

PROSIDING BIEMA

Business Management, Economic, and Accounting National Seminar

Volume 1, 2020 | Hal. 912 - 925

ANALISIS PIUTANG PADA PENJUALAN PROYEK PEMBANGUNAN DI PT. XYZ

Galih Maharani Putri⁽¹⁾, Noegrahini Lastiningsih⁽²⁾, Dwi Jaya Kirana⁽³⁾

Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

⁽¹⁾galih.maharani@upnvj.ac.id, ⁽²⁾noegrahini.lastiningsih@upnvj.ac.id,

⁽³⁾dwijayakirana@upnvj.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini memfokuskan pada piutang penjualan *X Apartement* yang berpedoman pada PSAK 71. Tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam hal ini untuk menjawab terkait piutang pada penjualan *X Apartment di PT XYZ*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan paradigma interpretatif dan dengan pendekatan etnometodologi. Dari penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara informasi kunci dan informan pendukung, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini adalah PT. XYZ metode analisis piutang menggunakan perhitungan umur piutang bahwa tingkat kolektabilitas piutang cenderung mengalami kenaikan piutang yang dapat ditagih oleh perusahaan kepada pembeli sebagai akibat dari transaksi penjualan secara kredit. terkait covid yang sedang terjadi *X Apartment di PT XYZ* menerapkan penagihan yang bersifat *cash in* memberikan keringanan kepada konsumen untuk melakukan pembayaran 50% atau 60% dari tagihan yang telah ditetapkan setiap bulannya, dan tidak adanya denda yang diberikan kepada konsumen selama masa pandemic covid 19.

Kata Kunci: Piutang, PSAK 71, Covid 19.

Abstract

This study focuses on the sales receivables of X Apartments which are guided by PSAK 71. The goal to be achieved by researchers in this case is to answer related receivables on X Apartment Sales at PT XYZ. This study uses qualitative methods with interpretive paradigms and with ethn methodological approaches. From this study data collection techniques were carried out by interviewing key information and supporting informants, observation and documentation. The results of this study are PT XYZ receivables analysis method uses the calculation of the age of receivables that the level of collectability of receivables tends to increase receivables that can be collected by the company to the buyer as a result of credit sales transactions. related to covid that is happening X Apartment applies a billing in the form of cash in providing relief to consumers to make payments 50% or 60% of the bill that has been set every month, and no fines are given to consumers during the covid pandemic 19.

Keywords: Receivables, PSAK 71, Covid 19

PENDAHULUAN

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. XYZ merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan Property, Real estate dan bisnis property adalah bisnis yang mampu bertahan di era globalisasi ini. Banyaknya jumlah penduduk di Indonesia, 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 pembelian 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.

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 yang dipisahkan.”

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. XYZ, produk yang dihasilkan adalah apartemen yang merupakan bagian dari *high rise buiding*. Di tengah kondisi pasar properti yang sedang lambat dalam pembangunannya, PT XYZ serius menggarap apartemen dengan nuansa *Nature Living* dan *Urban Lifestyle* di tengah Kota 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, juga menawarkan akses mudah ke pusat perbelanjaan di kawasan premium BSD City dan EKA Hospital.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 71 menjelaskan 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. XYZ 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. XYZ 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. XYZ. Hasil wawancara pada hari Senin, 16 Maret 2020 pada pukul 14.30 WIB dikantor pusat PT. XYZ Lt. 6 dengan bapak X (Nama Disamarkan) Sebagai VP Finance PT. XYZ mengatakan:

“Sebetulnya dari developer sama, kena dampak pasti ada karena yang awalnya kita memakai pengakuan pendapatannya psak 44 untuk piutangnya 55 sekarang berubah dari psak 72 dan 71, yang awalnya untuk umur piutang tidak disisihkan, 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 bagi perusahaan.

Dalam periode waktu COVID-19 telah memiliki dampak besar di perekonomian indonesia khususnya di developer maupun di pasar keuangan dan kredit. Dengan ketidakpastian kapan akan berakhir, perusahaan harus mulai menilai secara proaktif kebijakan apa yang akan diambil untuk nilai aset mereka, dengan pertimbangan penurunan nilai menjadi titik fokus. Sementara persiapan sering fokus pada niat baik ketika mempertimbangkan penurunan nilai, adalah sama pentingnya bagi perusahaan untuk mengevaluasi aset lain yang mungkin mengalami penurunan nilai seperti property, real estate. Mengevaluasi aset-aset dan memastikan bahwa dasar yang tepat tercermin dalam

laporan keuangan perusahaan memerlukan upaya yang terkoordinasi dengan baik dengan para direksi manajemen perusahaan tentunya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang telah ditetapkan didalam perusahaan. Penurunan nilai aset dampak dari pandemic covid 19 terhadap penerapan PSAK 71 ini di PT. XYZ dalam pembayaran apartement untuk developer ini tidak menerapkan atau memang IAI tidak mengeluarkan aturan bagi developer jadi untuk customer yang tidak mampu membayar tetap diberikan keringanan membayar sesuai dengan ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan oleh perusahaan. Terkait piutang dari pandemi ini akan terasa bagi perusahaan disektor real estate, perbankan, maupun yang bergerak dibidang kredit. Salah satu dampak penting mungkin pada kolektibilitas piutang. Karena masalah arus kas yang dialami oleh pelanggan, risiko penagihan piutang lancar cenderung meningkat. penjualan perusahaan kembali ke tingkat yang dimana customer mengalami kesulitan dalam pembayaran akibat pandemic covid 19 saat ini. masih akan ada risiko yang lebih besar dari banyak pelanggan, kemungkinan juga beberapa pelanggan akan meminta jangka waktu pembayaran yang lebih lama dan mengalami penunggakan. Dengan demikian, asumsi yang digunakan untuk memperkirakan penyisihan piutang harus disesuaikan dengan peningkatan risiko.

