

**EVALUASI PENGAKUAN PENDAPATAN PADA  
PERUSAHAAN REAL ESTATE  
(Studi Kasus Pada PT. NUSCON ASRI)**



**SKRIPSI**

Oleh:

Nama : Dedy Irawan  
No. Mahasiswa : 93212306  
Jurusan : Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2005**

**EVALUASI PENGAKUAN PENDAPATAN PADA  
PERUSAHAAN REAL ESTATE  
(Studi Kasus Pada PT. Nuscon Asri)**

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan  
Dalam Rangka Memperoleh Derajat Sarjana  
Pada Jurusan Ekonomi Akuntansi Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta**

**Disusun Oleh :  
Dedy Irawan  
93212306**

**JURUSAN EKONOMI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2005**

**EVALUASI PENGAKUAN PENDAPATAN PADA  
PERUSAHAAN REAL ESTATE  
(Studi Kasus Pada PT. NUSCON ASRI)**

Hasil Penelitian

Diajukan Oleh:

Nama : Dedy Irawan  
No. Mahasiswa : 93212306  
Jurusan : Akuntansi

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal

Dosen Pembimbing 23/4/05  
*Dedy Irawan*

(Neni Meidawati, Dra, Msi, Ak)

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

EVALUASI PENGAKUAN PENDAPATAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE

Disusun Oleh: **DEDY IRAWAN**  
Nomor mahasiswa: 93212306

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**  
Pada tanggal : 19 Desember 2005

Pembimbing Skripsi/Penguji : Dra. Neni Meidawati, M.Si, Ak

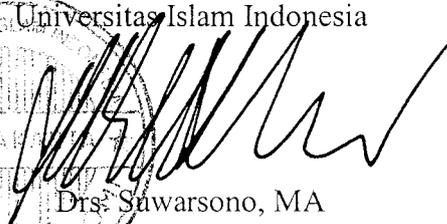
Penguji : Dra. Reni Yendrawati, M.Si



Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia



Drs. Suwarsono, MA



## *Halaman Persembahan*

*Kupersembahkan karyaku yang teramat  
indah ini pada :*

- *Kedua orang tuaku Papa I Ketut  
Mandiasa dan Ibunda Rustiah*
- *Adik-adik tercintaku Mira, Rika, Sita*
- *My support and Inspiration woman  
Nti'*

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrohim

Syukur Alhamdulillah kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karuniaNya atas terselesaikannya penulisan skripsi ini yang berjudul “Evaluasi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Real Estate” studi kasus pada PT. Nuscon Asri Yogyakarta. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Islam Indonesia.

Penyusunan skripsi ini dapat kami selesaikan berkat adanya bantuan bimbingan dan dukungan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Atas bantuan, bimbingan dan dukungannya kami menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, khususnya kepada :

1. Ibu Dra. Neni Meidawati, Msi, Ak, selaku dosen pembimbing yang penuh dengan kesabaran telah membimbing dan mengarahkan kami hingga tersusunnya skripsi ini.
2. Bapak Ir. Bambang Kusumohadi, selaku Direktur PT. Nuscon Asri Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk mengadakan penelitian guna menyusun skripsi ini.
3. Sdri. Cicilia Wahyu Kristianti, selaku staf PT. Nuscon Asri Yogyakarta yang telah membantu memberikan data-data dan telah membimbing dan mengarahkan kami selama mengadakan penelitian untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak, Ibu dan Adik-adikku tersayang yang senantiasa memberikan dukungan moril dan materiil hingga tersusunnya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, mengingat masih kurangnya pengetahuan dan kemampuan penulis. Namun mudah-mudahan hal itu tidak mengurangi maksud dan tujuan kami dalam menyusun skripsi ini. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak, sehingga akan memberi manfaat.

