

EVALUASI KEPATUHAN DEBITUR DALAM PENYAMPAIAN PEMBAYARAN PIUTANG PADA PT ALYA PROPERTY TANGERANG SELATAN

Rahayu

Universitas Prof. Dr. Moestopo (Beragama), Jakarta, Indonesia
rahayu.pps@dsn.moestopo.ac.id

Abstact

PT. Alya Property is located in South Tangerang, engaged in property services, property sold on credit. The problem that arises is that debtors are not orderly in paying installments of receivables, causing bad credit. This dragged on and resulted in the company experiencing difficulties in its operations. To answer this hypothesis, the researchers focused on debtor compliance in the delivery of receivable payments at PT Alya property. he results of the study to answer the hypothesis, then, the analysis of the aging list of accounts receivable can be carried out by PT ALya Property with the presence of an Internal control department in charge of controlling the management of receivables starting from credit sales orders, credit installments to repayment of receivables.

Keyword: Account Recivable, Receivables, payment of receivables, internal auditor

Abstrak

PT. Alya Property berlokasi di Tangerang Selatan, bergerak dibidang jasa property, property yang dijual secara kredit. Permasalahan yang muncul adalah debitur yang tidak tertib dalam membayar angsuran piutang sehingga menimbulkan kredit macet. Hal ini berlarut-larut dan mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan dalam operasionalnya. Untuk menjawab hipotesis tersebut, peneliti memfokuskan pada kepatuhan debitur dalam penyerahan pembayaran piutang pada PT Alya property. Hasil penelitian untuk menjawab hipotesis tersebut, maka analisis daftar umur piutang dapat dilakukan oleh PT ALya Property dengan adanya departemen Internal control yang bertugas mengendalikan pengelolaan piutang mulai dari pesanan penjualan kredit , angsuran kredit hingga pelunasan piutang.

Kata Kunci : account recivable, Piutang, Pembayaran Piutang, Auditor Internal

PENDAHULUAN

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia akhir akhir ini meningkat hingga 30 persen. Asosiasi property meluangkan waktu siap memberikan edukasi pada para pelaku bisnis properti dan juga masyarakat seputar bisnis properti (geogle.com,2022)

Salah satu perusahaan yang bergerak dibidang property adalah PT Alya Property.

Pada tahun 2013 PT. Alya Property membuat perumahan menjual apartemen dan rumah ruko . Perusahaan ini telah melakukan penjualan apartement dan perumahan secara tunai dan kredit. Para debitur membayar cicilan apartemennya macet sehingga timbul piutang bermasalah atau penjualan kredit bermasalah

Tabel 1.
Pengelolaan Penjualan Kredit Bermasalah

Tahun	Kredit Bermasalah (Dalam Jutaan)	Total Kredit (Dalam Jutaan)
2013	Rp 753.210	Rp 38.955.800
2014	Rp 676.244	Rp 64.446.300

2015	Rp 288.073	Rp 98.990.500
2016	Rp 698.678	Rp 37.757.600
2017	Rp 2.230.234	Rp 25.825.100
2018	Rp 1.355.333	Rp 60.114.100
2019	Rp 288.073	Rp 98.990.500
2020	Rp 698.678	Rp 37.757.600

Pada Tabel 1 terlihat jumlah penjualan kredit apartemen dan perumahan ruko mulai tahun 2013 sampai dengan tahun 2020 mengalami fluktuasi dan penjualan kredit bermasalah juga berfluktuasi. Kondisi semacam ini sangat memperlihatkan penjualan kredit atau disebut sebagai lazimnya piutang masih belum maksimal (PT.Alya Property, 2022)

Pengadaan rumah layak huni untuk rakyat menengah seperti pengadaan perumahan berupa apartemen dan rumah ruko (google .com,2022)

