditandingkan (*matched*) dengan pendapatan (*revenue*) untuk mendapatkan laba (*income*).

Sedangkan menurut IAI (2007: 70) mendefinisikan beban sebagai berikut : “Beban (*expense*) adalah penurunan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi dalam bentuk arus kas atau berkurangnya aktiva atau terjadinya kewajiban yang mengakibatkan penurunan ekuitas yang tidak menyangkut pembagian kepada penanam modal.”

1.6.3.2. Pengukuran dan Pengakuan Beban

Pengukuran dan pengakuan beban sangat berpengaruh dalam penentuan besarnya laba/rugi yang akan diakui perusahaan. Sehingga diperlukan metode pengukuran yang tepat dan sesuai dalam mengakui beban. Menurut Chariri dan Imam Ghozali (2007: 199) menyatakan bahwa “pengukuran pendapatan dapat didasarkan pada *historical cost*, *replacement cost*, dan *cash equivalent*”. Pada umumnya pengukuran *historical cost* lebih sering digunakan yaitu pengukuran beban berdasarkan jumlah rupiah yang dikeluarkan pada saat barang atau jasa diperoleh. Metode *historical cost* dianggap lebih baik karena didukung oleh bukti historis tentang pengorbanan yang telah dilakukan untuk mendapatkan barang dan jasa saat perolehannya. Sedangkan, menurut Tuanakotta (2006 : 155), “cara terbaik untuk mengukur pendapatan adalah dengan menggunakan nilai tukar (*exchange value*) dari barang atau jasa.

Pada awalnya ketika perusahaan mengorbankan sejumlah kas atau setara kas untuk memperoleh barang dan jasa tersebut akan dicatat sebagai aktiva sebesar biaya (*cost*)nya. Selanjutnya jika perusahaan melakukan kegiatan menghasilkan pendapatan (dengan penjualan setiap unit rumah/pemakaian aktiva untuk kegiatan operasional) maka terdapat bagian biaya yang telah dikeluarkan untuk menghasilkan pendapatan. Bagian biaya inilah yang selanjutnya disebut sebagai beban (*expense*). Prinsip

pengakuan beban harus didefinisikan dengan tepat karena terdapat beban yang dengan segera dapat dikaitkan dengan pendapatan periode tersebut. Tetapi adapula beban yang tidak dikaitkan bersamaan dengan perolehan pendapatan, karena beban baru diakui saat adanya pelunasan kewajiban.

1.6.4. Prinsip Penandingan (*The Matching Principle*)

Prinsip penandingan (*matching principle*) menganggap bahwa beban diakui dalam periode yang sama dengan pendapatan terkait. Prinsip penandingan menyatakan bahwa beban-beban harus diakui dalam periode yang sama sebagai satu kesatuan dengan pendapatan.

Menurut Patton and Littleton seperti yang dikutip oleh Chariri dan Imam Ghozali (2005: 201) disebutkan bahwa “masalah utama dalam menandingkan pendapatan dengan beban adalah mencari dasar penandingan yang paling tepat antara pendapatan dengan beban yang berhubungan langsung dengan pendapatan tersebut.” Berdasarkan kutipan tersebut digunakan dasar unit waktu (periode) sebagai dasar penandingan pendapatan dengan beban.

Sedangkan, menurut KAM (2005), terdapat 3 unsur dasar penandingan yang umum digunakan untuk mencari hubungan antara pendapatan dan beban dalam satu periode tertentu. Dasar penandingan tersebut adalah :

1. Hubungan Sebab Akibat (*Cause and Effect*)
2. Alokasi Sistematis dan Rasional (*Systematic And Rational Allocation*)

3. Pembebanan Segera (*Immediate Recognition*)

Konsep penandingan merupakan konsep yang digunakan untuk mencari dasar hubungan yang tepat dan rasional antara pendapatan dan beban. Pendapatan merupakan hasil yang dituju perusahaan sedangkan beban yang terjadi yang dikeluarkan perusahaan untuk memperoleh pendapatan adalah upaya yang dilakukan perusahaan, sehingga pendapatan harus ditandingkan dengan beban yang telah dikorbankan untuk menghasilkan laba yang tepat.

1.6.5. Metode Pengakuan Pendapatan Kontrak

Penentuan pendapatan dalam perusahaan developer/pengembang mempunyai karakteristik tersendiri, pendapatan dalam perusahaan developer disebut dengan pendapatan kontrak. Definisi mengenai pendapatan kontrak diantaranya dijelaskan menurut IAI (2006:34.10) bahwa pendapatan kontrak terdiri atas :

1. Nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak, dan
2. Penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran insentif :
 - a. Sepanjang hal ini memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan
 - b. Dapat diukur secara handal

Ikatan Akuntan Indonesia (2007: 34.20) juga menyatakan mengenai pengakuan pendapatan dan biaya kontrak bahwa “Bila hasil (*outcome*) kontrak developer dapat diestimasi secara handal, pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan

dengan kontrak developer harus diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal neraca (*percentage of completion*)". Sedangkan metode pengakuan pendapatan yang secara umum digunakan dalam perusahaan developer, adalah :

A. Metode Kontrak Selesai (*Completed-Contract Method*)

Metode pengakuan pendapatan dengan kontrak selesai adalah metode pengakuan dimana pendapatan dan laba kotor hanya diakui pada saat kontrak diselesaikan. Menurut Kieso (2007 : 9) metode pengakuan pendapatan dengan kontrak selesai dapat digunakan hanya pada saat tertentu, yaitu jika :

1. Jika suatu entitas terutama mempunyai kontrak jangka pendek.
2. Jika syarat-syarat untuk menggunakan metode persentase penyelesaian tidak dapat dipahami.
3. Jika terdapat bahaya yang melekat dalam kontrak itu diluar resiko bisnis yang normal dan berulang.

Metode kontrak selesai tidak melakukan pencatatan sebelum penyelesaian kontrak, sehingga untuk kerugian-kerugian yang sudah diduga harus dilakukan penyisihan. Selain itu, dalam metode kontrak selesai terdapat pendapatan yang tidak dilaporkan sampai tahun penyelesaiannya sehingga menimbulkan penyimpangan dalam pencatatan laba.

Metode kontrak selesai memiliki kelemahan dan keunggulan, seperti yang diungkapkan Kieso (2007 : 15) bahwa “keunggulan utama metode kontrak selesai adalah pendapatan yang dilaporkan didasarkan atas hasil akhir dan bukan atas estimasi pekerjaan yang belum dilaksanakan, sedangkan kelemahan utamanya adalah bahwa metode ini tidak mencerminkan kinerja masa berjalan apabila periode kontrak mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Kondisi ini mengakibatkan pendapatan perusahaan kecil pada suatu periode karena proyek yang diselesaikan sedikit dan pendapatan perusahaan menjadi besar pada periode yang lain karena proyek yang diselesaikan relatif banyak.

B. Metode Persentase Penyelesaian (*Percentage-of-Completion Method*)

Metode pengakuan pendapatan dengan persentase penyelesaian adalah pengakuan yang biasanya digunakan oleh perusahaan yang memiliki kontrak jangka panjang, dimana jangka waktunya lebih dari satu periode akuntansi. Metode ini mencerminkan prestasi kerja masa berjalan atas penyelesaian kontrak lebih dari satu periode akuntansi.

Definisi mengenai metode persentase penyelesaian menurut IAI (2007: 34.23) adalah sebagai berikut :

“ Pengakuan pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian suatu kontrak sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian (*percentage of completion*). Menurut metode ini, pendapatan kontrak dihubungkan dengan biaya kontrak yang

terjadi dalam mencapai tahap penyelesaian tersebut, sehingga pendapatan, beban dan laba yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan secara proporsional. Metode ini memberikan informasi yang berguna mengenai luas aktivitas kontrak dan kinerja selama suatu periode.”

Sedangkan menurut Smith & Skousen (1995: 763) : “Metode persentase penyelesaian adalah suatu bentuk alternatif atas metode kontrak selesai, telah dikembangkan untuk menghubungkan pengakuan pendapatan atas jenis kontrak pembangunan jangka panjang dengan kegiatan perusahaan untuk menyelesaikan kontrak tersebut”.

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa metode persentase penyelesaian adalah metode pengakuan pendapatan yang mengakui pendapatan, biaya dan laba kotor sesuai dengan tercapainya kemajuan kearah penyelesaian kontrak jangka panjang.

Ada 2 (dua) pendekatan dalam metode persentase penyelesaian yang dapat digunakan untuk mengakui pendapatan, yaitu :

1. Pendekatan Fisik

Metode pendekatan fisik merupakan suatu metode pendekatan yang digunakan untuk menentukan besarnya persentase penyelesaian atas pelaksanaan kontrak jangka panjang berdasarkan kemajuan fisik yang sudah dicapai atas pekerjaan yang dilaksanakan. Dengan pendekatan fisik, ukuran dibuat berdasarkan dengan hasil yang telah dicapai (*output measures*).

Terdapat 2 kemungkinan yang dapat digunakan untuk menetapkan besarnya persentase penyelesaian yang didasarkan pada pendekatan fisik, menurut Smith and Skousen (2005 : 766), yaitu :

- a. Dihitung dengan cara membandingkan unit yang telah dihasilkan dengan total volume kegiatan atau pekerjaan menurut perjanjian kontrak.
- b. Ditentukan berdasarkan laporan ahli, yaitu arsitek atau insinyur yang ditugasi untuk mengawasi dan menaksir tingkat kemajuan pekerjaan.

Menurut, Erlinadian (2009 : 42), kelemahan dari metode persentase penyelesaian dari pendekatan fisik adalah “besarnya pendapatan yang diakui selama periode berjalan hanya didasarkan pada kemajuan fisik (hasil yang telah dicapai) saja, tidak memperhatikan besarnya biaya yang dikeluarkan selama proyek dalam periode berjalan.

2. Pendekatan Biaya

Menurut Erlinadian (2009 : 43), Metode pendekatan biaya merupakan suatu metode pendekatan yang digunakan untuk menentukan besarnya persentase penyelesaian atas pelaksanaan kontrak jangka panjang yang perhitungannya berdasarkan ukuran masukan (*input measures*), yaitu usaha-usaha dan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pelaksanaan pekerjaan suatu kontrak. Ukuran

yang digunakan dalam pendekatan ini berdasarkan asumsi bahwa setiap usaha atau upaya yang dikeluarkan dalam suatu pelaksanaan pekerjaan akan mendapat hasil secara proporsional.