Yogyakarta, 21 Desember 2005

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.5.1 Metode Pengumpulan Data.....	10
1.5.2 Analisa Data.....	11
1.6 Sistematika Pembahasan.....	11
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Standar Akuntansi.....	14
2.2 Pendapatan.....	15
2.2.1 Pengertian Pendapatan.....	15
2.2.2 Karakteristik Pendapatan.....	16
2.2.3 Sumber-sumber Pendapatan.....	17
2.2.4 Pengukuran Pendapatan.....	18
2.2.5 Pengakuan Pendapatan.....	20
2.3 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate.....	22
2.3.1 Penjualan Rumah, Ruko dan Bangunan Sejenisnya Beserta Kavling Tanahnya.....	24
2.3.2 Penjualan Bangunan Condominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya.....	26
2.3.3 Penjualan Kavling Tanah Tanpa Bangunan.....	27
2.3.4 Metode Pengakuan Laba Selain Metode Akrual Penuh.....	28
2.3.5 Kapitalisasi dan Alokasi Biaya Proyek Pengembangan Real Estate.....	31
2.3.6 Penyajian Laporan Keuangan Pada Proyek Pengembangan Real Estate.....	32
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>	
3.1 Sejarah Berdirinya Perusahaan.....	33
3.2 Lokasi Perusahaan.....	34

3.3	Struktur Organisasi.....	34
3.4	Sumber Daya Manusia.....	38
3.5	Penjualan dan Pemasaran.....	40
3.5.1	Sistem Pembayaran.....	41
3.5.2	Jangka Kredit.....	42
3.6	Jenis Produksi.....	43
3.7	Proses dan Kapasitas Produksi.....	43
3.8	Penerapan Metode Pengakuan Pendapatan.....	45
3.9	Isi Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli.....	51
3.10	Laporan Keuangan.....	57
<b>BAB IV ANALISIS DATA</b>		
4.1	Evaluasi Pengakuan Pendapatan Menurut SAK tentang "Akuntansi Pengembangan Real Estate".....	60
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1	Kesimpulan.....	70
5.2	Saran-saran.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat menuntut tersedianya perumahan dan pemukiman yang memadai. Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman cenderung meningkat, sedangkan lahan area pemukiman terbatas. Selain itu tingkat ekonomi masyarakat yang beraneka ragam berpengaruh pada tingkat daya beli masyarakat. Untuk itu pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dikembangkan lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk dan penyebaran, tata guna, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja dan kesehatan lingkungan.

Dalam proses perkembangannya, semakin lama sektor properti dan real estate semakin menarik pengembang dan spekulan untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya. Melihat kebutuhan akan tempat tinggal yang lebih layak huni dan tentunya dengan harga yang dapat dijangkau menyebabkan sektor ini berkembang pesat sesuai dengan permintaan yang terus meningkat. Namun menurut data dari PT. Nuscon Asri menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan pada permintaan masyarakat terhadap tipe-tipe rumah yang dibutuhkan. Karena perubahan permintaan masyarakat tersebut menyebabkan terjadinya siklus pasang surut pada pasar properti dan real estate. Keadaan yang demikian ini perlu diantisipasi oleh perusahaan-perusahaan properti dan real estate melalui pertimbangan dan kebijakan

dalam pengelolaan usahanya, sehingga perusahaan tetap eksis dalam sektor tersebut.

Proses penyusunan laporan keuangan tidak luput dari berbagai pertimbangan. Kebijakan akuntansi adalah proses pemilihan metode pelaporan alternatif, sistem pengukuran dan teknik pengungkapan tertentu diantara semua yang mungkin tersedia dan penjelasan mengenai pemilihan ini harus dicantumkan didalam laporan keuangan jika dianggap signifikan. Akan tetapi dalam arti yang lebih luas, kebijakan akuntansi mengacu pada standar akuntansi, pendapat, interpretasi, aturan dan ketentuan yang digariskan oleh instansi yang berwenang.

Penentuan laba periodik pada dasarnya menyangkut dua masalah, yaitu pengakuan pendapatan selama periode tertentu dan penentuan beban yang terjadi sehubungan dengan usaha untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Penjualan dan laba tidak boleh diantisipasi atau secara materiil dinyatakan terlampau besar atau terlampau kecil.

Jika suatu transaksi atau kejadian dinyatakan diakui maka berarti bahwa jumlah rupiah transaksi tersebut dicatat ke dalam sistem pencatatan sehingga akan mempengaruhi laporan keuangan. Jadi pengakuan berhubungan dengan masalah apakah suatu transaksi dicatat atau tidak. Standar akuntansi mengatur tentang pengakuan ini dengan memberikan kriteria yaitu syarat-syarat apakah yang harus dipenuhi agar suatu transaksi dapat diakui.