Tuanakotta (2015:25) menyatakan akuntansi adalah proses mengidentifikasi, mengukur dan menyampaikan informasi ekonomi bagi para penggunanya dalam mempertimbangkan berbagai alternatif yang ada dan membuat kesimpulan. Akuntansi keuangan sebagai suatu proses yang berujung pada penyajian laporan keuangan untuk pengambilan keputusan oleh pihak internal maupun eksternal perusahaan yang meliputi investor sekarang dan investor potensial, karyawan, pemberi pinjaman, pemasok dan kreditur usaha lainnya, pelanggan atau debitur, pemerintah, serta lembaga-lembaganya, dan masyarakat. tersebut. Akuntansi keuangan sebuah proses pencatatan transaksi dan pelaporan hasil pencatatan kepada pihak-pihak perusahaan. Bidang akuntansi yang menyediakan informasi akuntansi secara umum bagi para pemakai atau pengambil keputusan yang ada diluar organisasi. Dasar pengukuran ini mengatur bahwa piutang dinyatakan sebesar jumlah bruto tagihan dikurangi jumlah taksiran yang tidak diterima. Dari prinsip yang dapat diketahui bahwa melaporkan piutang dalam neraca adalah

sebesar jumlah yang akan direalisasikan yaitu jumlah yang diharapkan akan ditagih dihitung dengan jumlah diperkirakan tidak dapat ditagih kepada jumlah piutang. Karena neraca itu disusun setiap akhir periode maka setiap akhir tahun perlu dihitung jumlah kerugian piutang-piutang. Kerugian piutang ini dibebankan pada periode yang bersangkutan sehingga dapat dihubungkan antara kerugian piutang dengan penjualan-penjualan yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut. Pencatatan kerugian piutang sebelah debit akan dikreditkan ke rekening cadangan kerugian piutang, Masalah-masalah yang berkaitan dengan tingkat kepatuhan Debitur, telah menjadi fokus peneliti, khususnya dalam domain akuntansi piutang.

Kasmir (2015:115) mengungkapkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam antara perusahaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjaman melunasi utangnya setelah jangka waktu. Secara umum akan dijelaskan prosedur pembelian kredit oleh sebagai berikut :

- a. Pengajuan berkas-berkas
- b. Penyelidikan Berkas Pinjaman
- c. Wawancara
- d. On The Spot
- e. Wawancara II
- f. Keputusan Kredit
- g. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya
- h. Realisasi Kredit

Dalam analisa piutang akan terlihat dapat dilihat kepatuhan kreditur membayar piutang. Metode Analisa umur piutang

memperlihatkan masing-masing kemampuan kreditur membayar piutangnya. Piutang masing-masing kreditur dibagi dalam dua kelompok yaitu kreditur yang lancar membayar piutang dan kreditur yang suka menunggak pembayaran piutang. Yang dimaksud dengan menunggak adalah melebihi jangka waktu kredit. Piutang menunggak dipisahkan dalam kelompok berdasarkan lamanya waktu tunggakan ditetapkan prosentase kerugian piutangnya. Jumlah kerugian piutang yang dihitung dengan cara ini sesudah mempertimbangkan saldo rekening cadangan piutang merupakan jumlah kerugian piutang.

Pengendalian Internal atau pengendalian intern yang dilaksanakan oleh internal auditor adalah meliputi struktur organisasi dan segala cara serta tindakan dalam suatu perusahaan yang saling terkoordinasi dengan tujuan mengamankan harta kekayaan perusahaan, menguji ketelitian dan kebenaran data akuntansi, meningkatkan efisiensi operasi serta mendorong ketaatan terhadap kebijakan-kebijakan yang telah digariskan oleh pimpinan perusahaan (Mulyadi 2016:110). 2.4 Manfaat Pengendalian Menurut Mulyadi (2016:110-115), dalam buku Sistem Akuntansi menyatakan, pengendalian dibutuhkan untuk mengurangi eksposur (ancaman) terhadap resiko. Oleh sebab itu, pengendalian yang efektif untuk mengurangi eksposur mencakup adanya