TINJAUAN PUSTAKA

Menurut **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) no. 43** menyebutkan bahwa “Piutang adalah jenis pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan yang berasal dari transaksi usaha”

Menurut Kieso (2014:299) Piutang juga merupakan aset keuangan merupakan instrumen keuangan. Piutang (sering disebut pinjaman dan piutang) adalah klaim yang dimiliki terhadap pelanggan dan orang lain untuk uang, barang, atau layanan yang timbul dari penjualan, pembiayaan, atau transaksi lainnya sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Dari beberapa definisi piutang saya menyimpulkan bahwa piutang merupakan aset keuangan transaksi yang berasal dari penjualan kredit klaim yang diajukan kepada pelanggan oleh perusahaan atau suatu entitas dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan yang telah ditentukan oleh perusahaan.

Pencatatan Piutang

Menurut Rudianto (2012:211) Sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia, piutang dicatat dan diakui sebesar jumlah bruto (nilai jatuh tempo) dikurangi dengan taksiran jumlah yang tidak akan diterima, yang berarti piutang harus dicatat sebesar jumlah yang diharapkan akan dapat ditagih. piutang adalah jumlah uang yang terhutang oleh pelanggan untuk pembelian yang dilakukan secara kredit dimana hasil atau pembayaran yang akan diterima perusahaan dari pelanggannya yang telah membeli barang atau layanannya secara kredit. Dalam membuat cadangan kerugian piutang atau piutang tidak tertagih, memiliki 2 dasar utama yang dapat digunakan, yaitu:

1. Jumlah penjualan (persentase tertentu dari penjualan), yang berarti cadangan kerugian piutang didasarkan pada presentase tertentu dari saldo akun penjualan pada saat cadangan kerugian piutang tersebut ditetapkan. Selain berdasarkan pada saldo akun penjualan kredit, penetapan besarnya cadangan kerugian piutang juga dapat didasarkan pada persentase tertentu dari anggaran penjualan atau didasarkan pada persentase tertentu dari anggaran penjualan kredit ditahun yang bersangkutan. model peramalan keuangan di mana semua akun bisnis item keuangan seperti harga pokok penjualan, persediaan, dan uang tunai dihitung sebagai persentase dari penjualan.
2. Saldo Piutang, dari saldo piutang dikelompokkan menjadi 2, yaitu:
 - a. Persentase tertentu dari saldo piutang, yang berarti cadangan kerugian piutang didasarkan pada saldo akun piutang atau portofolio pinjaman tanpa bunga yang dibayar rata-rata selama periode waktu tertentu, biasanya tiap bulan. Presentase

tertentu saldo piutang dapat merujuk pada istilah angsuran, revolving, atau utang kredit yang dikenakan bunga. Ini mungkin juga merupakan ukuran presentase tertentu dari total saldo piutang selama periode waktu tertentu yang bersangkutan.

- b. Analisis umur piutang, adalah catatan yang menunjukkan saldo piutang yang belum dibayar beserta lamanya waktu pembayarannya. Laporan ini membantu perusahaan untuk mengidentifikasi piutang yang membayar tepat waktu dan yang melakukan pembayaran lambat. Metode ini dibuat dimana cadangan kerugian piutang dilihat dari cadangan piutang yang tidak dapat ditagih oleh suatu perusahaan yang didasarkan pada kemungkinan tidak tertagihnya suatu piutang atau besarnya resiko yang terjadi.

Piutang Tak Tertagih

Menurut buku (Pengantar Akuntansi Adaptasi Indonesia, edisi 25, 2017) Piutang tidak tertagih tanpa melihat bagaimana kebijakan yang dipakai dalam memberikan kredit dan prosedur penagihan yang dipergunakan, dari sebagian penjualan secara kredit tidak akan bisa ditagih. Perusahaan mencatat kerugian kredit sebagai debet pada Beban Piutang Tak Tertagih (atau Beban Piutang Tak Tertagih). Kerugian seperti itu adalah risiko normal dan perlu untuk melakukan bisnis berdasarkan kredit. Tidak ada aturan umum untuk menentukan kapan sebuah piutang dianggap tak tertagih. Terdapat beberapa indikasi bahwa suatu piutang tidak dapat tertagih, diantaranya adalah:

1. Saat piutang sudah jatuh tempo.
2. Pelanggan tidak menanggapi usaha perusahaan untuk menagih.
3. Pelanggan pailit.
4. Usaha pelanggan tutup.
5. Kegagalan dalam mencari lokasi atau menghubungi pelanggan.

Penyajian Piutang

Jika entitas melaksanakan dengan mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, entitas menyajikan kontrak sebagai asset kontrak, tidak termasuk jumlah yang disajikan sebagai piutang. Asset kontrak adalah hak imbalan entitas dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan entitas kepada pelanggan. Entitas menilai asset kontrak untuk penurunan nilai sesuai dengan PSAK 71 (Instrumen keuangan). Penurunan nilai asset kontrak dapat diukur disajikan dan diungkapkan dengan dasar yang sama dengan asset keuangan dalam ruang lingkup PSAK 71. Rugi penurunan nilai yang diakui sesuai dengan PSAK 71: Instrumen keuangan atas piutang atau asset kontrak yang timbul dari kontrak entitas dengan pelanggan, yang diungkapkan secara terpisah dari rugi penurunan nilai dari kontrak lain.

Piutang adalah hak imbalan entitas yang tidak bersyarat. Hak imbalan tidak bersyarat jika hanya berlalunya waktu yang di syaratkan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo, sebagai contoh entitas mengakui piutang jika entitas memiliki hak kini untuk pembayaran walaupun jumlah tersebut mungkin dapat dikembalikan dimasa depan. Entitas mencatat piutang sesuai PSAK 71: Instrument Keuangan, saat pengakuan awal piutang dari kontrak dengan pelanggan, perbedaan antara pengukuran piutang sesuai dengan PSAK 71 dan jumlah terkait yang diakui sebagai pendapatan, disajikan sebagai beban (sebagai contoh, rugi penurunan nilai). (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018, PSAK 72).