Pandangan awam menganggap bahwa pendapatan baru terjadi setelah dikuatkan dengan adanya transaksi penjualan (*Sales Basis*). Hal ini dapat disebabkan karena alasan teknis pembukuan atau pencatatan, sehingga penting untuk diketahui kapan pendapatan harus diakui atau dicatat bukan kapan pendapatan sudah terjadi atau terbentuk. Untuk tujuan pengakuan pendapatan saat terjadinya penjualan merupakan dasar yang paling utama karena pada saat itu pendapatan telah terbentuk sekaligus telah terealisasi. Akan tetapi tidak setiap perusahaan dapat menggunakan dasar penjualan ini karena karakteristik operasi yang berbeda-beda menjadikan kriteria penjualan tidak cocok sebagai dasar dalam pengakuan laba periodik sebagai laporan keuangan. Ada beberapa alternatif pengakuan pendapatan dengan mempertimbangkan kriteria penghimpunan dan realisasi serta karakteristik operasi perusahaan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK).

Pengakuan laba periodik khususnya untuk bidang usaha real estate telah diatur lebih lanjut dalam PSAK No. 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, yaitu menjelaskan lebih rinci mengenai ketentuan-ketentuan pengakuan pendapatan untuk perusahaan real estate. Aktivitas real estate ini mencakup :

1. Penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis beserta kavling tanahnya, atau
2. Penjualan bangunan condominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya, dan atau
3. Penjualan kavling tanah tanpa bangunan

Pengakuan pendapatan untuk masing-masing aktivitas penjualan ini memiliki beberapa metode dengan kriteria-kriteria tersendiri. Untuk lebih memfokuskan pada kasus perusahaan yang akan dianalisa pada skripsi ini, penulis hanya akan memberikan gambaran pada aktivitas penjualan rumah, ruko dan bangunan sejenis beserta kavling tanahnya. Hal ini sesuai dengan bidang usaha perusahaan yang akan dianalisa. Dalam PSAK No. 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate menyebutkan bahwa laba penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenisnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*).

Penerapan metode akrual penuh (*full accrual method*) dapat digunakan apabila memenuhi seluruh kriteria berikut :

1. Proses penjualan telah selesai
2. Harga jual akan tertagih
3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
4. Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut. <sup>1</sup>

Namun apabila satu atau lebih kriteria tidak atau belum terpenuhi, maka dapat digunakan metode lain dalam pengakuan pendapatannya sampai

<sup>1</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, SAK : Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, PSAK No. 44, 1 Oktober 2004

metode akrual penuh dapat digunakan. Metode lain yang dapat digunakan adalah :

1. Metode Deposit (*Deposit Method*)
2. Metode Angsuran (*Installment Method*)
3. Metode *Cost Recovery*
4. Metode Pembiayaan (*Financing Method*)
5. Metode *Leasing*

Di dalam suatu perusahaan real estate dimana berbeda dengan perusahaan dagang lainnya, diperlukan suatu perlakuan khusus dalam setiap transaksinya. Untuk itu dimungkinkan perlu beberapa metode dalam suatu perusahaan hingga dicapai pemakaian metode akrual penuh. Karena untuk memakai metode akrual penuh ini harus memenuhi ketiga kriteria tersebut, dan biasanya sulit terpenuhi dan digunakan untuk seluruh transaksi yang ada dalam perusahaan. Ketentuan yang ada dalam perusahaan sangat mempengaruhi penggunaan metode pengakuan pendapatan yang digunakan, misalnya ketentuan setelah akan jual beli atau jika terjadi pembatalan. Hal ini diperlakukan berbeda dengan metode yang berbeda pula sehingga dihasilkan pengakuan pendapatan yang wajar.

PT. Nuscon Asri merupakan suatu perusahaan berbadan hukum yang salah satu usahanya bergerak dalam bidang real estate. Perusahaan ini berkedudukan di Yogyakarta, yang membangun suatu kompleks hunian beserta fasilitas pendukung yang diperuntukkan untuk masyarakat menengah ke atas, yaitu kompleks perumahan "Timoho Asri". Pendapatan PT. Nuscon

Asri bersumber dari hasil kegiatan penjualan produk unit bangunan dan pendapatan lainnya dari hasil penyewaan fasilitas atau iuran anggota members. Untuk penjualan unit bangunan, PT. Nuscon Asri menggunakan tiga bentuk sistem pembayaran, yaitu secara tunai/cash, angsuran/termin, dan secara kredit. Dalam skripsi ini penulis membatasi objek penelitian hanya pada pendapatan yang berasal dari hasil penjualan unit bangunan.

