BAB I
PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi seperti saat ini dimana perekonomian global memberikan pengaruh yang signifikan, terutama dengan perdagangan bebas dalam bidang perekonomian dari globalisasi. Dalam menghadapi persaingan global terutama Asia Tenggara, Indonesia harus mempersiapkan diri sebaik mungkin. PT. Waskita Karya Realty merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan Property, salah satu pencapaian PT. Waskita Karya Realty ini adalah termasuk berhasil meraih *Country Winner dari* Property Guru Asia Property Awards ke-14 *untuk kategori* ***"Best High Rise Condo Architectural Design"*** melalui salah satu proyeknya, Vasaka Nines. Real estate dan bisnis property adalah bisnis yang mampu bertahan di era globalisasi ini. Banyaknya jumlah penduduk diindonesia, tentunya memerlukan banyaknya tempat tinggal yang mampu mencukupi atau memenuhi masyarakat. Hal ini adalah bisnis yang memiliki peluang sangat bagus dan baik, oleh karena itu bisnis property dan real estate sangat diminati dan berkembang pesat di Indonesia terutama dikota - kota strategis seperti di tangerang. Dalam pmbelian apartement saat ini tidak diharuskan untuk membeli dengan cara cash akan tetapi untuk meringankan konsumen dapat dilakukan juga dengan cara kredit. Dimana berlomba – lomba dalam memenuhi target pemasaran untuk menarik customer.

Dalam melakukan penagihan, masalah yang sering dihadapi oleh perusahaan yaitu keterlambatan pembayaran dikarenakan proses customer tidak melakukan pembayaran tepat waktu, terlambatnya pengiriman material, terlambatnya penyelesaian pekerjaan. dimana kendala hal tersebut menyebabkan kerugian yang berdampak pada progres pembangunan proyek yang dimiliki PT. Waskita Karya Realty atau resiko piutang. Untuk mengetahui piutang dalam manajemen yang sehat, maka yang perlu diterapkan adalah melakukan analisis terkait laporan keuangan perusahaan tersebut. Terdapat beberapa macam cara yang tentunya dapat dipergunakan dalam menganalisa piutang perusahaan.

Terkait PSAK 71 sekarang ini terkait dampak pandemi covid 19 terhadap penerapan PSAK 71 mengenai instrument keuangan dalam penerapannyatersebut terdapat beberapa poin yang pertama mengenai penerapan awal pada 1 januari 2020 dimana menjelaskan bahwa melihat fakta dan informasi apabila pandemic covid 19 diindonesia tidak terjadi pada tanggal 31 desember 2019, maka hal tersebut tidak boleh dilakukan pengukuran oleh entitas terkait informasi terhadap kerugian kredit ekspektasian atau entitas tidak dapat melakukan pengukuran menggunakan pengukuran tersebut, begitu juga dengan dimasukkannya keterangan tadi ke dalam skenario pemodelan sesuai perkiraan probabilitas tertimbang pada tanggal penerapan awal PSAK 71 (yaitu 1 Januari 2020). Yang kedua terkait kerugian kredit ekspektasian dimana menjelaskan bahwa PSAK 71 menjelaskan kerangka kerja didalam penetapan jumlah kerugian kredit ekspektasian yang wajib diakui. Pada setiap tanggal pelaporan keuangan, pendekatan yang umumnya digunakan, entitas mengukur: yang pertama menggunakan penysihan kerugian kredit ekspektasian sepanjang waktu 12 bulan apabila resiko kredit *financial instrument* tidak terjadi peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal. Yang kedua penyisihan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bila risiko kredit instrumen keuangan tadi meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Terkait kondisi saat ini yang sedang menimpa global khususnya Indonesia, yang mana pemerintah telah menerbitkan kebijakan untuk mendesak atau yang mungkin menunda dilakukannya atau penataan kembali pembayaran piutang, hal itu tidak tepat apabila entitas langsung beranggapan mengenai penataan kembali itu mengakibatkan piutang terjadi peningkatan signifikan didalam risiko kredit sebagaimana didalam kondisi normal sebelum pandemic debitur yang bisnisnya terkena dampak signifikan dari pandemic Covid-19 mungkin saja akan berhasil pulih dalam masa krisis pandemi Covid-19 berkat kebijakan-kebijakan yang diberikan oleh pemerintah. Sebaliknya terjadi kemungkinan terdapat debitur yang sudah menerima fasilitas jeda pembayaran atau restrukturisasi keringanan dari pandemi Covid-19 tetap saja tidak dapat bertahan dalam kondisi ini dan mengalami gagal bayar setelah pandemi Covid-19 berakhir. Entitas perlu melakukan identifikasi dan penilaian, dan melakukan pertimbangan dalam menilai

apakah debitur yang terdampak Covid-19 dapat kembali pulih dan dapat memenuhi kewajiban kontraktualnya setelah berakhirnya jangka waktu restrukturisasi, sehingga tidak terjadi peningkatan signifikan dalam risiko kredit selama sisa umur ekspektasian dari piutang.