Menurut PSAK 44 metode yang digunakan pada penjualan Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya serta Unit dalam Kepemilikan Time Sharing Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real estate mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Aktivitas pengembangan

real estate apabila dikondisikan seperti penjelasan tersebut, metode persentase penyelesaian (percentage-of-completion method) merupakan metode akuntansi yang dapat digunakan oleh aktivitas pengembangan real estate. Penggunaan metode persentase penyelesaian dapat menjadi dasar pengakuan pendapatan karena dapat memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan, hal tersebut diakui secara proposional untuk jumlah pendapatan dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan. (Indonesia, Ikatan Akuntan 2018b).

Metode persentase penyelesaian dapat digunakan untuk pengakuan pendapatan bagi penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

1. Pada proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu telah selesai dibangunnya untuk fondasi bangunan dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
2. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Di Indonesia PSAK 72 merupakan pengadopsian dari IFRS 15 mengenai revenue from contract with customers effective. Hal ini dapat memberikan gambaran umum mengenai pengakuan pendapatan pada IFRS 15 dengan entitas yang memiliki fokus seperti (Ernest & Young, 2015):

1. Mempunyai, mengoperasikan serta menjual real estate
2. Menyediakan layanan manajemen property.
3. Membangun dan menjual property residensial.

Prinsip-prinsip dalam IFRS 15 diterapkan dengan menggunakan lima langkah yang terdapat dalam PSAK 72 adalah berikut (Wisnantiasri, 2018):

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan
2. Identifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak
3. Tentukan harga transaksi.
4. Alokasikan harga transaksi ke kewajiban kinerja
5. Mengenali pendapatan ketika (atau sebagai) entitas memenuhi setiap kewajiban kinerja.

Lisetiyowati, dkk (2017) melakukan penelitian dengan judul Analisis Perputaran Piutang Usaha Terhadap Tingkat Pendapatan (Studi Kasus PT. Waskita Karya (Persero) Tbk Di Jakarta) Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hasil analisa pada rasio aktivitas mencakup *total turn over*, *receivable turn over*, *receivable + WIP turn over*, *average collection perioed*, dan *sales to net working capital*, rasio tunggakan dan rasio penagihan perusahaan menunjukkan piutang PT. Waskita Karya (Persero) Tbk pada tahun 2013 sampai tahun 2015 berada dalam keadaan yang kurang baik karena mengalami peningkatan setiap tahun yang dimana hal ini memperlambat piutang menjadi kas perusahaan sehingga menimbulkan piutang tak tertagih didalam perusahaan.

Kiay Demak, dkk (2018) Penelitian dengan judul “Analisis Piutang Tak Tertagih Berdasarkan Umur Piutang Pada PT. Air Manado” Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hasil dari penelitian berikut menyatakan bahwa pencatatan akun piutang tidak tertagih di PT. Air Manado baik atau bagus karena semua sesuai dengan ketentuan dan perjanjian dengan investor bahwa telah sesuai dengan teori metode umur piutang.

Cahyarini (2015) Penelitian dengan judul “Analisis Umur Piutang Untuk Meminimalisir Piutang Tak Tertagih Pada PT. Bisma Karang Pilang Surabaya” Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan metode penghapusan langsung (*direct-write off*), dari hasil penelitian bahwa PT. Bisma Karang Pilang Surabaya masih

belum melaksanakan pengendalian piutang secara baik. Hal ini dapat diketahui pada peningkatan saldo piutang perusahaan. Dimana terdapat ketidakefektifan dalam pola produksi yang dilakukan oleh perusahaan. Untuk memproduksi semua produk secara konstan tanpa mempertimbangkan atau melakukan gambaran ramalan jangka panjang terlebih dahulu. Perusahaan lalai dalam kebijakan kredit karena tidak melakukan analisis terhadap umur piutang sehingga perusahaan tidak dapat mengetahui piutang debitur yang sudah jatuh tempo dan debitur mana yang menunggak.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah metodologi kualitatif dimana sering disebut naturalistik atau bersifat alamiah. Pengertian penelitian kualitatif, menurut (Lexy J Moleong, 2017) penelitian kualitatif merupakan penelitian yang memiliki arti untuk menelaah fenomena terkait suatu hal yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lainnya secara keseluruhan dengan mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Hal ini berkaitan dengan penerapan pengakuan pendapatan yang diadopsi atau diterapkan pada perusahaan PT XYZ. Menggunakan paradigma interpretif dan pendekatan etnometodologi memahami berbagai aktivitas kehidupannya di setiap hari (everyday life) dalam suatu kelompok masyarakatnya. Hal ini diartikan, etnometodologi mampu mengarah untuk setiap kegiatan di PT XYZ terkait pengakuan pendapatan pada penjualan X Apartment yang sedang digarap nya.

Lokasi penelitian merupakan unsur terpenting dalam sebuah penelitian. Hal ini merupakan karena lokasi penelitian dapat diharapkan untuk menjawab terkait masalah yang sedang diteliti. Berasal dari fenomena yang diangkat maka penelitian ini dilakukan di PT. XYZ dengan Proyek Pembangunan Apartment bertajuk Plaza & Residence di BSD Tangerang. PT XYZ menjadi lokasi penelitian karena merupakan entitas yang menjual *Apartment X* di salah satu kawasan BSD Tangerang.

Teknik pengumpulan data diperoleh lebih banyak pada wawancara mendalam, dokumentasi, dan observasi. Terdapat beberapa macam teknik pengumpulan data untuk memperoleh data yang mampu dipertanggung jawabkan, namun disini saya menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Ada terdapat 3 analisa data yang digunakan oleh peneliti yaitu reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan/verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