Pengakuan pendapatan PT. Nuscon Asri yang merupakan hasil dari kegiatan operasi berupa penjualan unit bangunan inipun harus sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan terutama tentang “Pendapatan” dan tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Unit Real Estate”. Pemilihan alternatif dari berbagai metode pengakuan pendapatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu sehingga ketidaklayakan laporan periodik PT. Nuscon Asri yang merupakan implikasi dari pengakuan pendapatan dapat dihindari. Untuk itu, penulis mencoba mengadakan evaluasi kebijakan akuntansi PT. Nuscon Asri dalam mengakui pendapatannya, apakah telah sesuai dengan SAK atau tidak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah **“EVALUASI METODE PENGAKUAN PENDAPATAN AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTATE” : Studi Kasus pada PT. Nuscon Asri di Yogyakarta.**

## 1.2 POKOK PERMASALAHAN

Sesuai dengan uraian yang telah dikemukakan diatas bahwa saat terjadinya penjualan merupakan dasar yang paling utama dalam pengakuan pendapatan, tetapi dengan adanya karakteristik operasi perusahaan yang berbeda satu sama lain, maka ada beberapa alternatif metode pengakuan pendapatan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan. Dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk memberi jawaban terhadap beberapa permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Pertimbangan-pertimbangan apakah yang diambil pihak manajemen PT. Nuscon Asri dalam mengakui pendapatannya yang bersumber dari penjualan unit bangunan atau real estate.
2. Bagaimana kebijakan akuntansi PT. Nuscon Asri dalam mengakui pendapatannya.
3. Apakah kebijakan akuntansi PT. Nuscon Asri dalam pengakuan pendapatannya telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan.
4. Kebijakan akuntansi yang bagaimanakah yang cocok bagi PT. Nuscon Asri dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan.

## 1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian adalah untuk mengetahui apakah metode pengakuan pendapatan yang merupakan kebijakan PT. Nuscon Asri telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan. Adapun secara operasional, penelitian ini dimaksudkan untuk :

1. Mengetahui pertimbangan-pertimbangan yang diambil manajemen PT. Nuscon Asri dalam mengakui pendapatannya.
2. Mengetahui metode pengakuan pendapatan yang digunakan PT. Nuscon Asri.
3. Mengetahui ketentuan dan prosedur dalam pengakuan pendapatan menurut Standar Akuntansi Keuangan.
4. Mengevaluasi kebijaksanaan yang ditempuh perusahaan dalam menentukan metode pengakuan pendapatan yang dibandingkan dengan Standar Akuntansi Keuangan, serta memberikan saran-saran yang diperlukan.

#### **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan terhadap permasalahan ini. Beberapa pihak yang dapat mengambil manfaat dari penelitian ini antara lain :

1. Bagi penulis, dapat menambah pengetahuan khususnya mengenai penentuan pengakuan pendapatan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan, khususnya pada bidang properti dan real estate. Selain itu juga penulis belajar untuk dapat memecahkan masalah dengan menerapkan ilmu pengetahuan yang didapat dari bangku kuliah.
2. Bagi perusahaan, dapat memberikan masukan-masukan yang bermanfaat dan sumbangan pemikiran untuk kebijaksanaan dalam pengambilan keputusan yang harus dilakukan manajemen, terutama dalam pemilihan

metode pengakuan pendapatan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan.

3. Bagi dunia ilmu pengetahuan, dapat dimanfaatkan sebagai dokumen ilmiah dan sebagai bahan perbandingan bagi penelitian lain yang ada kaitannya dengan penelitian tentang pengakuan pendapatan sehingga segala kekurangannya dapat diperbaiki dan disempurnakan dalam penelitian selanjutnya.

## 1.5 METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif komparatif, yaitu metode yang tidak hanya mengumpulkan, menyusun data/informasi yang diperlukan tetapi juga mengevaluasi dan membandingkan teori dengan faktanya.

