



BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini menjabarkan latar belakang permasalahan yang menjadi ide penelitian, identifikasi masalah yang timbul dalam perhimpunan rumah susun, batasan-batasan masalah yang ditetapkan oleh penulis, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

A. Latar Belakang Masalah

Dengan berkembangnya teknologi dan jumlah populasi manusia, maka kebutuhan manusia akan ruang semakin bertambah sejalan dengan meningkatnya aktivitas bisnis dalam masyarakat. Terbatasnya lahan di Jakarta yang merupakan pusat bisnis membuat pembangunan dengan arah vertikal menjadi pilihan baik untuk bangunan perkantoran, pertokoan, hotel, rumah tinggal (rumah susun, *condominium hotel*, apartemen), dan sebagainya. Apartemen atau yang juga bisa disebut rumah susun merupakan salah satu bangunan yang paling sering kita lihat di Jakarta.

Laporan keuangan menunjukkan apa yang telah dilakukan manajemen, atau pertanggung jawaban manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya. Selain untuk memeriksa tanggung jawab manajemen yang diberikan, pemangku kepentingan juga memerlukan laporan keuangan tersebut untuk membuat keputusan ekonomi. Keputusan Ini mencakup, keputusan untuk menahan atau menjual investasi mereka dalam perusahaan atau keputusan untuk mengangkat kembali atau mengganti manajemen.



Di dalam akuntansi, penilaian berkaitan dengan penentuan angka jumlah rupiah yang harus dilekatkan pada suatu elemen atau pos pada saat penyajian laporan keuangan. Penilaian juga berkaitan dengan masalah apakah elemen atau pos tersebut dilaporkan dalam laporan keuangan sebesar harga kos atau harga pasar. Sedangkan untuk pengukuran berkaitan dengan penentuan jumlah rupiah yang akan dicatat pertama kali saat transaksi perolehan terjadi. Hasil dari jumlah rupiah yang telah diukur nantinya akan dicatat sebagai data dasar dalam penyusunan laporan keuangan. Ketika penilaian dan pengukuran tidak dilakukan ataupun dilakukan dengan tidak tepat, maka akan berakibat pada ketidakpastian atas data jumlah rupiah yang dicatat dalam laporan keuangan.

Istilah pelaporan keuangan dan laporan keuangan sering dianggap sama, tetapi pelaporan keuangan lebih merujuk pada proses penyusunan yang nantinya akan menghasilkan laporan keuangan sebagai media untuk menyampaikan informasi keuangan perusahaan. Penyajian laporan keuangan merupakan hal penting dalam proses penyusunan laporan keuangan. Penyajian laporan keuangan ditentukan dalam PSAK dan menetapkan tentang cara-cara melaporkan elemen atau pos dalam seperangkat statement keuangan agar elemen atau pos tersebut cukup informatif. Apabila laporan keuangan tidak disajikan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, maka akan menimbulkan kesulitan bagi pengguna laporan keuangan dalam menilai keuangan dan kinerja perusahaan. Pengungkapan merupakan informasi yang diberikan perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai keadaan perusahaan, baik informasi kuantitatif maupun kualitatif. Pengungkapan diperlukan agar pembaca laporan keuangan dapat memahami informasi-informasi penting yang tidak dijelaskan di dalam laporan keuangan utama. Ketika pengungkapan tidak dibuat, pembaca akan kesulitan untuk

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



mendapatkan informasi-informasi penting yang tidak ada dan tidak dijelaskan dalam laporan keuangan utama yang nantinya akan berdampak pengambilan keputusan penting terkait perusahaan.

Pelaporan keuangan sebagai alat pembantu pengambilan keputusan harus disadari oleh semua pihak dari segala aspek baik organisasi yang mencari laba maupun organisasi nirlaba. Tujuan laporan keuangan (PSAK No. 1) adalah memberikan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan. Apa bila pelaporan keuangan tidak dilakukan dengan baik dan benar, maka akan terjadi kesalahan dalam pengambilan keputusan dan tentunya akan berdampak pada kelangsungan perusahaan.

Standar akuntansi merupakan pedoman umum penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang merupakan pernyataan resmi tentang masalah akuntansi dan dikeluarkan oleh badan yang berwenang dan berlaku. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun Apartemen Mediterania Palace Residence merupakan salah satu bagian dari organisasi nirlaba, sehingga pengelola apartemen harus menyusun laporan keuangan untuk transparansi keuangan agar pengelolaan dana dapat dipertanggungjawabkan pada pihak-pihak yang berkepentingan. Laporan keuangan perhimpunan pemilik dan penghuni Apartemen Mediterania Palace harus disajikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun Apartemen Mediterania Palace termasuk dalam organisasi yang dalam kegiatannya tidak semata-mata mencari laba atau keuntungan, sehingga laporan keuangannya harus

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



disesuaikan dengan standar penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam PSAK No. 45 tentang pelaporan keuangan organisasi nirlaba. Melihat hampir tidak adanya pembahasan mengenai laporan keuangan dalam pengelolaan rumah susun, maka penulis mencoba membahas mengenai pelaporan keuangan pada pengelolaan rumah susun pada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun Apartemen Mediterania Palace dengan judul **“ANALISIS KESESUAIAN PELAPORAN, PENYAJIAN, DAN PENGUNGKAPAN PELAPORAN KEUANGAN ORGANISASI NIRLABA PADA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN DAN NON HUNIAN DENGAN PSAK NO. 45 (Studi Kasus Pada Apartemen Mediterania Palace Residences, Jakarta Pusat)”**.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI IKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

B. Identifikasi Masalah

Laporan keuangan harus disajikan dengan benar sesuai dengan standar yang berlaku. Standar yang ada dalam PSAK 45 tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pelaporan keuangan untuk Perhimpunan Rumah Susun. Oleh karena itu, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace sudah menunjukkan kinerja manajemen atas tanggung jawab yang telah diberikan oleh pemangku kepentingan?
2. Apakah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace telah melakukan pengukuran dan penilaian dengan tepat dan telah dapat dijadikan sebagai dasar rupiah untuk laporan keuangan?

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



3. Apakah proses pelaporan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace telah sesuai dengan ketentuan dalam PSAK No. 45?
4. Apakah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace membuat pengungkapan informasi yang terkait dengan laporan keuangan yang telah dibuat?

C. Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

C. Batasan Masalah

Karena keterbatasan waktu, biaya, dan kemampuan yang dimiliki penulis, maka penulis membatasi penelitian ini hanya pada:

1. Apakah pelaporan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace telah sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 45?
2. Apakah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace membuat pengungkapan informasi yang terkait dengan laporan keuangan yang telah dibuat?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan diperlukan agar penelitian ini memiliki arahan permasalahan yang jelas. Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaporan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace telah sesuai atau belum sesuai dengan ketentuan dalam PSAK No. 45.



2. Untuk mengetahui apakah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace telah membuat pengungkapan informasi terkait dengan laporan keuangan yang telah dibuat.

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari tujuan penelitian tersebut, maka manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace
Hasil penelitian ini dapat memberi saran kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace kepada pihak-pihak yang terkait pelaporan keuangan.
2. Kwik Kian Gie School of Business
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan acuan bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian terhadap organisasi nirlaba khususnya pada perhimpunan rumah susun.
3. Mahasiswa
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang berarti mengenai suatu bentuk pelaporan keuangan khususnya pada organisasi nirlaba.
4. Penulis
Hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman secara nyata untuk menguatkan teori yang telah didapat selama menempuh pendidikan dengan praktek akuntansi.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.