PT. XYZ merupakan perusahaan pengembang yang bergerak pada bidang real estate. PT. XYZ menjual berbagai macam apartement salah satunya yaitu X Apartement. PT. XYZ melakukan kegiatan usaha yang sudah tertera pada SIUP yang dikeluarkan pada 14 Maret 2017 dimana sesuai dengan peraturan yaitu Jasa Pengelolaan Gedung (Bukan Jual Beli Properti Perantara Perdagangan Properti dimana untuk menghimpun dana dari masyarakat dengan menawarkan janji keuntungan yang tidak wajar). Jasa pengelolaan Gedung disini diartikan untuk pengelolaan pembangunan, pengembangan, penyelesaian *real estate* Pada tahun 2017 saat Grand Opening penjualan proyek pembangunan X Apartement mencapai 75% dimana itu merupakan pencapaian yang luar biasa dari investor atau customer namun saat ini penjualan menurun menjadi 60% dari penjualan proyek tower 1 yaitu tower A, hal ini di karenakan banyaknya piutang yang tidak dapat tertagihkan dimana mereka hanya menginginkan bonus atau penawaran hadiah dari pembelian unit pertama. Akan tetapi seiring berjalannya waktu Progress pembangunan sampai 30 Desember 2019 sudah 60,002% secara fisik maupun administrasi dan penjualan yang dapat

diakui per 8 juni 2020 terjual 541 sebesar 972,231,226,000 tercatat dalam laporan data piutang. Dan untuk total batal sampai dengan saat ini per 8 juni 2020 total 485 unit sebesar 389,758,009,000. Berikut ini adalah pencatatan akuntansi yang diterapkan oleh PT XYZ adalah sebagai berikut:

1. Berikut adalah jurnal Nomor Urut Pemesanan saat penerimaan uang titipan Boking Fee/BF yang diperoleh dari konsumen:

1103xxxxxx Bank Giro 005.3072.001 (NUP/BF)	xxx
3103xxxxxx Uang Titipan Booking Fee – X	xxx

Jurnal tersebut dalam pembelian unit apartement Vasaka X Plaza & Residence pelanggan mendapatkan nomor urut pemesanan ini digunakan sebagai tanda bukti pelanggan yang berniat atau berminat untuk memiliki hunian unit apartement yang diinginkan, dimana saat pelanggan A ingin membeli salah satu atau beberapa unit apartemen yang dipilih tersebut maka pada saat ada pelanggan B yang ingin membeli unit apartement tersebut sudah tidak bisa dilakukan karena sudah dicatat sebagai pemesanan atas nama pelanggan A, sebagai booking fee artinya tidak ada konsumen lain yang bisa memiliki apartement yang sudah dipesan tersebut.

2. Berikut jurnal penerimaan pembayaran angsuran apartement dari konsumen:

1103 xxxxx Bank Giro 005.3072.001 (Angsuran-VA)
1114 xxxxx Uang Muka Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan
3110 xxxxx Hutang PPh Final Atas Pengalihan Tanah & Bangunan
3110 xxxxx Hutang PPN Keluaran
3104 xxxxx Uang Muka Penjualan Apartement

Dalam pembelian apartement X setelah melakukan booking fee atau uang muka pembayaran sebagai tanda telah memilih atau membeli unit apartement maka akan dilakukan pencatatan jurnal seperti diatas. Dalam jurnal pembayaran konsumen mengapa kreditnya uang muka penjualan dikarenakan sudah mengacu pada psak terbaru yaitu psak 72 jadi kalau masih uang muka artinya belum BASP (Berita Acara Serah Terima) sehingga belum bisa diakui pendapatan jadi masih dianggap sebagai uang muka. Kemudian dalam penjualan apartement X yang dilakukan oleh PT. XYZ ini sesuai dengan peraturan pemerintah yang akhirnya memutuskan menurunkan tarif Pajak Penghasilan final atas Pengalihan Tanah dan Bangunan (PPhTB) yang semula 5% menjadi 2,5% tahun 2016 bulan september ada anjuran dari kementerian keuangan tentang undang-undang perpajakan berubah menjadi 2,5% kalau PPN tetap 10% yang telah ditetapkan di Apartement X ini.

PEMBAHASAN ANALISIS PIUTANG

Pengakuan Piutang

Pengakuan piutang diproyek pembangunan X apartement menerapkan psak 71 yang terbaru dimana piutang diakui ketika saat unit tersebut sudah berpindah kepada konsumen dalam artian unit apartement tersebut sudah diserahkan terimakan ke pemilik dan itu akan menjadi hak penguasaan atas unit apartement karena sudah beralih kepemilik unit apartement, ketika unit sudah dialihkan akan tetapi unit tersebut belum lunas itu akan diakui sebagai piutang diproyek apartement, selama unit proyek itu belum diserahkan terimakan kepada konsumen maka belum bisa diakui sebagai piutang tetapi masih sebagai uang muka konsumen atau customer. Proyek Pembangunan apartement X menerapkan bahwa piutang baru bisa diakui atau muncul saat unit apartement sudah diserahkan terimakan kepada konsumen hal ini mengakibatkan tidak adanya pengakuan piutang sebelum proyek apartement tersebut sudah diserahkan terimakan kepada para customer. Hal tersebut telah dikonfirmasi melalui hasil pra riset oleh salah satu VP Accounting dan Finance PT. XYZ:

“Untuk pengungkapan piutang diproyek X sekarang itu terjadi kalau untuk menganut psak terbaru itu piutang diakui pada saat unit sudah berpindah artinya atau sudah diserahkan terimakan ke pemilik artinya itu sudah hak penguasaan atas unit itu sudah beralih kepemilik unit itu, kalau unit sudah dialihkan tetapi belum lunas nah itu baru diungkapkan sebagai piutang diproyek ini, selama itu belum diserahkan terimakan itu belum bisa diungkap sebagai piutang tetapi masih sebagai uang muka konsumen atau customer”. (Manuskrip: IK1 18 Juni 2020).