Data yang diperlukan dalam penelitian tentang Pengakuan Pendapatan pada PT. Nuscon Asri, antara lain :

### a. *Data Umum*

Yaitu data pada umumnya yang tidak berhubungan langsung dengan analisa penelitian, meliputi :

1. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan
2. Lokasi Perusahaan
3. Struktur Organisasi
4. Sumber Daya Manusia
5. Permodalan

6. Penjualan dan Pemasaran
7. Jenis Produksi
8. Proses dan Kapasitas Produksi

*b. Data Khusus*

Yaitu data-data perusahaan yang berhubungan langsung dengan analisa penelitian, meliputi :

1. Penerapan Metode Pengakuan Pendapatan
2. Isi Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli
3. Laporan Keuangan Perusahaan

### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini diperlukan data-data yang akurat dan relevan serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, yang kemudian pelaksanaannya meliputi pengumpulan data, penyusunan data dan analisa data. Dengan penelitian ini diharapkan akan diperoleh berbagai informasi yang akan dipergunakan untuk membuat keputusan.

Dalam penelitian ini digunakan dua metode penelitian guna memperoleh data yang bermanfaat untuk memecahkan masalah yang ada, yaitu :

1. *Studi Pustaka*

Yaitu metode pengumpulan data dan informasi dengan cara membaca dan mempelajari literature/tulisan yang dianggap relevan dengan objek penelitian skripsi ini yakni pengakuan pendapatan.

## 2. *Studi Lapangan*

Yaitu metode pengumpulan data dan informasi dengan cara :

### a. Wawancara/Interview

Yaitu metode pengumpulan data dan informasi dengan tanya-jawab langsung dengan pihak yang berkompeten dalam perusahaan.

### b. Observasi

Yaitu metode pengumpulan data dan informasi dengan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan usaha PT. Nuscon Asri secara langsung.

## 1.5.2 **Analisa Data**

Setelah data yang diperoleh sesuai dengan variable-variabel yang ada, kemudian dianalisa. Metode analisa yang digunakan adalah metode yang bersifat kualitatif dengan cara membandingkan pencatatan akuntansi dari pengakuan pendapatan PT. Nuscon Asri dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dan buku-buku teori akuntansi yang membahas tentang pokok masalah tersebut, sehingga pengakuan pendapatan yang merupakan kebijakan akuntansi PT. Nuscon Asri sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan.

## 1.6 **SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Guna memperoleh gambaran yang lebih jelas, penulis mambagi susunan sistematika pembahasan skripsi ini dalam lima bab, dimana setiap

bab terdiri atas beberapa sub bab yang saling berkaitan satu sama lainnya.

Gambaran secara garis besar skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut :

A. *BAB I : PENDAHULUAN*

Di dalam bab ini akan dibahas tentang latar belakang masalah, pokok permasalahan dan batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, analisa data serta sistematika pembahasan.

B. *BAB II : LANDASAN TEORI*

Pada bab ini akan dikemukakan teori-teori yang mendukung penelitian yang akan dilakukan, meliputi :

1. Standar Akuntansi
2. Pendapatan, yaitu tentang : pengertian pendapatan, karakteristik pendapatan, sumber-sumber pendapatan, pengukuran pendapatan, dan pengakuan pendapatan;
3. Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, yaitu :
  - a. penjualan rumah, ruko dan bangunan sejenisnya beserta kavling tanahnya,
  - b. penjualan bangunan condominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sejenisnya,
  - c. penjualan kavling tanah tanpa bangunan,
  - d. metode pengakuan laba selain metode akrual penuh,
  - e. kapitalisasi dan alokasi biaya proyek pengembangan real estate,
  - f. penyajian laporan keuangan pada proyek pengembangan real estate.

Bab ini merupakan titik tolak pengertian untuk membahas masalah pokok yang akan diuraikan dalam bab-bab berikutnya.

#### C. *BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN*

Bab ketiga ini diuraikan tentang gambaran umum perusahaan yang terbagi dalam :

1. Data umum yang meliputi sejarah dan perkembangan perusahaan, lokasi perusahaan, struktur organisasi, sumber daya manusia, permodalan, penjualan dan pemasaran, jenis produk, proses dan kapasitas produksi.
2. Data khusus yang meliputi penerapan pengakuan pendapatan, isi perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli, serta laporan keuangan perusahaan.