Metode-metode yang digunakan dalam pendekatan ini meliputi:

a. Dasar Metode Biaya terhadap Biaya (*Cost-to-Cost Method*)

Metode pendekatan ini paling banyak digunakan karena tingkat atau persentase penyelesaiannya ditentukan dengan membandingkan biaya yang diperkirakan untuk menyelesaikan proyek tersebut. Definisi ini diperkuat oleh pendapat Kieso (2002: 11) yang menyatakan bahwa “menurut dasar biaya yang sudah terjadi sampai tanggal ini dengan estimasi total biaya paling akhir untuk menyelesaikan kontrak itu”.

Sejalan dengan teori yang diuraikan diatas, Kieso (2002: 11) memberikan rumus untuk persentase penyelesaian dasar biaya terhadap biaya sebagai berikut :

$$\frac{\text{biaya yang terjadi sampai tanggal ini}}{\text{estimasi paling akhir total biaya selesai}} = \text{persentase penyelesaian}$$

Sedangkan untuk mengetahui jumlah pendapatan atau laba kotor yang akan diakui sampai tanggal ini maka rasio persentase biaya yang terjadi terhadap estimasi biaya total diterapkan pada total pendapatan atau estimasi total laba kotor atas kontrak pekerjaan dalam pelaksanaan yang akan dinyatakan dengan rumus

berikut:

$$\frac{\text{biaya-biaya yang dikeluarkan sampai akhir periode berjalan (total biaya aktual)}}{\text{taksiran total seluruh biaya}} \times 100\% = \text{Persentase Selesai}$$

Untuk mengetahui jumlah pendapatan periode berjalan, dasar biaya terhadap biaya dapat digunakan rumus berikut ini :

$$\text{pendapatan yang akan diakui sampai tanggal ini} - \text{pendapatan yang diakui dalam periode sebelumnya} = \text{Pendapatan periode berjalan}$$

Berdasarkan rumus diatas untuk mengetahui pendapatan dan laba kotor setiap periode, maka pendapatan atau laba kotor yang diakui sekarang harus dikurangkan dengan pendapatan atau laba kotor yang diakui pada periode sebelumnya.

b. Dasar metode Upaya yang Diperluas (*Efforts-Expended Method*)

Metode ini menentukan persentase pekerjaan proyek dengan cara membandingkan usaha-usaha yang telah tercurah dengan usaha-usaha yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek. Metode ini berdasar pada usaha-usaha yang telah dicurahkan ke proyek, seperti : mesin, jam jasa, upah buruh, kuantitas bahan yang dipakai dan lain sebagainya.

1.6.6. Biaya Kontrak

Menurut IAI (2007: 34.15), biaya suatu kontrak developer terdiri atas :

a) Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak tertentu.

- b) Biaya-biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas kontrak pada umumnya dan dapat dialokasikan ke kontrak tersebut.
- c) Biaya lain yang secara khusus dapat ditagihkan ke pemberi kerja sesuai isi kontrak.

Sedangkan biaya-biaya yang berhubungan langsung dengan suatu kontrak menurut IAI (2007: 34.16) meliputi :

1. Biaya-biaya bahan yang digunakan dalam pembangunan perumahan.
2. Biaya pekerja lapangan, termasuk penyedia.
3. Biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan-bahan dari dan ke lokasi pelaksanaan kontrak tersebut, serta biaya penyewaan sarana dan peralatan.
4. Klaim dari pihak ketiga.
5. Estimasi biaya pembetulan dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul selama masa jaminan.

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa biaya kontrak adalah biaya-biaya yang dapat diatribusikan pada suatu kontrak untuk jangka waktu sejak kontrak tersebut diterima sampai dengan penyelesaian akhir kontrak tersebut. Biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan suatu kontrak dan terjadi untuk memperoleh kontrak juga dapat dimasukkan sebagai biaya kontrak jika dapat diukur secara handal dan besar kemungkinan kontrak tersebut dapat diperoleh.

Biaya proyek dapat berbeda-beda antar perusahaan, namun demikian terdapat kriteria tertentu untuk menggolongkan biaya-biaya tersebut, yaitu :

1. Biaya langsung proyek, terdiri atas :

a. Bahan atau Material

Bahan langsung adalah bahan-bahan yang dipakai untuk membangun proyek perumahan yang merupakan bagian dari bangunan yang dibuat.

b. Upah langsung

Adalah upah yang langsung diberikan kepada tenaga kerja yang hanya bekerja untuk suatu proyek tertentu.

c. Biaya Sub Kontrak

Adalah biaya sub kontrak yang terjadi pada beberapa proyek dan pekerjaan yang di sub kontrakkan.

2. Biaya tidak langsung proyek, terdiri atas :

Biaya overhead atau biaya tidak langsung adalah biaya yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tetapi biaya ini selalu ada dan tidak dapat dihindari. Biaya ini meliputi biaya tenaga administrasi dan biaya-biaya umum yang tidak dapat secara langsung dihubungkan dengan suatu proyek tertentu atau suatu tahap pekerjaan tertentu.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk dapat memberi garis besar mengenai isi Laporan Praktek Kerja Lapangan (PKL) secara ringkas sehingga

dapat menggambarkan keterkaitan antara bab dimana masing-masing bab akan dibagi atas sub-sub bab secara rinci yang diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dibahas tentang gambaran secara umum materi, yang meliputi latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat, metode penelitian, landasan teori dan sistematika penulisan.

BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini mengurai tentang keadaan umum perusahaan antara lain : sejarah singkat perusahaan, dan struktur organisasi perusahaan.

BAB III LAPORAN KEGIATAN

Pada bab ini data yang diperoleh dari perusahaan akan dianalisa berdasarkan teori yang disajikan sehingga akan diketahui, Hasil Penelitian, Analisis, dan Penulisan Masalah pada PT. Cipta Karya Niaga.

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan dari perusahaan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, serta memberikan saran yang diharapkan akan bermanfaat bagi PT. Cipta Karya Niaga Palembang.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1. Profil Perusahaan

2.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Cipta Karya Niaga adalah perusahaan developer (pengembang) yang bergerak di bidang property. Perusahaan ini didirikan berdasarkan akta No. 16 tanggal 07 Mei 2005 yang dihadapan Anwar Junaidi Sarjana Hukum Notaris di Palembang. PT. CKN ini di pimpin oleh Bapak Ir. Moerod yang kantornya terletak di Taman Siswa No. 173Q Palembang.

2.1.2. Visi

Adapun visi dari PT. Cipta Karya Niaga Palembang, sebagai berikut :

1. Memajukan usaha di bidang perumahan secara profesional dan berkelanjutan.
2. Menjalankan usaha-usaha dibidang Pembangunan.
3. Menjadi Pengembang dan pengelola perumahan yang terpercaya.
4. Menciptakan komunitas konsumen yang terus berkomunikasi dan diuntungkan.

2.1.3. Misi

Adapun misi dari PT. Cipta Karya Niaga Palembang, adalah :

1. Membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah yg layak dan berwawasan lingkungan, melalui kredit kepemilikan rumah. Bukan hanya rumah yang layak , tetapi dengan lingkungan yang sehat.
2. Mengembangkan perumahan yang senantiasa memberikan nilai tambah sebagai suatu investasi.
3. Memberikan kepuasan kepada konsumen dengan menjaga kualitas bangunan dan lingkungan yang baik.
4. Menghasilkan produk ekonomis dan berkualitas.

2.2. Struktur Organisasi

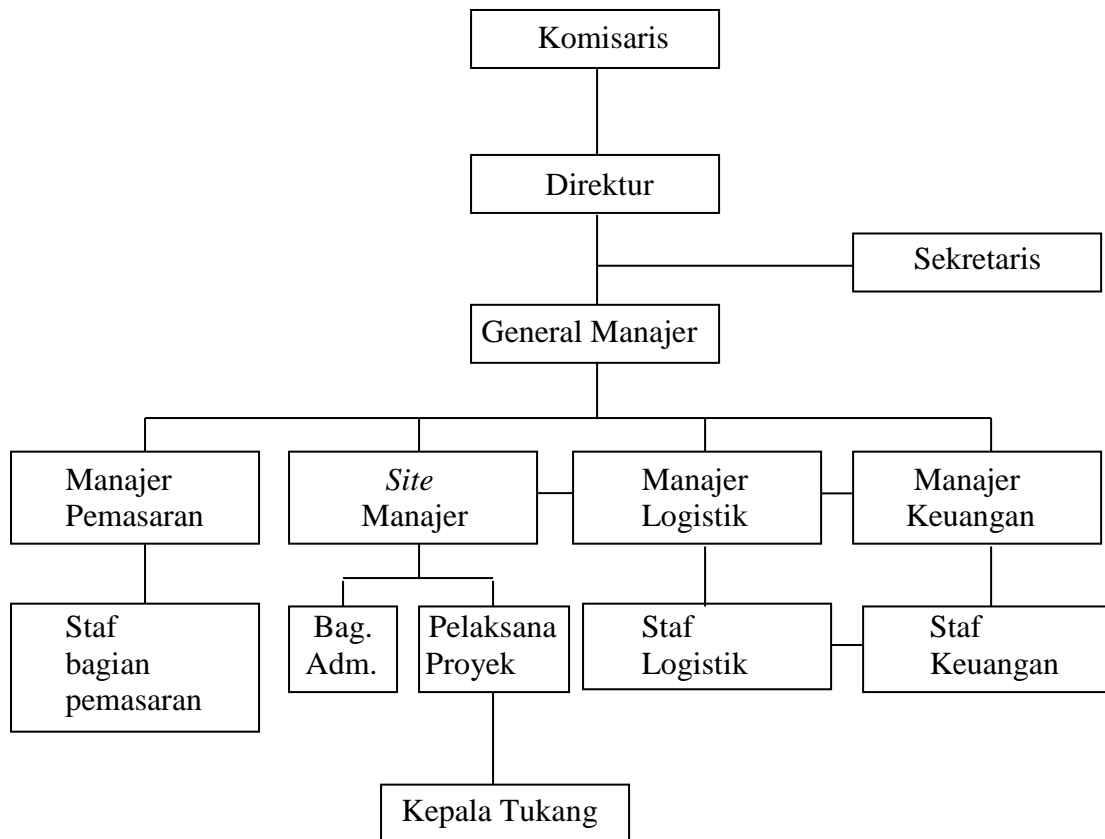
Dalam rangka mewujudkan visi dan misi perusahaan serta tercapainya tujuan perusahaan dalam jangka panjang maupun jangka pendek, PT. CKN membentuk struktur organisasi yang memperjelas wewenang dan tanggung jawab masing-masing bagian dalam organisasi.

Struktur organisasi yang baik akan menjamin kegiatan perusahaan berjalan lancar, sehingga tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan dapat tercapai secara optimal. Struktur organisasi yang baik, pimpinan serta karyawan yang terlibat akan mampu bekerja sesuai dengan bidang dan keahliannya masing-masing agar dapat terjalin kerjasama yang terorganisasi dalam mencapai tujuan.

