

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peluang usaha properti rumah cukup besar. Perusahaan jasa pengembangan atau yang biasa disebut *developer* sangat membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak sesuai dengan kriteria masyarakat setempat. PT Tiara Griya Indah bergerak dibidang jasa pengembangan atau *developer* yang memfokuskan pembangunan hunian berupa rumah atau perumahan di Kota dan Kabupaten Probolinggo. Target pasar yang ditentukan oleh PT Tiara Griya Indah merupakan warga domisili setempat dan masyarakat yang ingin melakukan perpindahan domisili (menetap) atau sekedar investasi di Probolinggo.

PT Tiara Griya Indah merupakan perusahaan pengembangan atau *developer* berskala kecil yang dibuktikan dengan kepemilikan SIUP (Surat Izin Usaha perdagangan) kelas kecil. Didalamnya hanya terdapat direktur utama, dua komisaris dan satu staf semi-aktif yang bertugas dalam pemberkasan. Terdapat juga satu mandor yang diperlakukan dengan sistem kekeluargaan dan beberapa tukang bangunan serta kuli bangunan. Hampir keseluruhan fungsi, tugas, dan pekerjaan perusahaan ditangani langsung oleh direktur utama kecuali bagian pembangunan proyek yang ditangani oleh mandor, tukang, dan kuli bangunan.

Jenis pembayaran yang umum digunakan dalam usaha jasa pengembangan atau *developer* adalah pembayaran melalui perantara bank yang ditunjuk langsung oleh *developer* atau disebut pihak ketiga atau yang biasa dikenal dengan sebutan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank tersebutlah yang akan melakukan survei kelayakan kredit, baik kepada pihak *developer* maupun kepada

pihak calon pembeli. Ketika pihak ketiga telah menyetujui, selanjutnya pihak ketiga akan menyetorkan biaya sesuai dengan yang diajukan oleh pihak developer dan nantinya pihak pembeli akan melakukan pembayaran terhadap pihak ketiga secara kredit. Namun disini munculah sebuah fenomena yakni ditemukannya pembayaran langsung kepada *developer* atau kepada direktur yang disebut dengan kredit in-house. Pembayaran ini terjadi cukup lama dan tidak hanya terjadi satu atau dua kali.

Lokasi PT Tiara Griya Indah berada di sekitar peneliti. Artinya, peneliti dapat melihat dan mengakses PT Tiara Griya Indah lebih jelas daripada orang awam yang baru mengetahui profil perusahaan. Hal tersebut menyebabkan informasi fenomena yang diketahui peneliti selalu menjadi suatu teka-teki yang sangat ingin diidentifikasi dan dipecahkan. Peneliti merasa memiliki tanggung jawab terhadap lingkungan berupa kontribusi penelitian akan fenomena tersebut. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu usaha peneliti dalam mendukung usaha kecil, terlebih rujukan literatur terdahulu sulit ditemukan sepanjang peneliti melakukan penelitian ini. Dipilihnya PT Tiara Griya Indah pada penelitian ini karena pada PT Tiara Griya Indah ditemukan fenomena yang menarik untuk dibahas lebih lanjut. PT Tiara Griya Indah merupakan perusahaan yang bergerak secara mandiri dengan struktur perusahaan yang masih sederhana dengan target pasar menengah hingga menengah kebawah yang telah berani menerapkan metode kredit in house. Padahal berdasarkan struktur perusahaan dan target pasar PT Tiara Griya Indah belum memenuhi kriteria pengembang yang mampu menjalankan kredit in-house. Biasanya kredit in-house hanya diberikan kepada pengembang berskala besar yang mengerjakan proyek besar dengan target pasar masyarakat kelas atas dengan jangka waktu

maksimal kredit 5 tahun sesuai dengan isi artikel pada (Kreditsimulasi, 2020) dan (Superadmin, 2020). Terlebih data menunjukan bahwa PT Tiara Griya Indah merupakan salah satu perusahaan yang diberikan suntikan dana oleh pihak bank dalam rangka mendukung perkembangan kredit KPR di perusahaannya. Yang seharusnya PT Tiara Griya Indah untuk sementara waktu ini tidak menggunakan metode kredit in-house.

Dikarenakan perkembangan industri semakin sesak dan rumit. Kompetisi tidak dapat dihindari, begitu pula dalam sektor perusahaan jasa pengembangan atau *developer*. Perusahaan yang ingin maju dan terus eksis harus dapat memanfaatkan keadaan, membaca situasi dan memutar otak menentukan kebijakan manajemen yang digunakannya. Dimulai dari pemberian fasilitas-fasilitas kepada nasabah, pemberian bonus, keringanan pengurusan surat-surat, hingga kebijakan harga dan pembayaran. PT Tiara Griya indah menerima pembayaran melalui tunai kepada *developer* atau juga dapat melalui kredit bank. Namun tidak semua nasabah PT Tiara Griya indah memenuhi spesifikasi pengajuan kredit rumah atau KPR dari bank, sekalipun telah mencoba di beberapa bank. Karena tujuan awal perusahaan ingin usahanya terus berjalan dan eksis, kebijakan kredit langsung kepada direktur atau yang biasa disebut kredit in-house menjadi salah satu jalan keluar. Padahal kredit in-house seharusnya dilakukan pada perusahaan *developer* berskala besar dengan berbagai syarat dan ketentuan karena memiliki resiko lebih tinggi. Namun PT Tiara Griya Indah tetap menggunakan kebijakan kredit tersebut yang sebenarnya tidak sehat apabila tetap dilakukan pada perusahaan *developer* berskala kecil, semua semata-mata demi penjualan yang terus ada. Penjualan merupakan unsur utama pendapatan dalam perusahaan pengembangan atau *developer*.