1. Pemisahan Tugas.
2. Kebijakan dan Prosedur.
3. Pengendalian Internal

Piutang Menurut COSO (Committee Of Sponsoring Organization) adalah suatu komite yang di organisir oleh lima organisasi profesi yaitu IIA, AICPA, IMA, FEI, dan AAA pada bulan Jurnal Riset Akuntansi Going Concern 13(3), 2018, 285-293 287 Oktober 1987. COSO memandang pengendalian intern merupakan rangkaian tindakan yang menembus seluruh organisasi. Model COSO adalah salah satu model pengendalian

internal yang banyak digunakan oleh banyak auditor sebagai dasar untuk mengevaluasi dan mengembangkan pengendalian intern. Menurut Sunyoto (2007:267) bahwa terdapat lima komponen pengendalian intern seperti lingkungan pengendalian, penentuan risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi.

METODOLOGI

Objek penelitian yaitu PT Alya Properti yang berlokasi di Tangerang Selatan, Jawa Barat, Indonesia. Jadwal penelitian berlangsung dari bulan Januari 2022 sampai Juli 2022.

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif yang merupakan studi kasus terhadap kepatuhan kreditur dalam penyampaian pembayaran piutang dengan cara wawancara dan observasi

Sumber datanya lapangan (*Field Research*) dan Kepustakaan (*Library Research*) menghimpun informasi yang relevan dengan topik diperoleh dari buku-buku ilmiah, karangan-karangan ilmiah, disertasi dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.

Penelitian kualitatif ini wawancara dan observasi juga dilaksanakan.

Informan dijadikan sebagai subjek penelitian yaitu perwakilan hanya satu orang yang berada di Kantor PT Alya Property Tangerang selatan yaitu ibu Fenty sebagai manajer penjualan kredit apartemen dan satu orang Debiturnyanya yaitu bapak Sasangso yang berada di Tangerang. Analisis menggunakan teknik analisis interaktif Miles dan Huberman Puch (dalam Pawito, 2008: 104) yaitu tiga komponen, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan atau pengujian kesimpulan. Teknik keabsahan

data merupakan upaya untuk menunjukkan validitas dan reliabilities data penelitian

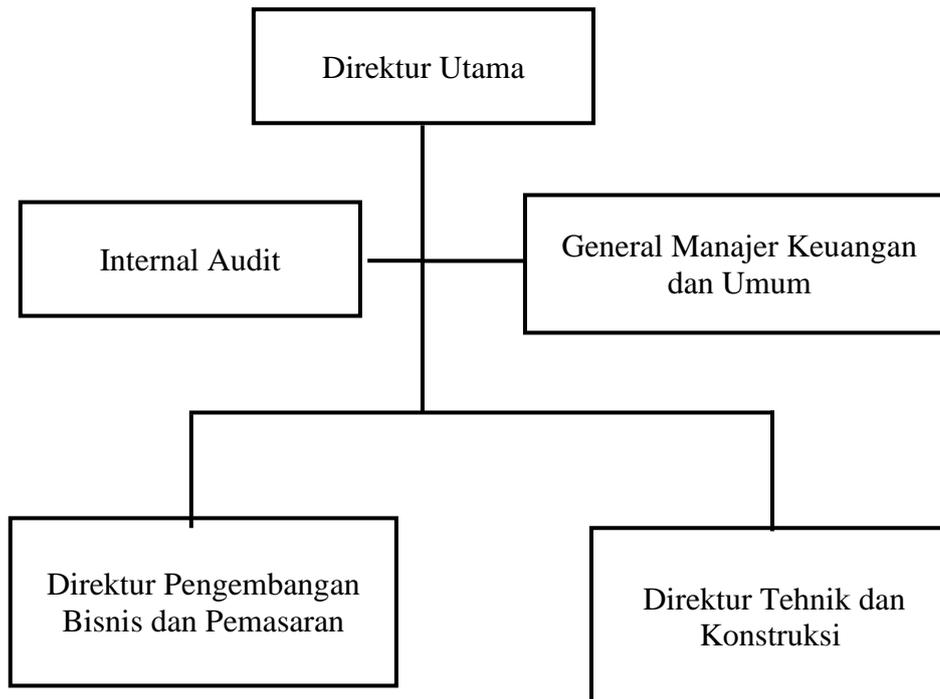
HASIL DAN PEMBAHASAN

PT Alya adalah perusahaan yang menjual jasa penjualan apartemen dengan secara kredit, maka struktur organisasi