#### D. *BAB IV : ANALISA DATA*

Bab ini merupakan pembahasan pokok, yaitu analisa penulis atas pengakuan pendapatan yang diterapkan PT. Nuscon Asri, dengan bertitik tolak pada teori-teori akuntansi yang penulis kemukakan pada bab II yaitu Evaluasi berdasarkan Exposure Draft SAK tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate”

#### E. *BAB V : PENUTUP*

Merupakan bab terakhir atau penutup, yang berisi kesimpulan dari bahasan yang telah diuraikan dari bab sebelumnya dan berdasarkan kesimpulan tersebut penulis mencoba memberikan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi kemajuan perusahaan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. STANDAR AKUNTANSI**

Laporan keuangan merupakan hasil akhir dari kegiatan akuntansi, dimana akuntansi adalah suatu aktivitas jasa yang melakukan proses pencatatan, pengklasifikasian, peringkasan, penyajian dan penganalisaan transaksi-transaksi dan kejadian yang bersifat keuangan dengan suatu cara tertentu. Laporan keuangan tersebut dimaksudkan untuk menyediakan informasi keuangan mengenai suatu perusahaan yang akan dipergunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan ekonomi.

Jadi, laporan keuangan merupakan suatu bentuk komunikasi antara pihak manajemen sebagai penyaji laporan dan pihak pemakai laporan. Agar laporan keuangan sebagai pertanggungjawaban dan media komunikasi yang disusun dapat menyampaikan informasi dan pesan, yang dapat diartikan secara seragam oleh pihak yang berkepentingan. Maka diperlukan seperangkat teori-teori atas standar akuntansi yang dijadikan pedoman untuk menentukan perlakuan akuntansi dalam menyusun maupun menginterpretasikan laporan keuangan.

Standar akuntansi keuangan merupakan pedoman yang harus diacu dalam menyusun laporan keuangan untuk tujuan pelaporan kepada para pemakai di luar manajemen perusahaan. Agar laporan keuangan tidak

menyesatkan dan tidak terjadi kesalahpahaman atas informasi yang disajikan dalam laporan keuangan, pemakai laporan keuangan perlu memahami konsep dasar, asumsi, penalaran dan keterbatasan standar akuntansi yang berlaku.

## **2.2. PENDAPATAN**

### **2.2.1 Pengertian Pendapatan**

Konsep pendapatan masih sulit untuk didefinisikan karena pada umumnya sering dikaitkan dengan prosedur akuntansi tertentu, jenis perubahan nilai tertentu dan peraturan implisit mengenai penetapan kapan pendapatan harus dilaporkan. Penafsiran yang berbeda-beda menimbulkan pengertian tentang pendapatan dari beberapa ahli yang berbeda-beda pula. Namun pada dasarnya konsep pendapatan dapat didekati dari dua sudut pandang yaitu :

1. Pandangan yang memusatkan perhatian pada arus masuk aktiva yang ditimbulkan oleh kegiatan operasional perusahaan (*inflow concept*)
2. Pandangan yang memusatkan perhatian pada penciptaan barang/jasa oleh perusahaan dan transfer barang/jasa tersebut kepada konsumen atau produsen lain (*outflow concept*)

Konsep dasar pendapatan sebenarnya suatu proses mengenai arus penciptaan barang/jasa oleh perusahaan selama jangka waktu tertentu. Patton dan Littleton menyebutkan sebagai produk perusahaan.

Dengan mengaju pada Standar Akuntansi Keuangan, maka pengertian pendapatan dirumuskan sebagai berikut :

Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal. <sup>1</sup>

### 2.2.2 Karakteristik Pendapatan

Ada dua sudut pandang atau konsep penyebab timbulnya karakteristik pendapatan, yaitu :

#### 1. Sudut Pandang Perusahaan

Pendapatan perusahaan ditunjukkan dengan aliran dana yang masuk ke perusahaan dari konsumen sebagai penukar produk perusahaan baik berupa barang atau jasa. Karena itu rekening pendapatan mencerminkan dan mengukur kenaikan aktiva atau sumber ekonomi perusahaan yang berasal dari kegiatan perusahaan tanpa memperhitungkan biaya-biaya yang terjadi.

#### 2. Sudut Pandang Pemilik

Pendapatan dipandang sebagai pendapatan netto yaitu kelebihan jumlah rupiah aliran dana yang masuk diatas aliran jumlah rupiah dana yang keluar dalam bentuk biaya-biaya yang dapat dibebankan.