Berdasarkan pengamatan penulis, PT. XYZ dalam proyek pembangunan X Apartement menjalankan proses pencatatan seperti yang dinyatakan di pengertian *Full Accrual Method*, dasar pengakuan suatu kejadian ekonomi dimana atau transaksi tersebut dicatat apabila telah dikeluarkan atau diterimanya kas. PT. XYZ mengakui terjadinya piutang usaha pada saat perusahaan telah menjual hasil apartement kepada customer dengan sistem cash keras, cicilan secara bertahap. Pada sistem cash keras ini, customer telah menerima produk dan juga SPA (surat pemesanan apartement) yang diterbitkan perusahaan sebagai bukti bahwa perusahaan telah melaksanakan transaksi penjualan kredit kepada pelanggan, serta mengakui jumlah piutang sesuai dengan nilai penjualan produk yang tertera di SPA. Dalam estimasi penyisihan penurunan nilai melakukan penilaian peningkatan risiko kredit secara signifikan, entitas membandingkan estimasi risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan estimasi risiko gagal bayar pada tanggal pelaporan. Ketika mendefinisikan gagal bayar, entitas menggunakan definisi yang digunakan untuk tujuan manajemen risiko kredit internal untuk instrumen keuangan yang relevan dan mempertimbangkan indikator kualitatif (sebagai contoh, jaminan keuangan). Definisi gagal bayar yang digunakan diterapkan secara konsisten untuk seluruh instrumen keuangan kecuali terdapat informasi yang dapat menunjukkan definisi gagal bayar lain yang lebih tepat untuk instrumen keuangan tertentu. Salah satu contoh praduga bahwa aset keuangan mengalami gagal bayar adalah ketika terdapat tunggakan pembayaran lebih dari 90 hari. Namun praduga ini dapat dibantah ketika entitas memiliki informasi wajar dan terdukung untuk menunjukkan terdapat kriteria lain yang lebih tepat digunakan. Hal tersebut telah dikonfirmasi melalui hasil pra riset oleh salah satu VP Accounting dan Finance:

“Memang di ada diproperty diproyek-proyek ada tim collection di apartementsetiap pulang itu pasti di telepon diwhatssapp di email itu sebagai bentuk penagihan tapi kalau misalkan sudah lambat telat ya itu pasti ada di perjanjian itu ada sp surat pesanan, gagal bayar itu ada ketentuannya kalau dia sudah ttd sp kan kalau ga salah melebihi batas waktu lebih 90 hari dia gak bayar baru dianggap batal, tidak sepenuhnya dikebalikan tetap ada potongan kalau dia kurang 20% ya hangus tapi kalau lebih dari 20% ya kita perhitungkan biaya jadi tinggal mungkin 50% dari yang udah bayar bisa dikembaliin, kalau misalkan telat ya kena denda kena bunga sesuai kesepakatan, nah misalkan dia 3 bulan gak bayar ya kalau dia angsurannya baru berapa ya hangus sesuai hukum”. (Manuskrip: IK1 16 Maret 2020).

Estimasi Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

Penurunan nilai piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan signifikan menerapkan pendekatan disederhanakan, yaitu dengan menggunakan matriks provisi. Untuk penurunan nilai piutang usaha dan aset kontrak yang mengandung komponen pembiayaan yang signifikan serta piutang sewa dapat memilih pendekatan umum atau pendekatan disederhanakan. Sedangkan untuk piutang lain, yang bukan merupakan piutang usaha, aset kontrak, atau piutang sewa, maka harus menerapkan pendekatan umum. Pengukuran piutang di proyek apartement x mengikuti penerapan PSAK terbaru yang

Analisis piutang pada penjualan proyek pembangunan di PT. XYZ

dimana nantinya akan diterapkan perhitungan penurunan nilainya, apabila konsumen melakukan pembayaran lancar maka tidak ada penurunan nilai, akan tetapi apabila konsumen mengalami piutang tidak lancar maka akan diperhitungkan penurunan nilainya, penurunan nilai itu diterapkan apabila konsumen mengalami keterlambatan pembayaran selama 3 bulan atau lebih dari 6 bulan lamanya, maka konsumen tersebut akan diperhitungkan penyisihan penurunan nilainya. Untuk saat ini penyisihan penurunan nilainya belum diterapkan dikarenakan bangunanya belum jadi atau belum selesai, jadi nanti ketika bangunan tersebut sudah diserahkan terimakan maka pengukuran peritungan tersebut akan di terapkan. Jadi untuk saat ini yang diterapkan dari PSAK 71 nya adalah terkait jurnal pembayaran piutang angsuran konsumen di anggap sebagai uang muka, bukan sebagai piutang dikarenakan PSAK terbaru hanya boleh diakui ketika bangunan tersebut sudah diserahkan terimakan kepada konsumen, akan tetapi untuk PSAK yaitu 55 maka jurnal terkait piutangnya digunakan dan bukan sebagai uang muka didalam pencatatannya.

Berdasarkan analisis dampak PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, Perusahaan mengakui pendapatan dari Penjualan Properti – *Rise Building* pada waktu tertentu, bukan sepanjang waktu (metode persentase penyelesaian seperti yang selama ini diakui). Oleh karena itu, belum ada pendapatan yang diakui selama proses pembangunan *Rise Building*. Dengan demikian belum ada piutang yang dapat diakui selama proses pembangunan *Rise Building* tersebut. Hal ini menyebabkan saldo piutang relatif akan menjadi kecil, sehingga nilai perununan piutang juga akan relatif kecil. Walaupun dampak penurunan nilai terhadap laporan keuangan saat ini relatif kecil, Perusahaan tetap perlu membuat kebijakan penurunan nilai dan melakukan perhitungan penurunan nilai atas saldo piutang yang ada.

Umur Piutang Konsumen

	61-90 Hari	31-60 Hari	61-90 Hari	>91 Hari	Potensi Batal	Total
Unit	176	9	20	64	11	280
Harga Pengikatan	146,228,179,520	6,801,904,240	20,100,417,350	61,328,500,860	10,694,886,740	245,888,710
Planning	43,731,467,411	1,137,284,991	4,234,396,855	8,542,414,790	947,092,500	58,592,656,547
Realisasi	34,640,532,133	1,026,607,935	3,537,664,380	2,741,542,342	118,880,000	42,065,226,790
Deviasi	9,090,935,278	110,677,056	696,732,475	5,800,872,448	828,212,500	16,527,429,757
0 - 30 Hari	9,083,218,458	52,414,028	226,050,325	2,083,539,652	172,070,000	11,617,292,463
31- 60 Hari	11,500,820	58,263,028	216,540,325	393,443,652	113,780,000	793,527,825
61- 90 Hari	-	-	229,357,825	389,575,652	72,650,000	691,583,477

> 90 Hari	-	-	24,784,000	2,934,313,492	469,712,500	3,428,809,992
Saldo Piutang	111,587,661,38 7	5,775,296,305	16,562,752,970	58,586,958,518	10,576,006,740	203,088,661,920
Serapan Cash In	23,69%	15,09%	17,60%	4,47%	1,11%	17,16%