Berikut ini adalah Gambar Struktur Organisasi PT. Cipta Karya Niaga Palembang :

Gambar 2.1

**Gambar Struktur Organisasi PT. Cipta Karya Niaga
Palembang**



Sumber : PT. Cipta Karya Niaga Palembang

2.2.1. Uraian Tugas dan Wewenang

Adapun uraian tugas dan wewenang masing-masing bagian adalah sebagai berikut :

1. Tugas dan Wewenang Komisaris
 - Memantau dan mengawasi kebijakan pengelolaan perusahaan
 - Pencapaian Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan

- Bertanggung jawab melakukan pengawasan pelaksanaan tindak lanjut temuan audit intern maupun ekstern.

2. Tugas dan Wewenang Direktur

- Mengkoordinir semua kegiatan anggota direksi dan sebagai supervise terhadap Divisi Operasi, Divisi Riset dan Teknologi, Divisi Pengembangan, Divisi SDM, Divisi Pemasaran, dan Sekretaris Perusahaan.
- Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan-tindakan yang tepat demi kepentingan, kelangsungan dan kelancaran jalannya perusahaan sehingga segala kegiatan organisasi menuju ke tujuan utama perusahaan.

3. Tugas dan Wewenang Sekretaris

- Mengkoordinasikan pengurusan izin-izin perusahaan
- Mengelola dan mengembangkan sistem informasi perusahaan
- Menjadi fasilitator dalam pengelolaan dan pengembangan sistem manajemen mutu perusahaan.

4. Tugas dan Wewenang General Manajer

- Memimpin kegiatan pelaksanaan perusahaan
- Merencanakan dan menyiapkan rapat tinjauan perusahaan
- Menjalin hubungan kerjasama dengan berbagai perusahaan

5. Tugas dan Wewenang Manajer Pemasaran

- Menjaga kualitas produk pengolahan kayu dan meningkatkan pengembangan produk

- Menentukan target penjualan produk.
6. Tugas dan Wewenang Site Manajer Proyek
 - Mengatur pelaksanaan pembangunan
 - Membuat perencanaan pembangunan
 7. Tugas dan Wewenang Manajer Logistik
 - Mengatur pembelian bahan
 - Membuat perencanaan kebutuhan bahan
 - Menegosiasi harga bahan
 8. Tugas dan Wewenang Manejer Keuangan
 - Membuat laporan keuangan
 - Membuat laporan pajak bulanan dan tahunan
 9. Tugas dan Wewenang Staf Pemasaran
 - Menjual dan mempromosikan hasil bangunan rumah
 - Melaksanakan program survey lapangan
 10. Tugas dan Wewenang Bagian Administrasi Proyek
 - Membuat laporan pemasukan dan pengeluaran bahan
 - Mengecek absensi kerja karyawan
 11. Tugas dan Wewenang Pelaksana Proyek
 - Mengawasi Pekerjaan
 - Mengatur kepala tukang/mandor
 12. Tugas dan Wewenang Staf Logistik
 - Melakukan pembelian dan pengiriman bahan
 - Mengecek mutu bahan dan jumlah bahan

13. Tugas dan Wewenang Staf Keuangan

- Menginput semua jenis transaksi keuangan
- Mengadakan cross check terhadap laporan keuangan

BAB III

LAPORAN KEGIATAN

3.1. Hasil Penelitian

3.1.1. Kebijakan Akuntansi Perusahaan

Dalam pembuatan laporan keuangan perusahaan memiliki kebijakan akuntansi yang ditentukan sebagai berikut :

1. Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun perusahaan dengan menggunakan dasar harga perolehan dan prinsip aktual, kecuali untuk akun tertentu dinyatakan berdasarkan pengukuran lain sesuai dengan kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

2. Piutang Usaha

Piutang usaha berdasarkan nilai normal piutang yang timbul dikurangi dengan taksiran jumlah yang tidak dapat ditagih. Pembentukan penyisihan piutang usaha didasarkan pada metode analisa umur piutang.

3. Persediaan

Persediaan dinyatakan menurut nilai yang terendah antara harga perolehan atau nilai bersih yang direalisasikan. Akun ini diakui pada saat terjadi transaksi pembelian atau perolehan persediaan, selanjutnya secara berkala dilakukan inspeksi jumlah persediaan dengan nilai bukunya untuk menentukan besarnya nilai persediaan.

4. Pekerjaan Kontrak Developer Dalam Pelaksanaan

Akun ini mencatat prestasi developer berdasarkan progress pekerjaan yang telah diselesaikan. Akun ini dinilai sebesar nilai penyelesaian pekerjaan yang terdapat laporan prestasi fisik yang dibuat dan disetujui oleh manajer proyek dan pilihan yang terkait.

5. Aktiva Tetap

Aktiva tetap dicatat berdasarkan harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan aktiva tetap bangunan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*), sedangkan untuk aktiva tetap lainnya menggunakan persentase tetap dari nilai buku (*declining method*).

6. Pendapatan

Pendapatan atas jasa pembangunan proyek diakui berdasarkan tingkat persentase penyelesaian pekerjaan. Persentase penyelesaian pekerjaan developer ditetapkan berdasarkan kemajuan fisik proyek yang dituangkan dalam Laporan Prestasi Proyek (LPP). Dalam kondisi tertentu, pendapatan dapat ditambah dengan nilai yang terdapat dalam penyimpangan pekerjaan kontrak, klaim dan pembayaran insentif yang telah disetujui dan dinegosiasikan.

7. Beban

Beban atas jasa pembangunan proyek dan beban usaha diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*). Beban/biaya usaha yang berhubungan dengan pencapaian tingkat penyelesaian pekerjaan harus dilaporkan/diaku sebagai beban/biaya usaha pada periode pendapatan diakui.

3.1.2. Metode Pengumpulan Biaya

Metode pengumpulan biaya yang digunakan oleh perusahaan dalam menghitung harga pokok pembangunan proyek perumahan adalah berdasarkan pada metode harga pokok pesanan (*job order costing*). Metode ini digunakan karena biaya produksi diakumulasikan kedalam harga pokok untuk setiap kontrak proyek dan dibebankan ke dalam masing-masing proyek yang bersangkutan.

3.1.3. Klasifikasi Biaya

Dalam menyajikan laporan keuangan setiap akhir periode akuntansi, perusahaan mengelompokkan dan mencatat biaya-biaya yang terjadi kedalam klasifikasi sebagai berikut :

1. Biaya Proyek, yang terdiri dari :

a. Biaya Material Langsung

Biaya material langsung adalah semua biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk pembelian material yang digunakan secara langsung dalam pelaksanaan suatu proyek. Yang termasuk di dalam biaya material langsung adalah bahan pokok maupun biaya bahan pembantu.

b. Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya tenaga kerja langsung adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membayar tenaga kerja atau karyawan yang berhubungan langsung dengan pelaksana proyek. Biaya ini terdiri dari :

- a) Biaya tenaga kerja borongan, adalah upah yang diberikan kepada tenaga kerja yang berasal dari luar perusahaan, yang dipekerjakan untuk membantu perusahaan dalam pelaksanaan pekerjaan atau proyek tertentu dimana masa kerjanya tidak terkait dengan kontrak.
- b) Biaya tenaga kerja/karyawan harian tetap adalah upah/gaji karyawan tetap perusahaan, yang bekerja pada proyek perusahaan yang upah/gajinya berdasarkan harian atau garis jam kerja yang ditetapkan.
- c. Biaya Sub Kontraktor
Biaya sub kontraktor adalah biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk pembayaran atas progress atau prestasi penyelesaian pekerjaan sub kontraktor yang membantu pelaksanaan pekerjaan proyek perusahaan untuk menjamin kualitas dan jadwal penyelesaian suatu kontrak.
- d. Biaya Overhead
Biaya overhead adalah biaya lain-lain yang dikeluarkan oleh perusahaan yang tidak dapat diklasifikasikan kedalam kelompok biaya material langsung maupun biaya tenaga kerja langsung. Biaya ini termasuk biaya transportasi, biaya jasa yang dikeluarkan untuk proses kelancaran pelaksanaan proyek.

2. Biaya Operasional

Adalah biaya yang dikeluarkan perusahaan yang berhubungan dengan kegiatan operasional. Biaya operasional ini dikelompokkan menjadi :

- a. Biaya gaji karyawan
 - b. Biaya administrasi dan umum
 - c. Biaya depresiasi
 - d. Biaya penjualan
 - e. Biaya pemeliharaan
3. Biaya Lain-lain

Adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan, yang tidak termasuk di dalam biaya operasional maupun biaya proyek diantaranya biaya pajak atas bunga bank.

3.1.4. Proses Akuntansi

Dalam menghasilkan laporan keuangan, perusahaan memproses data akuntansinya berdasarkan prosedur yang sudah ditetapkan, keseluruhan kegiatan mulai dari pencatatan hingga penyajian laporan keuangan disebut sebagai proses akuntansi. Data akuntansi yang ada diolah mulai dari mencatat bukti transaksi, mengklasifikasikan, meringkas hingga menyajikan dalam bentuk laporan keuangan. Adapun pencatatan proses akuntansi perusahaan didokumentasi.

Adapun pencatatan proses akuntansi perusahaan didokumentasikan dalam catatan akuntansi berikut ini :

1. Jurnal

Bukti-bukti transaksi yang berhubungan dengan proyek diklasifikasikan dan diposting kedalam jurnal. Jurnal dibuat perusahaan untuk mencatat transaksi atas usaha pembangunan proyek adalah jurnal pengeluaran kas/bank, jurnal penerimaan kas/bank, jurnal pembelian, jurnal penjualan, dan jurnal memorial. Menurut Erlinadian (2009: 74) Jurnal memorial merupakan jurnal yang digunakan untuk pencatatan pengakuan pendapatan berdasarkan progress fisik, pencatatan harga pokok proyek, dan pencatatan pembebanan biaya.

2. Buku Catatan Pembukuan Kas Kecil

Buku kas kecil ini digunakan untuk mencatat semua transaksi yang berhubungan dengan penerimaan dan pengeluaran kas dengan nominal kecil yang bersifat memenuhi kebutuhan rutin dan dilakukan secara tunai. Jenis transaksi yang dicatat kedalam buku kas kecil ini meliputi pengeluaran biaya administrasi rutin, biaya umum, dan penerimaan bonus dari supplier.

3. Catatan Pembukuan Bank

Digunakan untuk mencatat semua penerimaan dan pengeluaran melalui bank meliputi pendapatan tunai maupun pembayaran biaya operasional rutin. Catatan pembukuan ini digunakan untuk pencocokan atau rekonsiliasi dengan saldo rekening koran yang dimiliki perusahaan.