harus ada bagian audit interen. Audit interen bertugas mengawasi aliran penjualan kredit mulai dari pesanan, cicilan sampai pelunasan piutang oleh debitur. Organisasi yang baik adalah organisasi yang mampu menangani segala aktivitas operasional perusahaan secara efektif dan efisien meningkatkan laba

dan pertumbuhan perusahaan dalam kondisi global yang berubah-ubah (Amir *et. Al.*, 2015). Perilaku dari sebuah organisasi pembelajaran mengumpulkan, menginterpretasikan dan mengaplikasikan data untuk meningkatkan kinerja organisasi. (Lijan, 2016 ; 197, 198).

Struktur organisasi yang diperlukan dalam mengawasi piutang pada debitur PT Alya adalah seperti dibawah ini:



Gambar . Struktur Organisasi PT Alya Property yang diusulkan

Departemen baru yaitu internal audit yang diperlukan ditambahkan, berada langsung dibawah direktur utama, sehingga perkembangan penjualan kredit, kredit bermasalah, kemampuan membayar debitur dapat langsung diketahui oleh Direktur utama, sehingga dapat diambil keputusan yang cepat dan efisien dalam memperkecil kredit macet atau piutang macet.

Kriteria debitur yang menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C yaitu:

1. Character Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya
2. Capacity Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan Capital Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya

3. Colateral Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik.
4. Condition Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Prosedur Pengajuan Kredit secara umum prosedur pengajuan kredit untuk produktif :
 - a. Menilai sampai sejauh mana syarat syarat kredit maupun kewajiban
 - b. pembayaran bunga, angsuran, dan kewajiban-kewajiban telah terpenuhi oleh debitur .
 - c. Menilai perkembangan usaha debitur dari waktu ke waktu yang berkaitan dengan resiko.

Tabel 2.
Data Rasio Piutang, Rasio Persediaan dan Rasio profitabilitas

Periode	Rasio Perputaran Piutang	Rasio Perputaran Persediaan	Rasio Profitabilitas
2013	8,63	2,82	13,21
2014	8,20	2,83	14,23
2015	7,91	2,75	15,21
2016	7,60	2,83	18,16
2017	8,62	3,11	18,15
2018	7,90	2,67	17,31
2019	7,50	2,82	15,21
2020	7,61	2,80	15,23

Berdasarkan data di atas, dilihat dan tingkat Rasio Rasio Perputaran Piutang PT. Alya Property mengalami fluktuasi. Rizal dan Purweni (2016) yang bertujuan untuk menganalisis pengaruh perputaran piutang, perputaran modal kerja dan rasio utang terhadap rasio lancar pada perusahaan pertambangan Indonesia selama periode 2011 sampai dengan 2014, yang berjumlah 39 perusahaan. Teknik sampel dalam penelitian ini sebanyak 14 perusahaan. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa

perputaran piutang dan perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap rasio lancar. Rasio perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sampai berapa lama waktu yang diperlukan untuk melunasi piutang yang dimiliki perusahaan (mengubah piutang menjadi kas) (Hanafi, 2004:38). Semakin sering perputarannya berarti semakin pendek umur piutang. Semakin pendek umur piutang berarti juga semakin sedikit dana yang tertanam pada piutang. Perputaran Piutang PT Alya Property dapat dilihat pada tabel berikut ini