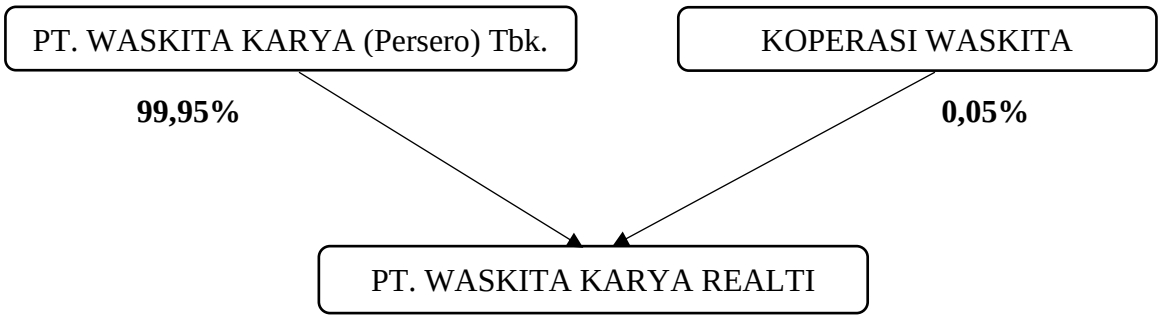
PT. Waskita Karya Realty merupakan anak dari PT. Waskita Karya (Persero) Tbk. Yang bergerak dalam bidang konstruksi, sedangkan PT. Waskita Karya Realty bergerak dalam bidang property yang berlokasi di Tower Rajawali Waskita MT. Haryono.

Dilihat pada peraturan UU RI No. 19 Tahun 2003 Bab 1 Pasal 1 BUMN merupakan *(UU RI No 19*, 2003):

"Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan."

Jika BUMN memiliki anak perusahaan, maka BUMN tersebut sebagai induk korporasi yang berhak memegang kendali atas anak perusahaannya. Sehingga negara tidak berhak ikut campur dengan anak perusahaan tersebut.

Pada tahun 2018 saham perseroan dimiliki oleh PT. Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 99,99% jumlah saham 2.301.000 dan Koperasi Waskita sebesar 0,05% jumlah saham 5. Perseroan dimiliki oleh lembaga negara dan institusi lokal, sehingga dalam kepemilikan saham ini tidak terdapat adanya individu lokal ataupun institusi dan individu asing. Komposisi kepemilikan saham perseroan disajikan dalam table berikut:



Sumber: Data diolah

Gambar 1. Kepemilikan Saham

Hasil pra-penelitian data sekunder meliputi literasi media website dan data primer melalui wawancara kepada pihak PT. Waskita Karya Realty. Hasil wawancara pada hari Senin, 16 Maret 2020 pada pukul 14.30 WIB di kantor pusat PT. Waskita Karya Realty (WKR). Lt. 6 dengan bapak X (Namanya Disamarkan) sebagai VP Waskita Karya Realty (WKR) mengatakan:

> "Untuk salah satu WKR kn bergerak dibidang developer , nah developer itu kn kita juga memasarkan, kita menjual unit apartment sebetulnya ada landing juga ada transter aple, itu kan melatarbelakangi kenapa di nines kenapa di bsd karena bsd kan daerahnya lokasinya bagus jadi developer itu bisnis harus melihat lokasi lokasi kita milih lokasi di nines itu deket sarana transportasi deket rawa buntu statiusn, deket jalur besar daerah bsd bis dilalui bus2 besar terus lingkungannya juga bagus strategis"