4. Buku Pembantu

Buku pembantu merupakan buku tambahan untuk mendukung saldo-saldo dalam buku besar, buku pembantu perusahaan digunakan untuk mencatat piutang usaha dan hutang perusahaan.

5. Buku Besar

Setelah bukti transaksi diklasifikasi dan dicatat ke dalam jurnal, selanjutnya dilakukan posting ke dalam buku besar. Buku besar terdiri dari beberapa pos atau rekening yang menunjukkan saldo akhir pada tiap-tiap rekening.

6. Laporan Keuangan

Laporan keuangan yang disusun perusahaan meliputi neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, laporan perubahan ekuitas, dan catatan atas laporan keuangan. Setelah dilakukan posting ke dalam buku besar, selanjutnya secara berkala melalui sistem komputerisasi data dari buku besar diproses sehingga dapat dihasilkan neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan keuangan lainnya yang dibutuhkan perusahaan.

3.1.5. Metode Pengakuan Pendapatan Yang Diterapkan Perusahaan

Metode yang digunakan perusahaan dalam mengakui pendapatannya adalah metode persentase penyelesaian dengan menggunakan pendekatan kemajuan fisik (*progress*). Pendekatan kemajuan fisik (*progress*) didasarkan pada hasil unit keluaran (*output measures*) atau kemajuan fisik yang telah dicapai di lapangan atas pelaksanaan suatu proyek.

Perusahaan melakukan perhitungan pendapatan yang diakui pada periode yang bersangkutan, dengan cara mengalihkan persentase penyelesaian fisik yang sudah disetujui dengan nilai kontrak bersih, kemudian hasilnya akan dicatat sebagai pendapatan atau penjualan *property*. Pendapatan atau penjualan *property* PT. CKN diakui pada saat diterbitkan *invoice* penagihan atas pekerjaan kontrak kepada pemberi kerja.

Sebagai gambaran mengenai perhitungan pengakuan pendapatan pembangunan proyek dan laba kotor proyek yang dilakukan perusahaan untuk periode tahun 2011 - 2012, berikut ini penulis akan menyampaikan data-data yang diperoleh selama penelitian. Data berikut adalah daftar proyek yang menunjukkan kinerja perusahaan sampai tahun 2011.

TABEL 3.1
DAFTAR PROYEK TAHUN 2011 - 2012
(dalam rupiah)

NO	NAMA PROYEK	NILAI KONTRAK SEBELUM PPN (Rp)	MASA PELAKSANAAN PROYEK
1	Perumahan Villa Cipta Indah	6.693.000.000,-	2011 s/d 2012
2	Perumahan Griya Cipta Damai	7.150.000.000,-	2010 s/d 2012
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.980.000.000,-	2010 s/d 2012
4	RSH Griya Cipta Permai	6.115.000.000,-	2010 s/d 2012
5	RSH Griya Cipta Persada	14.960.000.000,-	2010 s/d 2012

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Data berikut merupakan data perhitungan pendapatan proyek PT. Cipta Karya Niaga tahun 2011 dengan metode pendekatan fisik :

TABEL 3.2
PERHITUNGAN PENDAPATAN PROYEK TAHUN 2011
(dalam rupiah)

NO	NAMA PROYEK	NILAI KONTRAK SBLM PPN (Rp)	PROGRESS FISIK TAHUN 2011 (%)	PENDAPATAN YANG DIAKUI (Rp)
1	Perumahan Villa Cipta Indah	6.693.000.000,-	63,40%	4.243.362.000,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	7.150.000.000,-	72,00%	5.148.000.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.980.000.000,-	91,60%	6.393.680.000,-
4	RSH Griya Cipta Permai	6.115.000.000,-	60,00%	3.669.000.000,-
5	RSH Griya Cipta Persada	14.960.000.000,-	55,80%	8.347.680.000,-
	JUMLAH	41.898.000.000,-		26.844.222.000,-

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Tabel berikut ini berisi Laba Kotor Proyek tahun 2011 dengan metode pendekatan fisik :

TABEL 3.3
PERHITUNGAN LABA KOTOR PROYEK TAHUN 2011
(dalam rupiah)

NO	NAMA PROYEK	PENDAPATAN YANG DIAKUI (Rp)	BIAYA PROYEK BERJALAN (Rp)	LABA KOTOR PROYEK (Rp)
1	Perumahan Villa Cipta Indah	4.243.362.000,-	2.820.000.000,-	1.423.362.000,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	5.148.000.000,-	3.000.000.000,-	2.148.000.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.393.680.000,-	5.600.000.000,-	793.680.000,-
4	RSH Griya Cipta Permai	3.669.000.000,-	3.575.000.000,-	94.000.000,-
5	RSH Griya Cipta Persada	8.347.680.000,-	6.638.840.000,-	1.708.840.000,-
	JUMLAH	26.844.222.000,-	21.645.000.000,-	6.167.882.000,-

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Berdasarkan perhitungan pendapatan pembangunan proyek pada table 3.2 dan perhitungan laba kotor pembangunan proyek pada table 3.3 untuk tahun 2011,

dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nilai kontrak sebelum PPN adalah nilai kontrak yang diperoleh perusahaan dalam surat perjanjian kontrak kerja yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Nilai kontrak yang tercantum merupakan nilai bersih setelah dikurangi oleh PPN (Pajak Petambahan Nilai).
2. Progress fisik tahun 2011 merupakan hasil opname penyelesaian pekerjaan lapangan yang ditentukan dalam bentuk persentase kemajuan fisik.
3. Pendapatan yang diakui perusahaan dihitung berdasarkan persentase penyelesaian fisik yang berasal dari perhitungan perkalian antara kontrak sebelum PPN dengan persentase progress fisik tahun 2011.
4. Biaya proyek berjalan adalah total biaya aktual selama pelaksanaan proyek untuk tahun 2011 yang berasal dari proyek maupun kantor cabang yang dicatat dan dikumpulkan oleh bagian akuntansi.
5. Laba kotor perusahaan merupakan hasil perhitungan pengurangan dari pendapatan yang diakui dengan biaya proyek berjalan.

3.2. Analisis/Pembahasan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di bab sebelumnya, tentang metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan persentase penyelesaian yang dijelaskan dalam landasan teori maupun yang diterapkan di dalam perusahaan, maka penulis akan membahas dan menganalisis permasalahan yang ada sebagai berikut.

PT. Cipta Karya Niaga dalam melakukan perhitungan dan mengakui pendapatan proyek menerapkan metode pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian fisik yang persentase kemajuan fisiknya ditentukan oleh hasil opname pekerjaan lapangan proyek yang dilakukan oleh pengawas lapangan bersama *site* manajer proyek, kemudian persentase tersebut dikalikan dengan nilai kontrak dan hasil dicatat oleh perusahaan sebagai pendapatan proyek.

Penerapan metode pengakuan pendapatan tersebut perusahaan menggunakan biaya aktual proyek berjalan pada periode pengerjaan proyek untuk dibebankan sebagai harga pokok proyek periode tersebut. Selanjutnya pendapatan yang sudah diakui dikurangi dengan total biaya aktual untuk menghasilkan laba proyek periode tersebut.

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa dasar pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian fisik melakukan penilaian persentase hanya berdasarkan pada kemajuan fisik yang telah dicapai tanpa memperhitungkan biaya-biaya yang terjadi. Menurut Prinsip Standar Akuntansi (2007: 34), perusahaan dalam mengakui pendapatannya seharusnya menghubungkan dengan biaya kontrak yang terjadi dalam mencapai tahap penyelesaian pekerjaan kontrak yaitu dengan mempertimbangkan taksiran total biaya atau rencana anggaran biaya yang dibuat diawal proyek untuk dibandingkan dengan biaya kontrak aktual. Selain itu, dengan membandingkan rencana anggaran biaya dengan biaya proyek aktual dapat dihasilkan persentase penyelesaian yang lebih tetap daripada estimasi fisik yang dilakukan berdasarkan opname lapangan.

3.2.1. Pengakuan Pendapatan Dengan Pendekatan Fisik

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa perhitungan pengakuan pendapatan berdasarkan metode persentase penyelesaian fisik menggunakan persentase kemajuan fisik dalam mengakui pendapatan yang persentasenya ditentukan berdasarkan opname lapangan yang dilakukan oleh petugas lapangan. Taksiran penyelesaian kemajuan fisik yang dilakukan berdasarkan opname lapangan tidak menjamin keakuratan penilaian, ini seringkali menyebabkan ketidaksesuaian perkiraan persentase penyelesaian menurut pengawas lapangan dan *site* manajer dengan perkiraan menurut perusahaan.

Selain itu pada metode ini besarnya pendapatan yang diakui hanya didasarkan pada kemajuan fisik semata tanpa memperlihatkan besarnya biaya yang terjadi atau usaha yang telah dicurahkan atau dikeluarkan untuk mencapai tahap penyelesaian pekerjaan proyek dalam periode berjalan, yang menyebabkan pendapatan, beban dan laba proyek pembangunan yang dilaporkan tidak dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan kontrak secara proposional.

3.2.2. Pengakuan Pendapatan Dengan Pendekatan *Cost to Cost*

Metode pengakuan pendapatan persentase penyelesaian dengan pendekatan biaya atau *cost to cost*, menentukan besarnya persentase dengan cara membandingkan total biaya yang sudah dikeluarkan dalam pengerjaan proyek berjalan (total biaya aktual) dengan taksiran total biaya proyek atau rencana anggaran biaya yang sudah diperkirakan sebelumnya

untuk menyelesaikan proyek. Pendekatan biaya atau *cost to cost* mengakui pendapatan dengan memperhatikan besarnya biaya yang terjadi atau usaha yang telah dicurahkan atau dikeluarkan untuk mencapai tahap penyelesaian pekerjaan proyek dalam periode berjalan.

Metode ini biaya-biaya yang terjadi dapat dihubungkan dengan pendapatan kontrak yang diakui dalam periode tersebut, sehingga pendapatan, beban dan laba dapat dilaporkan secara proposional. Persentase penyelesaian untuk perhitungan pengakuan pendapatan yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan biaya atau *cost to cost* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\frac{\text{biaya-biaya yang dikeluarkan sampai akhir periode berjalan (total biaya aktual)}}{\text{taksiran total seluruh biaya penyelesaian yang diperkirakan (rencana anggaran biaya)}} \times 100\% = \text{persentase selesai}$$

Persentase penyelesaian dalam suatu periode yang sudah dihitung akan dikalikan dengan total nilai kontrak proyek untuk mendapatkan hasil pendapatan yang diakui untuk periode tersebut. Persentase yang diperoleh dari perbandingan biaya-biaya yang dikeluarkan selama periode berjalan terhadap taksiran jumlah seluruh biaya atau rencana anggaran biaya, diterapkan pada jumlah seluruh pendapatan atau taksiran seluruh laba kotor dalam kontrak, untuk mendapatkan jumlah pendapatan atau jumlah laba kotor yang diakui sekarang.