Sumber: Staff Keuangan PT XYZ telah diolah oleh Peneliti

Penyajian Piutang

Piutang adalah hak imbalan entitas yang tidak bersyarat. Hak imbalan tidak bersyarat jika hanya berlalunya waktu yang di syaratkan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo, sebagai contoh entitas mengakui piutang jika entitas memiliki hak kini untuk pembayaran walaupun jumlah tersebut mungkin dapat dikembalikan dimasa depan. Entitas mencatat piutang sesuai PSAK 71: Instrument Keuangan, saat pengakuan awal piutang dari kontrak dengan pelanggan, perbedaan antara pengukuran piutang sesuai dengan PSAK 71 dan jumlah terkait yang diakui sebagai pendapatan, disajikan sebagai beban (sebagai contoh, rugi penurunan nilai). (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018, PSAK 72).

Terkait penyajian yang diterapkan di proyek pembangunan apartement yaitu akan di sajikan ketika unit atau proyek pembangunannya sudah diserahkan terimakan kepada konsumen, pada saat serah terima itu konsumen belum lunas pembayaran maka akan dicatat sebagai piutang pelanggan, untuk sistem pencatatan diaccounting belum dicatat sebagai piutang pelanggan karena unit - unit tersebut belum diserahkan terimakan karena PSAK terbaru ini minimalnya untuk melindungi pelanggan dan bisa dipakai. Kalau PSAK yang lama itu untuk dicatatnya sebagai piutang pelanggan bukan uang muka didalam accounting. Hal tersebut disampaikan oleh VP Finance & Accounting PT. XYZ:

“Penyajian ya nanti pada saat diserahkan terimakan itu yaa ya pada saat serah terima dia belum lunas yaa dianggap sebagai piutang pelanggan saat ini belum untuk secara accounting belum karena unit-unit sekarang kan belum diserahkan terimakan, kalau menganut PSAK lama sih sudah ada piutang itu cuma kan sekarang sudah tidak memakai. Sifatnya belum diserahkan terimakan ya masih uang muka, kalau ddulu piutang karena kan pakai progress completion method itu untuk PSAK 44”. (Manuskrip: IK1 18 Juni 2020).

Pencatatan Piutang

Dalam pencatatan piutang untuk peraturan yang terbaru sekarang harus dilakukan penyisihan atau dicadangkan, dengan catatan dia belum BASP (berita acara serah terima) akan tetapi kalau sudah BASP tidak perlu dicadangkan tidak perlu sisihkan karena itu sudah memenuhi unsur dari PSAK terbaru, tapi kalau yang dia missal sudah memnbayar 100% dia sudah bisa diakui sebagai pendapatan karena mengacu PSAK 44 yang dimana memenuhi 3 syarat yang pertama cicilan sudah 20%, konstruksi sudah 20%, tapi kalau sampai tahun 2020 per januari itu dia belum BASP atau tanda tangan berita acara serah terima unit berarti itu harus dikeluarin lagi pendapatan usahanya pengakuannya dianggap itu uang titipan uang muka meskipun dia sudah lunas pembayaran. dicadangkan itu karena angsuran konsumen itu di 2019 itu sudah diatas 20% berarti kan sudah diakui sebagai pendapatan akan tetapi ternyata sampai di 2020 ternyata dia belum BASP berarti pendapatan usaha atau piutang usaha tersebut yang sudah diakui konsumen tersebut di tahun 2019 harus dikeluarin lagi ditahun 2020 dikeluarinnya itu sebagai uang muka tidak boleh diakui sebagai pendapatan

atau piutang itu sendiri. Untuk pengertian cadangan kerugian piutang tak tertagih adalah cadangan yang dilakukan dan ditetapkan oleh perusahaan karena adanya piutang tak tertagih. Sedangkan pengertian kerugian piutang adalah kerugian yang timbul karena adanya prinsip bahwa piutang yang dicatat dilaporan keuangan adalah hanya sebesar jumlah piutang yang diharapkan akan dapat ditagih. Maka dari itu perlu adanya dibuat cadangan kerugian piutang. Apartement X ini merupakan proyek yang bergerak dibidang *real estate* terkait kontrak dengan pelanggan saat ini sudah menggunakan PSAK 72 dan untuk piutangnya menggunakan PSAK 71 yang dimana untuk standar peraturan akuntansi dimana umur piutang yang dulunya tidak disisihkan sekarang harus dilakukan penyisihan, hal tersebut digunakan untuk mengantisipasi konsumen yang telat membayar sebagai bentuk estimasi kerugian, yang dimana tentunya menambah biaya atau cost bagi perusahaan PT. XYZ saat ini karena harus diperhitungkan perunitnya.