Semakin banyak penjualan, maka semakin banyak pula pendapatan yang diperoleh (Singal & Tirayoh, 2015).

PT. Tiara Griya Indah melewati beberapa proses untuk mendapatkan izin membangun hunian layak. Perusahaan menyadari persaingan semakin ketat dengan banyaknya *developer-developer* baru mulai bermunculan di wilayah Probolinggo. Hal tersebut menjadi alasan dikeluarkannya kebijakan kredit langsung kepada perusahaan tanpa melalui pihak ke-3 atau tanpa melalui perantara (kredit in-house).

Kredit seringkali menjadi pilihan pihak penjual maupun pembeli sekalipun akan ada resiko-resiko yang diterima. Begitu pula pada perusahaan *developer*, walaupun memang pemberian kredit dapat mempercepat laju penjualan rumah. Namun, sangat harus diperhatikan untuk pemberiannya. Hal ini dikarenakan kredit yang tidak dipertimbangkan dengan matang dapat menjadi batu sandungan sewaktu-waktu.

Kredit macet banyak merugikan pihak pemberi kredit. Penjualan kredit tidak langsung memberikan kas masuk kepada perusahaan, melainkan menimbulkan piutang yang terkadang meskipun dapat ditagih untuk menjadi kas masuk entah setiap bulan atau tahunnya. Namun, tidak ada kepastian dan jaminan bahwa nasabah tersebut akan taat membayar. Penetapan waktu piutang tergantung kebijakan dari perusahaan. Pada PT Tiara Griya Indah, jangka waktu pembayaran piutang jatuh pada setiap bulannya. PT Tiara Griya Indah menerima dan mengakui pendapatan piutang berupa kas setiap bulannya.

Piutang mencakup seluruh uang yang diklaim terhadap entitas lain, termasuk perorangan, perusahaan, dan organisasi lain (Reeve, et al., 2013). Artinya, uang tersebut telah diklaim walaupun wujud uang tersebut belum

diterima secara langsung dari entitas atau perorangan lain pada waktu tersebut. Hal tersebut menggambarkan arus kas yang seharusnya diterima perusahaan berupa kas yang dapat segera digunakan menjadi biaya operasional lainnya, tetapi tidak dapat segera diterima dan digunakan karena munculnya piutang. Kas diperlukan untuk membiayai operasi perusahaan sehari-hari seperti pembelian bahan baku, pembayaran upah, pembayaran utang, atau pembayaran tunai lainnya, dan kas dibutuhkan juga untuk investasi pada aktiva tetap.

Piutang pada umumnya sangat berpengaruh pada jumlah aset lancar, sehingga pengendalian piutang sangat penting diterapkan. Pengendalian internal perusahaan merupakan strategi dan rencana untuk meningkatkan efisiensi, efektivitas serta menjaga aset perusahaan. Dalam memperlakukan piutang dan mengendalikannya, perusahaan harus mengeluarkan tenaga atau bahkan biaya ekstra (Hery, 2014: 127). Namun tentunya upaya yang dilakukan tersebut demi kebaikan perusahaan itu sendiri.

Berbeda dengan penelitian terdahulu, pada penelitian ini peneliti terjun langsung ke lapangan dan mengulik fenomena secara langsung. Peneliti melakukan observasi dan wawancara guna mengumpulkan data dan menganalisis fenomena. Atas persetujuan direktur PT Tiara Griya Indah, peneliti dapat mengamati langsung proses transaksi dan kegiatan keseharian pada PT Tiara Griya Indah. Penelitian terdahulu membuka jalan dilakukannya penelitian ini. Pada penelitian terdahulu pembahasan hanya seputar pengendalian internal saja, namun pada penelitian ini pengendalian internal dipaparkan bersamaan dengan perlakuan piutangnya selain itu pada penelitian ini peneliti membantu memberikan gambaran pengendalian terbaik yang dapat diterapkan pada PT Tiara Griya Indah jika memang hal tersebut diperlukan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana perlakuan piutang dagang pada PT Tiara Griya Indah dan bagaimana pengendalian piutang dagang yang ada pada PT Tiara Griya Indah.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian di dalam penelitian skripsi ini merupakan target yang ingin diraih. Sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditentukan, maka tujuan penelitian ini adalah mengetahui perlakuan piutang pada PT Tiara Griya Indah serta menganalisis pengendalian piutang pada PT Tiara Griya Indah. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan saran pengendalian piutang terbaik yang dapat diterapkan guna mengurangi resiko dalam mencapai tujuan perusahaan.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan harapan peneliti setelah dilakukannya penelitian ini. Sesuai dengan bahasan penelitian, maka manfaat penelitian ini secara teoritis ialah sebagai sumber informasi tambahan dalam melakukan penelitian-penelitian selanjutnya. Penelitian ini dapat menjadi pertimbangan untuk menentukan tema atau bahasan yang akan dikembangkan menjadi suatu penelitian terbaru di masa mendatang.

Sedangkan secara praktisi, manfaat penelitian ini adalah sebagai wawasan perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan manajemen. Diharapkan PT Tiara Griya Indah mampu mempertimbangkan setiap keputusan dan menyadari segala resiko pada setiap keputusan yang diambilnya. Selain itu PT Tiara Griya Indah

juga diharapkan akan mampu memecahkan suatu masalah, khususnya yang berhubungan dengan piutang dan pengendaliannya dikemudian hari.