Berikut tabel Perhitungan Persentase Penyelesaian Tahun 2011 dengan menggunakan metode *cost to cost* :

TABEL 3.4
PERHITUNGAN PERSENTASE PENYELESAIAN TAHUN 2011
(PENDEKATAN *COST TO COST*)

NO	NAMA PROYEK	NILAI KONTRAK SBLM PPN (Rp)	RAB PROYEK (Rp)	BIAYA PROYEK BERJALAN (BIAYA AKTUAL) (Rp)	PERSENTASE PENYELESAIAN (%)
1	Perumahan Villa Cipta Indah	6.693.000.000,-	4.678.305.000,-	2.820.000.000,-	60,29%
2	Perumahan Griya Cipta Damai	7.150.000.00,-	5.925.867.000,-	3.000.000.000,-	50,63%
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.980.000.000,-	6.195.795.000,-	5.600.000.000,-	90,39%
4	RSH Griya Cipta Permai	6.115.000.000,-	5.150.305.000,-	3.575.000.000,-	69,41%
5	RSH Griya Cipta Persada	14.960.000.000,-	13.272.680.000,-	6.650.000.000,-	50,09%
	JUMLAH	41.898.000.000,-	85.222.952.000,-	21.645.000.000,-	

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Berikut ini tabel Perhitungan Pendapatan tahun 2011 dengan menggunakan metode *cost-to-cost* :

TABEL 3.5
PERHITUNGAN PENDAPATAN PROYEK TAHUN 2011
(PENDEKATAN *COST TO COST*)

NO	NAMA PROYEK	NILAI KONTRAK SBLM PPN (Rp)	PERSENTASE PENYELESAIAN (%)	PENDAPATAN YANG DIAKUI (Rp)
1	Perumahan Villa Cipta Indah	6.693.000.000,-	60,29%	4.035.209.700,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	7.150.000.000,-	50,63%	3.620.045.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.980.000.000,-	90,39%	6.309.222.000,-
4	RSH Griya Cipta Permai	6.115.000.000,-	69,41%	4.244.421.500,-
5	RSH Griya Cipta Persada	14.960.000.000,-	50,09%	7.493.464.000,-
	JUMLAH	41.898.000.000,-		25.702.362.200,-

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Berikut table Perhitungan Laba Kotor Proyek Tahun 2011 dengan menggunakan metode *cost to cost* :

TABEL 3.6
PERHITUNGAN LABA KOTOR PROYEK TAHUN 2011
(PENDEKATAN *COST TO COST*)

NO	NAMA PROYEK	PENDAPATAN YANG DIAKUI (Rp)	BIAYA PROYEK BERJALAN (BIAYA AKTUAL) (Rp)	LABA KOTOR PROYEK (Rp)
1	Perumahan Villa Cipta Indah	4.035.209.700,-	2.820.000.000,-	1.215.209.700,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	3.620.045.000,-	3.000.000.000,-	620.045.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.309.222.000,-	5.600.000.000,-	709.222.000,-
4	RSH Griya Cipta Permai	4.244.421.500,-	3.575.000.000,-	669.421.500,-
5	RSH Griya Cipta Persada	7.493.464.000,-	6.650.000.000,-	843.464.000,-
	JUMLAH	25.702.362.200,-	21.645.000.000,-	4.057.362.200,-

Sumber : Data Intern Perusahaan Diolah

Berdasarkan perhitungan pada tabel 3.4 dan 3.5 dengan metode pendekatan *cost to cost* maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nilai kontrak sebelum PPN adalah nilai kontrak yang diperoleh perusahaan yang merupakan nilai kontrak bersih setelah dikurangi PPN (Pajak Pertambahan Nilai).
2. Biaya proyek berjalan adalah total biaya aktual yang telah dikeluarkan untuk penyelesaian proyek pada periode tersebut.
3. Persentase penyelesaian adalah persentase selesai yang dihitung dengan pendekatan *cost to cost* dengan cara membandingkan biaya aktual dengan RAB proyek selanjutnya dikalikan seratus persen.

4. Pendapatan yang diakui adalah pendapatan proyek untuk tahun 2011 yang dihitung berdasarkan metode *cost to cost* dengan cara mengalihkan persentase selesai dengan nilai kontrak proyek.
5. Laba kotor adalah laba kotor konstruksi untuk tahun 2011 yang dihitung dengan cara mengurangi pendapatan dengan biaya-biaya aktual yang terjadi.

3.2.3. Perbandingan Antara Metode Pendekatan Fisik Dan *Cost-to-Cost* Dalam Mengakui Pendapatan Dan Laba Periode Berjalan

Perbedaan perhitungan antara metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan kemajuan fisik dan metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan *cost-to-cost* disebabkan karena dasar yang digunakan dalam perhitungan untuk menentukan persentase selesai. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dalam bab dua bahwa metode pendekatan fisik adalah suatu pendekatan yang digunakan untuk menentukan besarnya persentase penyelesaian hanya berdasarkan kemajuan fisik atau hasil yang telah dicapai (*output measure*) dengan mengabaikan usaha-usaha atau biaya yang dicurahkan dalam pelaksanaan pekerjaan (*input measure*).

Sedangkan metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan biaya (*cost-to-cost*) adalah suatu pendekatan yang menentukan besarnya persentase penyelesaian berdasarkan pada ukuran masukan (*input measure*), yaitu besarnya usaha-usaha dan biaya-biaya yang dicurahkan dalam pelaksanaan pekerjaan suatu kontrak. Metode ini menentukan besarnya persentase dengan cara membandingkan total biaya aktual yang dikeluarkan pada periode tersebut dengan taksiran total biaya keseluruhan

untuk menyelesaikan proyek, sehingga dalam pendekatan biaya atau *cost-to-cost* diperlukan estimasi atau rencana anggaran biaya untuk setiap proyek yang dikerjakan.

Perhitungan pengakuan pendapatan yang dilakukan perusahaan dengan metode pendekatan fisik yang tertuang dalam tabel 3.2 ternyata berbeda dengan perhitungan pengakuan pendapatan dengan metode *cost-to-cost* pada tabel 3.4. hal tersebut disebabkan karena nilai persentase yang berbeda. Dengan metode *cost-to-cost*, nilai persentase selesai yang dihasilkan cenderung lebih rendah daripada dengan menggunakan metode pendekatan fisik, sehingga berpengaruh terhadap pendapatan yang diakui pada periode tersebut.

Pendapatan yang diakui dengan menggunakan metode *cost-to-cost* seperti yang ditampilkan pada tabel 3.4 cenderung lebih rendah daripada pendapatan yang diakui dengan menggunakan metode pendekatan fisik yaitu pada tabel 3.2. Jumlah total pengakuan pendapatan dengan pendekatan fisik untuk tahun 2011 adalah sebesar Rp26.844.222.000,- sedangkan total pengakuan pendapatan dengan pendekatan *cost-to-cost* untuk tahun 2011 adalah sebesar Rp25.702.362.200,- .

Pengakuan laba kotor dengan menggunakan metode pendekatan fisik juga berbeda dengan metode pendekatan *cost-to-cost*. Pada tabel 3.3 laba kotor yang diakui dengan metode pendekatan fisik

adalah sebesar Rp 6.167.882.000,- sedangkan pada tabel 3.6 laba kotor yang diakui dengan metode pendekatan biaya adalah sebesar Rp 4.057.362.200,-.

Perbandingan pengakuan pendapatan dan laba kotor untuk periode tahun 2011 antara metode pendekatan fisik dan metode *cost-to-cost* dapat dilihat pada tampilan tabel berikut ini :

TABEL 3.7
PERBANDINGAN PERHITUNGAN PENGAKUAN PENDAPATAN
METODE PENDEKATAN FISIK DAN METODE PENDEKATAN
COST TO COST

NO	NAMA PROYEK	PENDAPATAN YANG DIAKUI		SELISIH (Rp)
		METODE FISIK (Rp)	METODE COST TO COST (Rp)	
1	Perumahan Villa Cipta Indah	4.243.362.000,-	4.035.209.700,-	208.152.300,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	5.148.000.000,-	3.620.045.000,-	1.527.955.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	6.393.680.000,-	6.309.222.000,-	84.458.000,-
4	RSH Griya Cipta Permai	3.669.000.000,-	4.244.421.500,-	(575.421.500,-)
5	RSH Griya Cipta Persada	8.347.680.000,-	7.493.464.000,-	854.216.000,-
	JUMLAH	26.844.222.000,-	25.702.362.200,-	2.099.359.800,-

TABEL 3.8
PERBANDINGAN LABA KOTOR DENGAN METODE
PENDEKATAN FISIK DAN METODE *COST TO COST*

NO	NAMA PROYEK	LABA KOTOR PROYEK		SELISIH (Rp)
		METODE FISIK (Rp)	METODE COST TO COST (Rp)	
1	Perumahan Villa Cipta Indah	1.423.362.000,-	1.215.209.700,-	208.152.300,-
2	Perumahan Griya Cipta Damai	2.148.000.000,-	620.045.000,-	1.527.955.000,-
3	Perumahan Griya Cipta Sejahtera	793.680.000,-	709.222.000,-	84.458.000,-

4	RSH Griya Cipta Permai	94.000.000,-	669.421.500,-	(575.421.500,-)
5	RSH Griya Cipta Persada	1.708.840.000,-	843.464.000,-	854.216.000,-
	JUMLAH	6.167.882.000,-	4.057.362.200,-	2.099.359.800,-

Berdasarkan perbandingan yang ditampilkan pada tabel 3.7 dan 3.8 dapat diketahui adanya selisih pengakuan pendapatan dan laba kotor dengan metode pendekatan progress fisik dan metode pendekatan *cost-to-cost*. Pendapatan dan laba yang diakui dengan progress fisik cenderung lebih tinggi karena hanya mengandalkan penilaian atau estimasi kemajuan fisik saja.

Pendekatan yang lebih sesuai untuk mengakui pendapatan dan laba proyek jangka panjang adalah pendekatan *cost-to-cost* karena menurut pendekatan ini pendapatan kontrak dihubungkan dengan biaya kontrak yang terjadi dalam mencapai tahap penyelesaian tersebut, sehingga pendapatan dan laba yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan secara proporsional. Terlihat dalam tabel 3.7 dan 3.8 pendapatan dan laba yang disajikan dengan metode *cost-to-cost* lebih konservatif atau disajikan lebih rendah sesuai dengan proporsi biaya yang dikeluarkan dalam penyelesaian proyek tersebut, sehingga mencerminkan luas aktivitas pekerjaan serta kinerja yang sesungguhnya atas penyelesaian proyek dalam periode bersangkutan.

Metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan *cost-to-cost* melakukan pencatatan nilai pendapatan (*revenue*) berdasarkan perhitungan proporsi biaya kontrak yang dikeluarkan. Hal ini sesuai dengan *the matching principle* yang menyatakan bahwa biaya yang dikeluarkan harus diakui dalam periode yang sama dengan pendapatan sebagai satu kesatuan, sehingga pendapatan dan laba kotor

proyek diakui lebih tepat dalam rangka penyajian laporan keuangan yang wajar yang berguna untuk memberikan informasi lebih akurat dalam pengambilan keputusan.

BAB IV

SIMPULAN DAN SARAN

4.1. Simpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang terdapat dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. PT. Cipta Karya Niaga (PT. CKN) menerapkan metode persentase penyelesaian berdasarkan kemajuan fisik dalam mengakui pendapatannya. Persentase penyelesaian berdasarkan pada estimasi kemajuan fisik atas pekerjaan yang telah dicapai di lapangan. Estimasi kemajuan fisik ini dituangkan dalam Laporan Prestasi Proyek yang dibuat oleh Site Manager beserta petugas pengawas lapangan. Metode yang diterapkan ini mempunyai beberapa kelemahan, yaitu: (1) Taksiran penyelesaian kemajuan fisik yang dilakukan berdasarkan opname lapangan, tidak menjamin keakuratan penilaian, (2) rendahnya pendapatan yang diakui hanya didasarkan pada kemajuan fisik semata tanpa memperhatikan besarnya biaya yang terjadi, (3) dalam metode ini biaya yang terjadi tidak dapat diatribusikan pada tahap penyelesaian pekerjaan proyek dalam mengakui pendapatan periode berjalan, yang menyebabkan pendapatan, dan laba proyek yang dilaporkan tidak dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan kontrak secara proposional.
2. Terdapat perbedaan yang signifikan dalam mengakui pendapatan dan laba periode berjalan dengan menggunakan metode pendekatan fisik dan metode pendekatan *cost-to-cost*.

3. Metode *cost-to-cost* memberikan gambaran yang lebih wajar dalam mengakui pendapatan jika dibanding dengan pendekatan fisik. Pendekatan *cost-to-cost* mengakui pendapatannya dengan memperhatikan besarnya biaya yang terjadi atau biaya yang telah dicurahkan untuk mencapai tahap penyelesaian pekerjaan kontrak dalam periode berjalan, sehingga sesuai dengan konsep (*the matching principle*) dalam rangka penyajian laporan keuangan yang wajar.

4.2. Saran

Berdasarkan pembahasan dan simpulan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka saran-saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan lebih baik menggunakan metode pendekatan *cost-to-cost* dalam mengakui pendapatan dan laba periode berjalan karena dengan metode *cost-to-cost* pendapatan, dan laba konstruksi proyek yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan kontrak secara proposional sehingga menghasilkan penyajian laporan keuangan yang wajar bagi perusahaan.
2. Perusahaan lebih baik menggunakan metode *cost-to-cost* karena persentase selesai yang dihasilkan akan lebih akurat karena tidak mengandalkan estimasi fisik saja, melainkan menggunakan dasar biaya yang dikeluarkan sehingga pendapatan yang diakui akan mencerminkan prestasi kerja proyek berjalan. Metode *cost-to-cost* lebih baik karena melaporkan pendapatan dan laba lebih rendah, sehingga mencegah pendapatan dilaporkan overstatement, hal ini sesuai dengan prinsip konservatisme dalam pelaporan keuangan.

3.

DAFTAR PUSTAKA

- Belkaoui, Ahmed Riahi. 2006. *Accounting Theory*. Terjemahan. Edisi Kelima. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Bodnar, George H., and William S. Hopwood. 2006. *Sistem Informasi akuntansi*. Terjemahan. Edisi Kesembilan. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Carter, William K. dan Milton F. Usry. 2004. *Akuntansi Biaya*. Terjemahan. Edisi Ketigabelas. Jakarta: Penerbit Salemba Empat
- Choriri, Anis., dan Imam Ghozali. 2005. *Teori Akuntansi*. Edisi Revisi. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Erlinadiansyah. 2009. “Metode Pengakuan Pendapatan dan Beban”. Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga. Surabaya.
- Financial Accounting Standards Board. 2007. Recognition and Measurement in Financial Statement of Business Enterprises. *Statement of Financial Accounting Concepts* No. 5. Stamford Connecticut: FASB.
- Financial Accounting Standards Board. 2007. Elements of Financial Statements. *Statement of Financial Accounting Concepts* No. 6. Stamford Connecticut: FASB.
- Hansen, Don R. and Maryanne M. Mowen. 2005. *Akuntansi Manajemen*. Terjemahan. Edisi Ketujuh. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2006. *Standar Akuntansi Indonesia*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2007. *Standar Akuntansi Indonesia*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.

Kieso, Donald E., Jerry J. Weygant, and Terry D. Warfield. 2005. *Akuntansi Intermediate*. Terjemahan. Edisi Kesepuluh. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Niswonger, C. Rollin, Philip E. Fess. 2005. *Prinsip-prinsip Akuntansi*. Terjemahan. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Rosyidi. 1999. Teori Akuntansi: *Tujuan, Konsep, dan Struktur*. Edisi Pertama. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Smith, Jay M. Jr, and K. Fred Skousen. 2005. *Intermediate Accounting Comprehensive Volume*. Twelfth Edition. Cincinnati, Ohio: South Western Publishing Co.

LAMPIRAN

Berikut ini merupakan Laporan Keuangan PT. Cipta Karya Niaga tahun 2011 :

PT. CIPTA KARYA NIAGA
NERACA
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2011
(angka dinyatakan dalam rupiah kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Catatan	31-12-2011 (Rp)
Aktiva		
Aktiva Lancar		
Kas dan Setara Kas	4	936.124.248
Piutang Usaha	5	198.000.000
Uang Muka Pajak	6	240.000.000
Rumah Siap Huni	7	1.218.000.000
Bangunan Dalam Pelaksanaan	8	926.550.000
Lahan Dalam Persiapan	9	16.489.000.000
Jumlah Aktiva Lancar		20.007.674.248
Aktiva Tidak Lancar		
Bangunan		350.000.000
Kendaraan		329.500.000
Inventaris		70.146.706
(Akumulasi Penyusutan)		(184.160.011)
Nilai Buku Aktiva Tidak Lancar	10	565.486.695
Total Aktiva		20.573.160.943
Liabilitas dan Ekuitas		
Kewajiban Jangka Pendek		
Hutang Usaha	11	6.078.923.322
Hutang Pajak	12	316.834.000
Hutang Bank	13	6.001.500.000
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek		12.401.257.322
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang	14	2.258.000.000
Jumlah Liabilitas		14.659.257.322
Ekuitas		
Modal		50.000.000
Laba (Rugi) Yang Ditahan		3.021.554.041
Laba Periode Berjalan		2.846.349.580
Jumlah Ekuitas	15	5.917.903.621
Total Liabilitas dan Ekuitas		20.573.160.943

LAMPIRAN

**PT. CIPTA KARYA NIAGA
LAPORAN LABA RUGI
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2011
(angka dinyatakan dalam rupiah kecuali dinyatakan lain)**

	Keterangan	Catatan	31-12-2011 (Rp)
	Penjualan	16	7.965.023.960
	Harga Pokok Penjualan	17	(4.558.467.500)
	Laba (Rugi) Kotor		3.406.556.460
	Beban Usaha		
	Gaji, Tunjangan Karyawan, Staf		70.980.000
	Alat Tulis Kantor		30.147.220
	Listrik, Air, dan Telepon		39.706.500
	Penyusutan		97.429.340
	Iklan		40.800.000
	Bunga Bank		215.483.820
	Administrasi dan Umum		62.960.000
	Pajak Kendaraan		2.700.000
	Jumlah Beban Usaha	18	(560.206.880)
	Laba (Rugi) Usaha		2.846.349.580
	Taksiran Pajak		(556.834.000)
	Laba (Rugi) Setelah Pajak		2.289.515.580

Mengetahui,
Direktur PT. CKN

Ir. Moerod

LAMPIRAN :

Di bawah ini data-data type rumah, jumlah unit rumah yang telah dibangun pada tahun 2011, serta harga jual satuan tiap unit rumah untuk masing-masing proyek :

Proyek : Perumahan Villa Cipta Niaga

Lokasi : Jln. Tanah Merah Way Hitam Kel. Demang Lebar Daun Palembang

Nama Proyek	Type	Jumlah	Satuan	Harga Jual Satuan
Perumahan Villa Cipta Indah	Type Catalonil	3	unit	Rp 90.000.000,-
	Type The Green	4	unit	Rp 140.000.000,-
	Type Pasadena	7	unit	Rp 180.000.000,-

Proyek : Perumahan Griya Cipta Damai

Lokasi : Muara Lawai – Kabupaten Muara Enim

Nama Proyek	Type	Jumlah	Satuan	Harga Jual Satuan
Perumahan Griya Cipta Damai	Type 36	110	unit	Rp 65.000.000,-

Proyek : Perumahan RSH Griya Cipta Sejahtera

Lokasi : Jln. Macan Lindungan Dalam Kel. Bukit Baru Kec. Ilir Barat I Palembang

Nama Proyek	Type	Jumlah	Satuan	Harga Jual Satuan
Perumahan Cipta Sejahtera	Type 36 RSH	122	unit	Rp 55.000.000,-
	Kel. Tanah Kav/Huk	1.08	M2	Rp 250.000,-

Proyek : Perumahan Griya Cipta Permai

Lokasi : Jln. Talang Jambi – Talang Betutu Kec. Sukarami Palembang

Nama Proyek	Type	Jumlah	Satuan	Harga Jual Satuan
Perumahan Griya Cipta Permai	Type 36 RSH	49	unit	Rp 55.000.000,-
	Type 36 RSH Plus	34	unit	Rp 80.000.000,-
	Ruko Type 48/1lt	4	unit	Rp 175.000.000,-

Proyek : Perumahan Griya Cipta Persada

Lokasi : Jln. Sematang Borang Sako Palembang

Nama Proyek	Type	Jumlah	Satuan	Harga Jual Satuan
Perumahan Cipta Persada	Type 36 RSH	237	unit	Rp 55.000.000,-
	Ruko Type 48/1lt	11	unit	Rp 175.000.000,-

REKAPITULASI PEMBIAYAAN PROYEK (RUGI-LABA)