High rise building adalah bangunan yang memiliki jumlah tingkat yang banyak. Dalam industri properti, *high rise building* yang dimaksud adalah rumah yang berada dalam gedung tinggi dan tidak menapak dengan tanah setiap huniannya. Sebagai contoh dari *high rise building* adalah apartemen, kondotel, dll. Pada PT Waskita Karya Realti, produk yang dihasilkan adalah apartemen yang merupakan bagian dari *high rise buiding*. Di tengah kondisi pasar properti yang sedang lambat dalam pembangunannya, PT Waskita Karya Realty serius menggarap apartemen dengan nuansa *Nature Living* dan *Urban Lifestyle* di tengah Kota Tangerang, tepatnya di kawasan BSD, Tangerang. Apartemen tersebut menawarkan akses yang mudah ke lokasi strategis stasiun Kereta Rel Listrik, Bandara Soekarno Hatta, Jakarta Inner Ring Road Toll, Jakarta Outer Ring Road Toll. Selain akses transportasi, Vasaka Nines juga menawarkan akses mudah ke pusat pernbelanjaan di kawasan premium BSD City dan EKA Hospital.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 71 menjelakan mengenai pengakuan dan pengukuran instrumen keuangan. Standar ini berpedoman pada *International Financial Reporting Standard* (IFRS) 9 yang akan menggantikan PSAK 55 yang sebelumnya berlaku. Dimana PT. Waskita Karya Realty ini untuk pengakuan pendapatannya menggunakan PSAK 44 yang dimana sekarang berubah menjadi PSAK 72, kemudian untuk piutangnya menggunakan PSAK 55 yang sekarang berubah menjadi PSAK 71 yang dimana awalnya untuk PSAK 44 umur piutang tidak disisihkan dan peraturan yang sekarang PSAK 71 umur piutang harus disisihkan, dan yang menjadi pembeda lagi dari PSAK 44

awalnya PT. Waskita Karya Realty membukukan umur piutang, masih dianggap tidak melakukan penyisihan piutang untuk PSAK 71 ini harus mencadangkan piutang costumer, karena berkaitan dan menjadi beban yang awalnya tidak ada penyisihan sekarang menjadi ada penyisihan dan itu menambah *cost* biaya bagi PT. Waskita Karya Realty.

Hasil wawancara pada hari Senin, 16 Maret 2020 pada pukul 14.30 WIB dikantor pusat PT. Waskita Karya Realty (WKR) Lt. 6 dengan bapak X (Nama Disamarkan) Sebagai VP Finance PT. Waskita Karya Realty (WKR) mengatakan:

> "Sebetulnya dari developer sama, kena dampak pasti ada karena yang awalnya kita memakai pengakuan pendapatannya psak 44 untuk piutangnya 55 skrng berubah dri psak 72 dan 71, yang awalnya untuk umur piutang tidak disisihkan nah sekarang harus disisihkan, yang menjadi pembeda awal kita membukukan itu umur piutang, masih dianggap kita tidak melakukan penyisihan piutang sekarang mencadangkan piutang costumer itu, karena berkaitan dan itu fenomenanya menjadi beban yang awalnya tidak ada penyisihan sekarang jadi ada penyisihan dan itu menambah cost biaya waskita karya realty."

Pada tahun 22 November 2019 PT. Waskita Karya Realty mampu meraih penghargaan dari Guru Asia Proerty melalui salah satu proyek pertamanya yaitu Vasaka Nines yang dimana berhasil meraih *Country Winner* dari Property Guru Asia untuk kategori ***"Best High Rise Condo Architectural Design"*** *yang melibatkan 14 negara yang diadakan di* The Athenee Hotel, Bangkok, Thailand, dimana dari Indonesia hanya Vasaka Nines satu-satunya yang menerima penghargaan tersebut, ini merupakan suatu kebanggan dimana Vasaka Nines mampu memberikan Konsep dan desain apartemen merupakan salah satu fitur yang menjadi pertimbangan dalam memilih hunian. Penghargaan ini menjadi nilai tambah bagi Vasaka Nines yang lolos dari hasil penilaian juri yang meliputi penggunaan ruang, inovasi dan konsep desain, fasilitas, material dan konstruksi, status penyelesaian bangunan, penjualan yang sukses, struktur tata letak, tata letak internal, dan fungsi bangunan yang berkelanjutan, yang membuktikan Vasaka Nines ini merupakan salah satu apartment yang begitu diminati konsumen, Tower ini mendapat respon pasar yang sangat baik terbukti sejak dipasarkan pada Agustus 2017, fase pertama penjualan sudah mencapai 75% dari total unit yang dipasarkan. (waskitarealty.co.id, 2019)