Tabel 3. Data Perputaran Piutang

Periode	Periode pengumpulan piutang menjadi kas
2013	3 x
2014	4 x
2015	3 x
2016	5 x
2017	6 x

2018	4 x
2019	3 x
2020	3 x

PT Alya Property melakukan penjualan kredit terhadap apartemen, dalam terlihat pada tabel IV.2 dimana tahun 2016 tertinggi mampu meraih piutang menjadi kas 6 X cicilan dalam satu yaitu 60 hari tahun (360 : 6), jadi artinya jadi 6 kali menyicil sudah lunas piutang sudah menjadi kas. Pada tahun 2019 dan 2020 piutang menjadi kas makin molor waktunya 3 x dalam satu tahun 120 hari (360 hari : 3). Kelemahan dalam penarikan dana merupakan pukulan bagi perusahaan, berdampak juga pada penekanan keuntungan.

Menurut Amry dan Dicky (2017) penelitian mereka tentang piutang mendeteksi piutang tidak tertagih dengan menggunakan metode kualitatif dan deskriptif menggunakan pendekatan analisis dengan pendekatan induktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Koperasi ini menganalisis nasabah agar tidak terjadi kredit macet adalah dengan cara:

1. menganalisis persyaratan permohonan pinjaman,
2. menganalisis atau melakukan survey usaha nasabah, menganalisis atau mensurvey jaminan,
3. menganalisis kondisi rumah nasabah, Bank Indonesia Checking, dan melakukan tahap pencairan dana.
4. Kolektibilitas kredit di Koperasi

- a. Coll 1, yaitu nasabah dikategorikan pada kualitas lancar,
- b. Coll 2 nasabah di kategorikan kurang lancar,
- c. Coll 3 nasabah dikategorikan dalam perhatian khusus,
- d. Coll 4 nasabah dikategorikan dalam diragukan dan W/O nasabah di kategorikan macet (Amri dan Decky, 2017)

Nicholas et.al (2020) Penelitiannya ini bertujuan untuk mengetahui dan mengetahui efektivitas pengendalian internal piutang pada SP Corporation. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dan uji tanda. Kesimpulan berdasarkan hasil perhitungan uji tanda menunjukkan bahwa pengendalian intern piutang pada SP Corporation tidak berjalan efektif. SP Corporation belum menerapkan lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, serta pengawasan dan pemantauan secara efektif.

PT Alya dapat menambahkan departemen internal audit pada struktur organisasinya yang bertugas mengontrol pengelolaan piutang. Bagian Internal Audit mengontrol mulai dari pesanan penjualan kredit, cicilan piutang dan sampai pelunasan. Membuat Daftar umur piutang atau Aging schedule yang dilakukan oleh internal audit sesuai umur piutang seperti contoh dibawah ini tabel

Tabel 4.
Daftar umur piutang atau Aging schedule

No	Nama Debitur	Piutang 12 bulan	Piutang 2 tahun	Piutang tahun	Piutang > tahun	Keterangan
----	--------------	---------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------

SIMPULAN

1. PT Alya belum mempunyai departemen internal audit yang bertugas mengontrol pengelolaan piutang,

2. Pengawasan piutang masih lemah dengan banyaknya piutang bermasalah
3. Belum ada kontrol terhadap piutang dengan menggunakan aging schedule atau daftar umur piutang