PROYEK : PERUMAHAN VILLA CIPTA INDAH

**LOKASI : JLN. TANAH MERAH WAY HITAM KEL. DEMANG
LEBAR DAUN PALEMBANG**

A	HARGA JUAL TANAH + RUMAH		Rp 6.693.000.000,-
B	BIAYA PROYEK		
	PEMBEBASAN TANAH	Rp 2.100.000.000,-	
	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN	Rp 70.000.000,-	
	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)	Rp 190.805.000,-	
	BIAYA BANGUNAN	Rp 2.090.000.000,-	
	INSTALASI	Rp 59.500.000,-	
	OPERASIONAL + PERSONIL	Rp 168.000.000,-	
		SUB TOTAL BIAYA PROYEK (B)	Rp 4.678.305.000,-
		GROSS PROFIT (A - B)	Rp 2.014.695.000,-
	Terbilang : Dua Milyard Empat Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah		

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 07 Oktober 2011

MOEROD, IR

Direktur

RENCANA PEMBIAYAAN PROYEK

PROYEK : PERUMAHAN VILLA CIPTA INDAH

**LOKASI : JLN. TANAH MERAH WAY HITAM KEL. DEMANG
LEBAR DAUN PALEMBANG**

NO	URAIAN PEKERJAAN	JML	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH
A	HARGA JUAL TANAH DAN BANGUNAN				
	DAFTAR HARGA TERLAMPIR				Rp 6.693.000.000,-
SUB TOTAL					Rp 6.693.000.000,-
B.	BIAYA PROYEK				
B. I	PEMBEBASAN TANAH	14	Unit	Rp 150.000.000,-	Rp 2.100.000.000,-
SUB TOTAL B. I					Rp 2.100.000.000,-
B. II	BIAYA LEGALISASI TANAH				
	Pemecahan Biaya	Sudah di pecah masing-masing kavling/SHM terlampir			
	Notaris - BBM - Akte	14	Unit	Rp 1.500.000,-	Rp 21.000.000,-
	Proses IMB & Site Plan	14	Unit	Rp 3.500.000,-	Rp 49.000.000,-
SUB TOTAL B. II					Rp 70.000.000,-
B. III	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)				
	Pembuatan Saluran Air	347	M ¹	Rp 125.000,-	Rp 43.375.000,-
	Pembuatan Jalan Aspal	1458	M ²	Rp 85.000,-	Rp 123.930.000,-
	Gapura	1	Unit	Rp 8.500.000,-	Rp 8.500.000,-
	Taman			Rp 15.000.000,-	Rp 15.000.000,-
SUB TOTAL B. III					Rp 190.805.000,-
B. IV	BIAYA BANGUNAN				
	Type Catalonil	3	Unit	Rp 90.000.000,-	Rp 270.000.000,-
	Type The Green	4	Unit	Rp 140.000.000,-	Rp 560.000.000,-
	Type Pasadena	7	Unit	Rp 180.000.000,-	Rp 1.260.000.000,-
SUB TOTAL B. IV					Rp 2.090.000.000,-
B. V	Pekerjaan Pagar Beton Keliling Lokasi			Sudah Dibangun	-
SUB TOTAL B. V					-
B. VI	INSTALASI				
	a. Listrik PLN	14	Unit	Rp 2.500.000,-	Rp 35.000.000,-
	b. PDAM	14	Unit	Rp 1.750.000,-	Rp 41.500.000,-
SUB TOTAL B. VI					Rp 59.500.000,-
B. VII	BIAYA OPERASIONAL + PERSONIL				
	a. Honor Personil	14	Bulan	Rp 5.000.000,-	Rp 70.000.000,-

	b. Perlengkapan Kantor dan Proyek	14	Bulan	Rp 2.500.000,-	Rp 35.000.000,-
	c. Biaya Operasional Kantor	14	Bulan	Rp 2.500.000,-	Rp 35.000.000,-
	d. Pemasaran	14	Unit	Rp 2.000.000,-	Rp 28.000.000,-
SUB TOTAL B. VII					Rp 168.000.000,-
SUB TOTAL BIAYA PROYEK					Rp 4.678.305.000,-
GROSS PROFIT					Rp 2.014.695.000,-
Terbilang : Dua Milyard Empat Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah					

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 07 Oktober 2011

MOEROD, IR

Direktur

RENCANA PEMBIAYAAN PROYEK

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA DAMAI

LOKASI : MUARA LAWAI – KABUPATEN MUARA ENIM

NO	URAIAN PEKERJAAN	JML	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH
A	HARGA JUAL TANAH DAN BANGUNAN				
	Type 36	110	Unit	Rp 65.000.000	Rp 7.150.000.000,-
SUB TOTAL					Rp 7.150.000.000,-
B	BIAYA-BIAYA PEMBELIAN TANAH + BANGUNAN				
B. I	Tanah Siap Dibangun	56	Kavling	Rp 11.000.000,-	Rp 616.000.000,-
	Tanah dan Bangunan yang Ada	54	Unit	Rp 42.500.000,-	Rp 2.295.000.000,-
SUB TOTAL B. I					Rp 2.911.000.000,-
B. II	BIAYA LEGALISASI TANAH				
	Pemecahan Biaya	110	Unit	Rp 800.000,-	Rp 88.000.000,-
	Notaris - BBM - Akte	110	Unit	Rp 500.000,-	Rp 55.000.000,-
	Proses IMB & Site Plan	-	Unit	Selesai	
SUB TOTAL B. II					Rp 143.000.000,-
B. III	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)				
	Pembersihan Lokasi	110	Unit	Rp 150.000,-	Rp 16.500.000,-
	Pembuatan Saluran Air	1375	M ²	Rp 50.000,-	Rp 68.750.000,-
	Pembuatan Jalan Dengan Pengerasan Sirtu	4125	M ²	Rp 25.000,-	Rp 103.125.000,-
SUB TOTAL B. III					Rp 188.375.000,-
B. IV	BIAYA BANGUNAN				
	Type 36	56	Unit	Rp 31.482.000,-	Rp 1.762.992.000,-
	Renovasi Bangunan yang ada	54	Unit	Rp 5.000.000,-	Rp 270.000.000,-
SUB TOTAL B. IV					Rp 2.032.992.000
B. V	INSTALASI				
	Pek. Listrik PLN/Jaringan	110	Unit	Rp 2.500.000,-	Rp 275.000.000,-
	Pasang Baru	110	Unit	Rp 1.500.000,-	Rp 198.000.000,-
	Pek. Pembuatan Sumur	110	Unit	Rp 600.000,-	Rp 66.000.000,-
SUB TOTAL B. V					Rp 539.000.000,-
B. VI	BIAYA OPERASIONAL + PERSONIL				
	Honor Personil	12	Bulan	Rp 5.000.000,-	Rp 60.000.000,-
	Perlengkapan Kantor dan Proyek	12	Bulan	Rp 500.000,-	Rp 6.000.000,-

	Biaya Operasional Kantor	12	Bulan	Rp 1.500.000,-	Rp 18.000.000,-
	Pemasaran	110	Unit	Rp 250.000,-	Rp 27.500.000,-
SUB TOTAL B. VI					Rp 111.500.000,-
SUB TOTAL BIAYA PROYEK					Rp 5.925.867.000,-
GROSS PROFIT					Rp 1.224.133.000,-
Terbilang : Satu Milyard Dua Ratus Dua Puluh Empat Juta Seratus Tiga Puluh Tiga Ribu Rupiah					

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 08 April 2011

MOEROD, IR

Direktur

REKAPITULASI PEMBIAYAAN PROYEK (RUGI-LABA)

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA SEJAHTERA

**LOKASI : JLN. MACAN LINDUNGAN DALAM KEL. BUKIT BARU
KEC. ILIR BARAT I PALEMBANG**

A	HARGA JUAL TANAH + RUMAH		Rp 6.980.000.000,-
B	BIAYA PROYEK		
	PEMBEBASAN TANAH	Rp 1.880.000.000,-	
	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN	Rp 262.300.000,-	
	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)	Rp 548.995.000,-	
	BIAYA BANGUNAN	Rp 2.745.000.000,-	
	INSTALASI	Rp 518.500.000,-	
	OPERASIONAL + PERSONIL	Rp 241.500.000,-	
	SUB TOTAL BIAYA PROYEK (B)		
	GROSS PROFIT (A - B)		Rp 784.205.000,-
	Terbilang : Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Ribu		

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, Juni 2011

PT. CIPTA GRIYA PERSADA

AGNITALIA

Direktur

RENCANA PEMBIAYAAN PROYEK

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA SEJAHTERA

**LOKASI : JLN. MACAN LINDUNGAN DALAM KEL. BUKIT BARU
KEC. ILIR BARAT I PALEMBANG**

NO	URAIAN PEKERJAAN	JML	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH
A	HARGA JUAL TANAH DAN BANGUNAN RSH				
	a. Type 36 - RSH	122	Unit	Rp 55.000.000,-	Rp 6.710.000.000,-
	b. Kel. Tanah Kav/Huk	1.08	M ²	Rp 250.000,-	Rp 270.000.000,-
Keterangan : Perincian harga / daftar harga terlampir					
TOTAL :					Rp 6.980.000.000,-
B.	BIAYA PROYEK				
B. I	PEMBEBASAN LAHAN	23.500	M ²	Rp 80.000,-	Rp 1.880.000.000,-
SUB TOTAL B. I					Rp 1.880.000.000,-
B. II	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN				
	Pemecahan Biaya	122	Unit	Rp 900.000,-	Rp 109.800.000,-
	Notaris - BBM - Akte	122	Unit	Rp 500.000,-	Rp 61.000.000,-
	Proses IMB & Site Plan	122	Unit	Rp 750.000,-	Rp 91.500.000,-
SUB TOTAL B. II					Rp 262.300.000,-
B. III	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)				
	Penimbunan tanah dan peralatan	5.900	M ³	Rp 30.000,-	Rp 177.000.000,-
	Pembuangan Saluran Air	2.167	M ¹	Rp 35.000,-	Rp 75.845.000,-
	Pembuatan jalan dengan pengerasan sirtu	5.623	M ²	Rp 50.000,-	Rp 281.150.000,-
	Gapura	1	Unit	LS	Rp 10.000.000,-
	Pos Satpam	1	Unit	LS	Rp 5.000.000,-
SUB TOTAL B. III					Rp 548.995.000,-
B. IV	BIAYA BANGUNAN RSH				
	a. Type 36 - RSH	122	Unit	Rp 22.500.000,-	Rp 2.745.000.000,-
SUB TOTAL B. IV					Rp 2.745.000.000,-
B. V	INSTALASI				
	Pek. Listrik PLN + Jaringan	122	Unit	Rp 3.500.000,-	Rp 427.000.000,-
	Pek. Pembuatan Sumur	122	Unit	Rp 750.000,-	Rp 91.500.000,-
SUB TOTAL B. V					Rp 518.500.000,-
B. VI	BIAYA OPERASIONAL +				