Hasil wawancara pada hari Selasa, 17 Maret 2020 pada pukul 09.00 WIB di Proyek Vasaka Nines Lt 1 dengan bapak X (Disamarkan Namanya) Sebagai Manajer Accounting di Proyek Milik PT. Waskita Karya Realty Mengatakan:

> "Prestasi ya memang kita kan bergerak dibidang property kita berinvestasi kita cari plan semua developer pasti punya landbank beli tanah disini karena punya prospek yang bagus kedepannya makanya kita milih vasaka nines dibsd nah untuk kita bikin apartment memang bidang kita memang property salah sat project ini latar belakang bisnisnya disitu, sampai dengan saat ini Untuk tower A itu 349 unit dari 609 unit Cuma tower B belum dipasarkan dan baru terjual 2 untuk pembangunan tower b baru dilakukan pada saat ketika penjualan sudah mencapai 60% jadi pembngunn ga lngsung ready stock penjualan itu mengikuti penjualan nah penjualan itu kalau sdah sampai 60% baru kita lanjutkan pembangunan "

Dilihat dari penelitian diatas dimana tahun 2017 saat grand opening Vasaka Nines mampu menjual apartementnya sebesar 75% dari total penjualan namun saat in terjadi penurunan penjualan menjadi 60% hal tersebut dikarenakan banyaknya penurunan piutang yang ditagihkan sehingga mengalami penurunan dari penjualan tersebut dalam jual beli, yang saya lihat setelah saya melakukan pra riset didaerah BSD sudah banyak pesaing apartment dan disamping Vasaka Nines kanan kirinya merupakan apartment yang itu merupakan pesaing untuk Vasaka nines itu sendiri padahal jika dilihat penghargaan yang dimiliki oleh proyek nines lebih menunjukkan komitmen dan keberhasilan dalam menarik customer. Vasaka Nines memiliki 2 tower apartment, yakni menara Alder dan menara jasper yang dibangun diatas lahan seluas di atas lahan seluas 9.000 m2 dengan total unitnya dengan total unit sebanyak 1.218 kamar dengan jumlah 609 unit pada masing-masing *tower*-nya, memiliki empat tipe kamar yaitu tipe Studio dengan luas, tipe 1 bedroom, tipe 2 bedroom, dan tipe 2+1 bedroom (waskitarealty.co.id, 2019)

Penelitian ini memiliki referensi dari penelitian terdahulu terkait Piutang oleh (Lisetiyowati, dkk 2017) yang berjudul Analisis Perputaran Piutang Usaha Terhadap Tingkat Pendapatan (Studi Kasus PT. Waskita Karya (Persero) Tbk Di Jakarta) mendapatkan hasil:

1. pengakuan pendapatan suatu proyek diukur berdasarkan kemajuan fisik pada akhir periode pelaporan yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan. Pendapatan yang sudah tercatat pada Laporan

Keuangan harus dipantau agar piutang usaha yang sudah dibukukan segera menjadi uang kas bagi perusahaan.

2. pihak manajemen bukan hanya memantau dari segi keuangan saja melainkan dari masalah - masalah yang terjadi di lapangan yang mengakibatkan piutang usaha tidak dapat tertagih. Pada kenyataannya piutang yang belum terealisasi dikarenakan faktor di lapangan yang belum selesai sesuai jadwal pelaksanaan seperti pekerjaan penunjang yang belum selesai.
3. Dari segi keuangan harus menganalisis piutang usaha setiap tahun supaya tidak bertambah kerugian piutangnya dengan menggunakan rasio aktivitas, rasio tunggakan, dan rasio penagihan.

Penelitian ini juga memiliki referensi dari penelitian terdahulu terkait Piutang oleh (Dera, dkk 2016) yang judul "Analisis Efektivitas Sistem Pengendalian Internal Piutang Dan Kerugian Piutang Tak Tertagih Pada PT. Surya Wenang Indah Manado" mendapatkan hasil: Hasil analisis pada PT. Surya Wenang Indah mengenai keefektivitan sistem pengendalian internal piutang yang diterapkan dan terhadap perlakuan kerugian piutang tak tertagih dimana system penagihan yang diterapkan perusahaan sudah efektif, dapat disimpulkan bahwa sistem pengendalian internal perusahaan telah efektif sesuai dengan pengendalian internal model COSO. Menggunakan metode penyisihan *(allowance method).* perusahaan akan membuat suatu estimasi atas piutang tak tertagih tanpa harus menunggu piutang tersebut benar-benar tidak tertagih. Perhitungan menggunakan metode penyisihan dengan skedul umur piutang ini dapat memperoleh nilai realisasi bersih piutang di neraca.