PENGHAPUSAN PIUTANG TAK TERTAGIH

Terkait penghapusan piutang tak tertagih apabila segala upaya untuk menagih piutang yang sudah lewat waktu tidak mendatangkan hasil, dan perusahaan berkeyakinan bahwa piutang tersebut tidak mungkin dapat diterima pelunasannya, maka dengan demikian piutang tersebut akan dihapus dari daftar umur piutang. Kemudian jika apartement dari konsumen tersebut tidak dapat tertagih maka akan diperjual belikan lagi kepada konsumen sehingga didalam pencatatan ini tidak ada piutang yang tidak dapat tertagih, maka piutang itu harus mendapat persetujuan dari pihak konsumen maupun manajemen yang ditentukan perusahaan. Dampak yang ditimbulkan dari adanya piutang tidak tertagih yaitu dimana pembangunan menjadi lambat sehingga tidak ada pemasukan dan juga menjadikan performa perusahaan menjadi turun. Piutang usaha yang kemungkinan besar tidak dapat tertagih pada PT. XYZ tidak dicadangkan maupun dihapus dikarenakan didalam pencatatan ini bahwa penjualan apartement sudah pasti seluruhnya terjual karena apabila konsumen tidak dapat membayar maka konsumen akan dikenakan SP nah apabila memang sudah tidak mampu maka akan dialihkan kepada konsumen lain dan dijual kembali, maka akan dihapuskan pencatatan didalam umur piutang tersebut, sehingga besarnya piutang pada neraca terlihat besar meskipun pada riilnya, piutang tersebut belum tentu bisa tertagih. Besarnya piutang usaha pada pelanggan yang kemungkinan besar tidak dapat tertagih dapat dilihat pada mampu tidaknya pelanggan membayar apabila pelanggan tidak membayar dan sampai dikenakan SP (Surat Peringatan) sebanyak 3 kali maka akan dibatalkan. saat bulan ini konsumen tidak melakukan pembayaran maka akan dikeluarkan surat SP pertama, nanti apabila minggu depan konsumen tidak kunjung melakukan pembayaran lagi maka keluar surat SP kedua, jika seminggu lagi tidak membayar keluar SP ketiga maka itu nanti secara otomatis akan ditutup akan dikeluarkan dan dianggap konsumen sudah tidak mampu membayar, setelah itu akan dioper dijual lagi akan tetapi dengan syarat atau catatan setelah opsi ketiga SP ketiga itu keluar dari pihak X Apartement harus bisa untuk yang pertama menghubungi konsumen yang bersangkutan mungkin lewat telepon, lewat email, kemungkinan terakhir harus didatangi kerumahnya atau membuat janji dengan pihak konsumen tersebut, mau dilanjutkan pembayaran atau tidak, kalau memang konsumen tidak mampu untuk melanjutkan pembayaran maka itu baru dianggap hangus atau dihapuskan piutang tidak tertagihnya tersebut, setelah itu nanti ada perhitungan uangnya bisa kembali berapa 20% tidak dapat dikembalikan, setelah dipotong booking fee, biaya administrasi, PPH, PPN, dendanya semua itu hangus artinya tidak dapat dikembalikan lalu diperhitungkan semua sisanya berapa yang bisa dikembalikan semua itu tergantung kebijakan yang diterapkan oleh pihak X Apartement. Hal ini dijelaskan Finance & Accounting proyek PT. XYZ:

“Penghapusan piutang tidak tertagih, tidak ada, kalau memang engga sanggup bayar konsumen bisa mengajukan sp (surat permohonan) telat bayar

atau misalkan masih juga telat bayar dikasih SP 1, telat lagi SP 2 telat lagi SP 3 baru setelah itu dibatalin sepihak, nah apabila keputusannya masih tidak bisa membayar maka akan dialihkan dan dijual kembali ke konsumen lain, jadi memang tidak ada penghapusan piutang tak tertagih”. (Manuskrip: IP.2 13 Juni 2020).

Krisis Covid-19 memiliki dampak signifikan pada perekonomian, termasuk opsi pembayaran pelanggan dalam membayar tagihan piutang pembayaran apartement. Sehubungan dengan hal ini, pada akhir Maret Pemerintah Indonesia membatasi beberapa sektor perekonomian yang mengakibatkan banyaknya yang di PHK, sepiunya usaha, karena masa PSBB yang diterapkan oleh pemerintah penegakan tertentu. Dalam real estat properti selama masa darurat ekonomi dan peraturan dapat memengaruhi beberapa sektor. Dampaknya pada layanan penagihan kredit dan ekonomi untuk operasi mengakibatkan perubahan dalam prosedur penagihan dan ketertiban untuk prosedur pembayaran (selama masa darurat), serta dampak ekonomi negatif yang signifikan (terutama meningkatnya pengangguran dan kesulitan pekerjaan), Dalam banyak kasus yang terjadi maka, x apartement memilih untuk mengambil langkah-langkah penagihan tertentu seperti konsumen diperbolehkan membayar setengah dari tagihan yang telah ditetapkan, yang terpenting ada cash in yang diperoleh apartement x. Perusahaan menagih piutang kemudian melakukan penagihan memulai proses keringanan pembayaran. Tentunya perusahaan sudah mempertimbangkan resiko yang akan dihadapi dari kebijakan tersebut. dalam proyek pembangunan apartement ini terdapat beberapa customer yang menunggak pembayaran. Kebijakan yang diambil dimana para customer diperbolehkan melakukan pembayaran setengahnya dari tagihan yang telah ditetapkan, missal tagihan Rp. 5.000.000 maka konsumen diperbolehkan membayar Rp. 2.500.000 agar cash in tetap ada, karena pembangunan itu bisa berjalan dari pembayaran piutang tersebut meskipun hal itu tentunya tidak menguntungkan namun lebih baik membuat kebijakan tersebut dari pada tidak sama sekali dan mengakibatkan para konsumen gagal bayar atau batal. Namun hal itu juga harus melalui prosedur pengajuan kepada manajemen perusahaan, dan dalam pembayaran angsuran kebijakan yang ditetapkan di apartement tidak adanya denda yang diberikan selama masa pandemic covid 19 ini berlangsung, perusahaan lebih memilih yang terpenting mereka masih mau melakukan pembayaran baik 50% atau 60% nya.

SIMPULAN

Tujuan dari dilakukan nya penelitian ini adalah untuk mengetahui analisis piutang pada penjualan perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate. Dalam hal ini peneliti menjadikan PT. XYZ sebagai perusahaan yang ditelitinya. Piutang pada penjualan X Apartement yang sedang dilakukan proyek pembangunan nya. Peneliti telah melakukan penelitian dalam bentuk observasi, wawancara, dokumentasi dan dilakukannya uji triangulasi sehingga mendapatkan kesimpulan:

- a. Proyek pembangunan X Apartement untuk piutang menggunakan metode perhitungan Umur Piutang
- b. Terkait covid 19 menerapkan penagihan yang bersifat cash in memberikan keringanan kepada konsumen untuk melakukan pembayaran 50% atau 60% dari tagihan yang telah ditetapkan setiap bulannya, dan tidak adanya denda yang diberikan kepada konsumen selama masa pandemic covid 19.
- c. Dalam penjualan proyek apartemen X dari PT XYZ bekerjasama dengan PT. BIG memiliki beberapa tahapan dalam melakukan penjualan apartment yaitu pengisian form formulir, surat pemesanan, PPJB, serah terima, dan AJB. Sampai dilakukan nya penelitian ini X Apartement data yang saya dapatkan per juni sedang masuk