	PERSONIL				
	a. Honor Personil	12	Bulan	Rp 7.500.000,-	Rp 90.000.000,-
	b. Perlengkapan Kantor dan Proyek	12	Bulan	Rp 5.000.000,-	Rp 60.000.000,-
	c. Biaya Operasional Kantor	12	Bulan	Rp 2.500.000,-	Rp 30.000.000,-
	d. Pemasaran	122	Unit	Rp 500.000,-	Rp 61.000.000,-
SUB TOTAL B. VI					Rp 241.000.000,-
SUB TOTAL BIAYA PROYEK					Rp 6.195.795.000,-
GROSS PROFIT					Rp 784.205.000,-
Terbilang : Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Ribu Rupiah					

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, Juni 2011

PT. CIPTA GRIYA PERSADA

AGNITALIA

Direktur

REKAPITULASI PEMBIAYAAN PROYEK (RUGI-LABA)

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA PERMAI

**LOKASI : JLN. TALANG JAMBI – TALANG BETUTU KEC.
SUKARAMI PALEMBANG**

A	HARGA JUAL TANAH + RUMAH		Rp 6.115.000.000,-
B	BIAYA PROYEK		
	PEMBEBASAN TANAH	Rp 1.680.495.000,-	
	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN	Rp 174.600.000,-	
	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)	Rp 400.210.000,-	
	BIAYA BANGUNAN	Rp 2.410.500.000,-	
	INSTALASI	Rp 391.500.000,-	
	OPERASIONAL + PERSONIL	Rp 93.000.000,-	
		SUB TOTAL BIAYA PROYEK (B)	Rp 5.150.305.000,-
		GROSS PROFIT (A - B)	Rp 964.695.000,-
	Terbilang : Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah		

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 2 Maret 2011

PT. CIPTA GRIYA PERSADA

DEDE LENI

Direktur

RENCANA PEMBIAYAAN PROYEK

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA PERMAI

**LOKASI : JLN. TALANG JAMBI – TALANG BETUTU KEC.
SUKARAMI PALEMBANG**

NO	URAIAN PEKERJAAN	JML	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH
A	HARGA JUAL TANAH DAN BANGUNAN RSH				
	a. Type 36 - RSH	49	Unit	Rp 55.000.000,-	Rp 2.695.000.000,-
	b. Type 36 - RSH Plus	34	Unit	Rp 80.000.000,-	Rp 2.720.000.000,-
	c. Ruko Type 48 / 1 Lt	4	Unit	Rp 175.000.000,-	Rp 700.000.000,-
Keterangan : Perincian harga / daftar harga terlampir					
TOTAL :					Rp 6.115.000.000,-
B.	BIAYA PROYEK				
B. I	PEMBEBASAN LAHAN	14.613	M ²	Rp 115.000,-	Rp 1.680.495.000,-
SUB TOTAL B. I					Rp 1.680.495.000,-
B. II	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN				
	Pemecahan Biaya	87	Unit	Rp 800.000,-	Rp 69.600.000,-
	Notaris - BBM - Akte	87	Unit	Rp 500.000,-	Rp 43.500.000,-
	Proses pembuatan Site Plan	87	Unit	LS	Rp 10.000.000,-
	Proses IMB Type 36	83	Unit	Rp 500.000,-	Rp. 41.500.000,-
	Proses IMB untuk Ruko	4	unit	Rp 2.500.000,-	Rp 10.000.000,-
SUB TOTAL B. II					Rp 174.600.000,-
B. III	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)				
	Penimbunan tanah dan peralatan	-	M ³	-	-
	Pembuangan Saluran Air	1.054	M ¹	Rp 65.000,-	Rp 68.510.000,-
	Pembuatan jalan dengan pengerasan sirtu	4.156	M ²	Rp 75.000,-	Rp 311.700.000,-
	Gapura	1	Unit	LS	Rp 10.000.000,-
	Pos Satpam	1	Unit	LS	Rp 10.000.000,-
SUB TOTAL B. III					Rp 400.210.000
B. IV	BIAYA BANGUNAN RSH				
	Type 36 - RSH	49	Unit	Rp 22.500.000,-	Rp 1.102.500.000,-
	Type 36 - RSH Plus	39	Unit	Rp 30.000.000,-	Rp 1.020.000.000,-
	Ruko Type 48 / 1 Lt	4	Unit	Rp 72.000.000	Rp 288.000.000,-
SUB TOTAL B. IV					Rp 2.410.500.000,-
B. V	INSTALASI				
	a. Pek. Listrik PLN + Jaringan	87	Unit	Rp 3.500.000,-	Rp 304.500.000,-

	b. Pek. Pembuatan Sumur	87	Unit	Rp 1.000.000,-	Rp 87.000.000,-
SUB TOTAL B. V					Rp 391.500.000,-
B. VI	BIAYA OPERASIONAL + PERSONIL				
	a. Honor Personil	12	Bulan	Rp 3.500.000,-	Rp 42.000.000,-
	b. Perlengkapan Kantor dan Proyek	12	Bulan	Rp 2.500.000,-	Rp 30.000.000,-
	c. Biaya Operasional Kantor	12	Bulan	Rp 1.500.000,-	Rp 18.000.000,-
	d. Pemasaran	12	Unit	Rp 250.000,-	Rp 3.000.000,-
SUB TOTAL B. VI					Rp 93.000.000,-
SUB TOTAL BIAYA PROYEK					Rp 5.150.305.000,-
GROSS PROFIT					Rp 964.695.000,-
Terbilang : Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah					

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 2 Maret 2011

PT. CIPTA GRIYA PERSADA

DEDE LENI

Direktur

REKAPITULASI PEMBIAYAAN PROYEK (RUGI-LABA)

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA PERSADA

**LOKASI : JLN. SEMATANG BORANG SAKO KENTEN
PALEMBANG**

A	HARGA JUAL TANAH + RUMAH		Rp 14.960.000.000,-
B	BIAYA PROYEK		
	PEMBEBASAN TANAH	Rp 4.783.800.000,-	
	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN	Rp 483.400.000,-	
	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)	Rp 696.980.000,-	
	BIAYA BANGUNAN	Rp 6.124.500.000,-	
	INSTALASI	Rp 992.000.000,-	
	OPERASIONAL + PERSONIL	Rp 197.000.000,-	
		SUB TOTAL BIAYA PROYEK (B)	Rp 13.277.680.000,-
		GROSS PROFIT (A - B)	Rp 1.682.320.000,-
	Terbilang : Satu Milyard Enam Ratus Delapan Puluh Dua Juta Tiga Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah		

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 5 September 2011

PT. CIPTA GRIYA SRIWIJAYA

AGNITALIA

Direktur

RENCANA PEMBIAYAAN PROYEK

PROYEK : PERUMAHAN GRIYA CIPTA PERSADA

**LOKASI : JLN. SEMATANG BORANG SAKO KENTEN
PALEMBANG**

NO	URAIAN PEKERJAAN	JML	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH
A	HARGA JUAL TANAH DAN BANGUNAN RSH				
	Type 36 - RSH	237	Unit	Rp 55.000.000,-	Rp 13.035.000.000,-
	Ruko Type 48 / 1 Lt	4	Unit	Rp 175.000.000,-	Rp 1.925.000.000,-
Keterangan : Perincian Harga / Daftar Harga Terlampir					
TOTAL :					Rp 14.960.000.000,-
B.	BIAYA PROYEK				
B. I	PEMBEBASAN LAHAN	38.465	M ²	Rp 120.000,-	Rp 4.615.800.000,-
	PEMBEBASAN LAHAN	1.400	M ²	Rp 120.000,-	Rp 168.000.000,-
SUB TOTAL B. I					Rp 4.783.800.000,-
B. II	LEGALISASI TANAH DAN BANGUNAN				
	Pemecahan Biaya	248	Unit	Rp 800.000,-	Rp 198.400.000,-
	Notaris - BBM - Akte	248	Unit	Rp 500.000,-	Rp 124.000.000,-
	Proses pembuatan Site Plan	248	Unit	LS	Rp 15.000.000,-
	Proses IMB Type 36	237	Unit	Rp 500.000,-	Rp. 118.500.000,-
	Proses IMB untuk Ruko	11	unit	Rp 2.500.000,-	Rp 27.500.000,-
SUB TOTAL B. II					Rp 483.400.000,-
B. III	PRASARANA (LAND DEVELOPMENT)				
	Penimbunan tanah dan peralatan	9.966	M ²	Rp 30.000,-	Rp 298.980.000,-
	Pembuangan Saluran Air	1.800	M ²	Rp 35.000,-	Rp 63.000.000,-
	Pembuatan jalan dengan pengerasan sirtu	6.400	M ²	Rp 50.000,-	Rp 320.000.000,-
	Gapura	1	Unit	LS	Rp 10.000.000,-
	Pos Satpam	1	Unit	LS	Rp 5.000.000,-
SUB TOTAL B. III					Rp 696.980.000,-
B. IV	BIAYA BANGUNAN RSH				
	Type 36 - RSH	237	Unit	Rp 22.500.000,-	Rp 5.332.500.000,-
	Ruko Type 48 / 1 Lt	11	Unit	Rp 72.000.000	Rp 792.000.000,-
SUB TOTAL B. IV					Rp 6.124.500.000,-
B. V	INSTALASI				
	Pek. Listrik PLN + Jaringan	248	Unit	Rp 3.500.000,-	Rp 868.000.000,-
	Pek. Pembuatan Sumur	248	Unit	Rp. 500.000,-	Rp 124.000.000,-
SUB TOTAL B. V					Rp 992.000.000,-

B. VI	BIAYA OPERASIONAL + PERSONIL				
	a. Honor Personil	18	Bulan	Rp 3.500.000,-	Rp 63.000.000,-
	b. Perlengkapan Kantor dan Proyek	18	Bulan	Rp 2.500.000,-	Rp 45.000.000,-
	c. Biaya Operasional Kantor	18	Bulan	Rp 1.500.000,-	Rp 27.000.000,-
	d. Pemasaran	248	Unit	Rp 250.000,-	Rp 62.000.000,-
SUB TOTAL B. VI					Rp 197.000.000,-
SUB TOTAL BIAYA PROYEK					Rp 13.277.680.000,-
GROSS PROFIT					Rp 1.682.320.000,-
Terbilang : Satu Milyard Enam Ratus Delapan Puluh Dua Juta Tiga Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah					

Sumber : PT. Cipta Karya Niaga

Palembang, 5 September 2011

PT. CIPTA GRIYA SRIWIJAYA

AGNITALIA

Direktur