Berdasarkan teori kajian dan uraian diatas serta dapat didukung dengan beberapa fakta yang ada, maka peneliti akan melakukan penelitian lebih dalam "**Analisis Piutang Pada Penjualan Proyek Pembangunan Vasaka Nines Di PT. Waskita Karya Realti**". Hal tersebut dipilih peneliti untuk menilai sejauh mana piutang tak tertagih dan melihat perbandingan pencatatan yang diterapkan di Vasaka Nines mengenai piutang usaha yang dibahas didalam PSAK 71 yang efektif 1 Januari 2020. Selain itu, peneliti ingin mengetahui lebih dalam akan

penggunaan pedoman PSAK sebelumnya dengan PSAK 71 terbaru di PT Waskita Karya Realty.

I.2 Fokus Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Waskita Karya Realty dengan memfokuskan mengenai piutang pada penjualan proyek pembangunan *Nines Apartment* yang dimana pada grand opening tahun 2017 terjual sebanyak 75% namun saat ini tower alder terjual sebanyak 60% hal itu terbukti banyaknya piutang yang tidak tertagih sehingga mengalami penurunan, perusahaan ini berpedoman terhadap PSAK 71 dan persiapan PT Waskita Karya Realty yang efektif pada tanggal 1 Januari 2020 mengenai PSAK 71 yaitu Instrument Keuangan. Sebagaimana diketahui Proyek Pembangunan *Nines Apartment* dimana untuk mengetahui penagihan piutang dari penjualan apartment atau resiko gagal bayar. Pada Proyek Pembangunan yang menawarkan konsep *Nines plaza & residence* di PT Waskita Karya Realti yang memberikan kemudahan untuk pembayaran angsuran ringan. PT Waskita Karya Realti merupakan perusahaan yang berdiri sejak 16 Oktober 2014. Sebelum menjadi perusahaan terbatas, Waskita Realty didirikan sebagai divisi dari PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk berfokus memberikan layanan di sektor properti di Indonesia terbukti sampai saat ini mampu bertahan dan berhasil mendapatkan berbagai pengahargaan salah satunya dari guru asia property yang diikuti 14 negara dimana dari Indonesia hanya proyek Vasaka Nines lah yang mendapatkan penghargaan tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan wawancara langsung dengan *key informant* yaitu *VP Accounting & Finance* merupakan kepala dari Divisi Akuntansi dan Keuangan setiap hari beliau yang memahami kondisi dari pencatatan piutang dengan tetap berpedoman pada PSAK 55 dan 71 yang terbaru ini.

I.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, penulis merumuskan permasalahan adalah “Bagaimana Piutang Pada Penjualan Proyek Pembangunan Nines Apartment di PT. Waskita Karya Realti?”

I.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh penelitian ini adalah untuk menjawab rumusan masalah yaitu "untuk mengetahui Piutang Pada Penjualan Proyek Pembangunan Nines Apartment di PT. Waskita Karya Realti"

I.5 Manfaat Penelitian

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharap dapat memberikan manfaat serta kontribusi ilmiah dalam hal mengetahui bagaimana penerapan umur piutang pada proyek pembangunan Nines BSD di PT Waskita Karya Realti. Berkaitan terbentuk nya PT Waskita Karya Realti yang merupakan anak dari PT Waskita Karya (Persero), Tbk. Penelitian ini dapat diharapkan untuk mengetahui piutang dari proyek pembangunan Vasaka Nines di Tangerang.

B. Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Manfaat praktis yang diharapkan oleh penulis adalah agar seluruh penelitian dan hasil penelitian yang telah disusun untuk menambah pengetahuan dan mengumpulkan pengetahuan mengenai piutang yang diterapkan di perusahaan realti berdasarkan PSAK dan mengenai penerapan perusahaan terhadap PSAK 71.

2. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan dan membantu untuk para peneliti selanjutnya khususnya dalam penelitian yang terkait dengan piutang.

3. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan untuk masyarakat umum mengenai piutang pada penjualan proyek pembangunan *Nines Apartment* dengan menggunakan pedoman PSAK.