- tahap penjualan pada tower 2. Pembayaran dalam pembelian unit Apartemen memiliki 3 cara yaitu pembayaran tunai (kas keras), cash bertahap, dan KPA.
- d. Untuk PSAK 55 diakui sebagai piutang meskipun progress belum selesai atau belum diserahkan terimakan, akan tetapi untuk PSAK 71 bisa diakui sebagai piutang apabila progress pembangunan telah selesai atau sudah diserahkan terimakan kepada konsumen.
 - e. Tidak adanya piutang yang tidak tertagih di proyek apartemen x, dikarenakan seluruh penjualan unit apartemen apabila yang yang mengalami gagal bayar atau tidak tertagihnya piutang tersebut maka akan dialihkan atau dijual kembali unitnya sehingga tidak terdapat pencatatan terkait piutang tak tertagih.

DAFTAR PUSTAKA

- Alsharari, N. M., & Abousamra, R. (2019). *IMAR Indonesian Management and Accounting Research Accounting for Bad Debt and Uncollectible Receivables in the Higher Education: Evidence from UAE*. 17(02). Retrieved from <http://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/index.php/imar>
- Bungin, B. (2009). Penelitian Kualitatif. In *Penelitian Kualitatif*.
- Cahyarini, M. (2015). Analisis Umur Piutang Untuk Meminimalisir Piutang Tak Tertagih pada PT Bisma Karang Pilang Surabaya. *Cendekia Akuntansi*, 3(3), 49–57.
- Carl S. Warren, James M. Reeve, Jonathan E. Duchac, Novrys Suhardianto, Devi Sulistyo Kalanjati, Amir Abadi Jusuf, C. D. D. (2017). *Pengantar Akuntansi Adaptasi Indonesia (Ke-25)*. Jakarta Selatan: Pustaka Salemba Empat.
- Costa, I. (2015). Analisis Kerugian Piutang Tak Tertagih Pada Pt. Metta Karuna Jaya Makassar. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 695–706.
- Dera, A. P., Sondakh, J. J., & Warongan, J. D. L. (2016). Analisis Efektivitas Sistem Pengendalian Internal Piutang Dan Kerugian Piutang Tak Tertagih Pada Pt . Surya Wenang Indah Manado. *Jurnal Emba*, 4(1), 1498–1508.
- Fedaseyeu, V., & Hunt, R. M. (2014). The Economics of Debt Collection: Enforcement of Consumer Credit Contracts. *SSRN Electronic Journal*, (October). <https://doi.org/10.2139/ssrn.2411056>
- Hery. (2014). *Pengantar Akuntansi, PT. Grasindo. Jakarta*.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). *PSAK 71*. Jakarta
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). *PSAK 72*. Jakarta.
- Iktan Akuntan Indonesia. (2018). *PSAK 44*. Jakarta.
- Indonesia, I. A. (2010). *Exposure Draft Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Pendapatan*. 23(23).
- Kamayanti, A. (2016). Metodologi Penelitian Kualitatif Akuntansi: Pengantar Religiositas Keilmuan. In *Yayasan Rumah Peneleh*.
- Karamoy, V., & Nangoi, G. B. (2014). Analisis Piutang Pada PT. Sucofindo (Persero) Cabang Manado. *Accountability*, 3 (1), 41. <https://doi.org/10.32400/ja.4940.3.1.2014.41-55>
- Kiay Demak, Y., Tinangon, J. J., & Mawikere, L. (2018). Analisis Piutang Tak Tertagih Berdasarkan Umur Piutang Pada PT. Air Manado. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 347–355. <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21151.2018>
- Kieso Weygandt Warfield. (2014). Cash and Receivables. In Joel Hollenbeck (Ed.), *Accounting Intermediate (ke-2, p. 1301)*. Amerika Serikat: John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.
- Kwon, K. H., & Lee, N. (2019). Unbilled receivables, loss allowances and earnings management. *Academy of Accounting and Financial Studies Journal*, 23(2), 1–11.
- Lahengking, E. M., Elim, I., & Pusung, R. (2017). Analisis Piutang Usaha Pada Perusahaan

- Daerah Air Minum (Pdam) Di Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 12(2), 357–370. <https://doi.org/10.32400/gc.12.2.17722.2017>
- Lee, H. A., & Choi, W. W. (2016). Allowance for uncollectible accounts as a tool for earnings management Evidence from South Korea. *International Journal of Accounting and Information Management*, 24(2), 162–184. <https://doi.org/10.1108/IJAIM-06-2015-0040>
- Lisetiowati, Rosyafah, S., & Hidayati, K. (2017). Analisis Perputaran Piutang Usaha Terhadap Tingkat Pendapatan (Studi Kasus PT . Waskita Karya (PERSERO) Tbk di JAKARTA. *Jurnal Ekonomi Akuntansi*, 3(3), 522–534.
- No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における健康関連指標に関する共分散構造分析Title. (2003). 147–173.
- Nugrahani, F. (2014). *dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*. 305.
- Prof. Dr. Sugiono. (2017). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Ke-26). Bandung: Pustaka Alfabeta.
- Prof.DR.Lexy J Moleong, M. A. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Ke-19). Bandung: Pustaka PT. Remaja Rosdakarya.
- Rompas, R. R., Elim, I., & Suwetja, I. G. (2018). Analisis Pengelolaan Piutang Dan Kerugian Piutang Tak Tertagih Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia Cabang. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04), 285–293. <https://doi.org/10.32400/gc.13.03.20172.2018>
- Sigidov, Y. I., Korovina, M. A., Trubilin, A. I., Govdya, V. V., & Vasilieva, N. K. (2016). Creation of provision for doubtful debts. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 6(4), 1542–1549.
- TAN, J. B. (2014). Implications of Uncollected Accounts to Fiscal and Operational Policy: A Case of Realty Corporation. *IAMURE International Journal of Multidisciplinary Research*, 7(1). <https://doi.org/10.7718/iamure.v7i1.721>