DAFTAR PUSTAKA

- Amir Syarifudin Kiwang, David D. W. Pandie, dan Frans Gana (2015). *Analisis Organisasi*. Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik Vol 19, no 1, 2015 Kupang
- Earl K. Stice, James dan K Erid Skausen, 2009. *Intermediate Accounting*, Penerbit Salemba Empat. Jakarta, Indonesia.
- Jamaludin (2020). *Analisis Pengaruh Rasio Perputaran Piutang Dan Rasio Perputaran Persediaan Terhadap Rasio Profitabilitas Yang Diproyeksikan Dengan Return On Assets (Roa) Pada Pt. Kalbe Farma, Tbk* Vol 2, No 2 (2020), jurnal Fasible, Bisnis Kewirausahaan dan KOperasi
- LijanPoltak S (2016). *Manajemen Sumber Manusia*. Pt Buni Aksara, Jakarta.Indonesia
- M. Khairul Amri dan Decky Hendarsyah (2017) *Analisis Sistem Pengendalian Piutang Terhadap Piutang Tak Tertagih Pada Koperasi Swamitra Wahana Putra Bengkalis*. Jurnal akuntansi Syariah Vol 1, no 1, Juni 2017
- Nani Pujiastuti (2017) . *The Effect of The Total Credit Receivable Upon The Revenue of Credit Service at KPRI-KPDK in Sukabum* .The Accounting Journal of Binaniaga Vol. 02, No. 02
- Nicholas Renaldo, Sudarno Sudarno, Marice Br Hutahuruk 2020, *Internal Control syatem analisis on account receivable in SP Corporation* Journal The Accounting Journal of Binaniaga Volume 5 Issue 2 Pages 73-84
- Notoatmodjo. 2010. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- P Widyantari *et. al* (2019) *.Analisis pengelolaan piutang dan kerugian piutang tak tertagih pada pt. Bank rakyat indonesia cabang manado*Jurnal Riset Akuntansi Going Concern 13(3), 2018, 285-293 285
- Rachmat Tri Yuli Yanto, SE., MM - Adesotya Lintang Prili Prabowo (2020). *Pengaruh Personal Selling Terhadap Pencapaian Penjualan Pada Produk Pembiayaan Kpr Bersubsidi Di Bank Btn Syariah Bandung* Jurnal Bisnis dan Pemasaran ISSN : 2087-3077 Volume 10, Nomor 1, Maret 2020
- Ridwan Nurdin & Sri Ainun Jariah (2021). *Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi* Jurnal Al-Mudharabah Volume 3 Edisi 1 Tahun 2021 *Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi Kpr Btn Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam* (Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh)jurnal almudharabah , vol3 edisi 1,2021
- Rizal Achmad Maulana dan Purweni Widhianningrum (2016). *The change of account receivable, equity, and leverage on current ratio in mining firms* Journal of Accounting and Business Education
- Ryfan Racel Rompas1 , Inggriani Elim2 , I Gede Suwetja3 (2018). Analisis pengelolaan piutang dan kerugian piutang tak tertagih pada pt. Bank rakyat indonesia cabang manado. Jurnal Riset Akuntansi Going Concern 13(3), 2018, 285-293 285
- S. Warren, James, Jonathan *et al*, 2015. *Pengantar Akuntansi, Accounting Indonesia Adaptation*, Penerbit Salemba Empat. Jakarta, Indonesia.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Yusmalina, Sinta Novita Sari, Fauzan Haqiqi ,dan Verawaty Tambunan (2020) *Analisis Pengaruh Piutang Dan Penjualan Kredit Terhadap Profitabilitas Perusahaan* . Jurnal caferaria Vol 1 no 2 Juli 2020 p 13-22
- Yusmalina, Sinta Novita Sari, Fauzan Haqiqi, dan Verawaty Tambunan (2020). *Analisis pengaruh piutang dan penjualan kredit terhadap profitabilitas perusahaan* . Jurnal Cafeteria 2020,vol1 no 2 .
- Zakibaridwan, 2014. *Intermediate Accounting*. Edisi 8 SIIE Yogyakarta, Indonesia

Zefriyenni1 , Ira Ufi Yuliana, 2014.
*Kebijakan Pemberian Kredit Terhadap
Penetapan Jumlah Kredit (Studi
Khusus Pada Ued-Sp Amanah
Sejahtera Sungai Buluh*

*Kecamatansingingi Hilirkabupaten
Kuantan Singingi Propinsi Riau)* Jurnal
Edik Informatika Penelitian Bidang
Komputer Sains dan Pendidikan
Informatika V1. p (72-80) .