Konsepsi tentang pendapatan kotor secara umum lebih memiliki arti dan manfaat dibanding dengan konsepsi pendapatan bersih yang

---

<sup>1</sup> Standar Akuntansi Keuangan, Pendapatan, PSAK No 23, Jakarta, 1 Oktober 2004

merupakan sudut pandang dari segi pemilik terutama untuk tujuan pengelolaan dan perencanaan perusahaan (*managerial purpose*).

### 2.2.3 Sumber-sumber Pendapatan

Untuk dapat membedakan kegiatan-kegiatan perusahaan yang menghasilkan pendapatan dan transfer tak terduga dari kekayaan yang berasal dari hadiah atau hibah, maka dalam Statemen No. 4 menggunakan pengertian pendapatan secara luas. Di samping penjualan barang dan jasa, pendapatan juga meliputi penjualan sumber-sumber lain seperti aktiva tetap dan investasi.

Definisi yang lebih sempit diajukan oleh AAA, bahwa pengertian pendapatan hanya meliputi hasil kegiatan produksi barang dan jasa saja, jumlah keuntungan untuk pendapatan, keuntungan penjualan aktiva tetap dan investasi tidak termasuk pendapatan sehingga ada pemisahan yang jelas antara pendapatan dan keuntungan.

Dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) menyatakan bahwa :

Penghasilan (*Income*) meliputi baik pendapatan (*Revenue*) maupun keuntungan (*Gain*). Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari aktivitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, deviden, royalti dan sewa.

Namun secara umum pendapatan dapat dihasilkan dari :

1. Kegiatan Utama Perusahaan

Pendapatan yang diperoleh dari adanya penyerahan produk perusahaan yang merupakan hasil dari proses produksi sebagai aktivitas utama perusahaan,

2. Kegiatan Peripheral Perusahaan

Pendapatan yang diperoleh dari transaksi modal atau finansial dari laba penjualan aktiva yang bukan produk perusahaan, hadiah, sumbangan atau penemuan, dan dari revaluasi aktiva tetap

#### **2.2.4 Pengukuran Pendapatan**

Pengukuran pendapatan merupakan suatu hal yang penting untuk menentukan beberapa pendapatan yang benar-benar akan diperoleh dari suatu transaksi. Ada beberapa dasar atau metode yang dapat dijadikan pengukuran pendapatan, adalah sebagai berikut :

1. Biaya Historis

Metode pengukuran ini merupakan nilai tukar produk atau jasa yang menggambarkan pengeluaran tunai perusahaan dalam menghasilkan pendapatan.

2. Biaya Kini (*Current Cost*)

Merupakan metode yang berdasarkan nilai tukar produk atau jasa yang menggambarkan biaya yang sedang berlaku dalam menghasilkan pendapatan.

3. Nilai Realisasi/Penyelesaian (*Realisable or Settlement Value*)

Merupakan metode yang berdasarkan pada nilai pertukaran normal.

4. Nilai Sekarang (*Present Value*)

Merupakan metode yang berdasarkan pada nilai tukar produk atau jasa yang didiskontokan ke nilai sekarang.

Untuk mengukur pendapatan nilai sekarang (*present value*) merupakan dasar yang paling baik. Nilai tersebut menggambarkan ekuivalen kas netto atau nilai sekarang dari pendiskontoan tagihan uang yang akan diterima dan transaksi penyerahan barang dari perusahaan kepada konsumen.

Dari pengakuan pendapatan dengan mengukur nilai ekuivalen atau *present value* dari uang yang akan diterima maka harus ada penilaian kembali terhadap kas atau aktiva yang akan diterima dari suatu transaksi yang menimbulkan pendapatan yang dihasilkan operasi utama perusahaan didasarkan pada konsep nilai kotornya.

Jadi disini harus diperhitungkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi atau mengurangi nilai yang akan direalisasikan. Pendapatan baru dapat ditentukan setelah dikurangi pengurangannya, seperti potongan penjualan (*discount*), pengembalian dan cadangan penjualan (*sale return and allowance*), dan biaya yang ditimbulkan karena kerugian piutang (*bad debt*).

Penjelasan mengenai pengukuran pendapatan dalam Standar Akuntansi Keuangan, PSAK No. 23 sebagai acuan kebijakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah sebagai berikut :

- **08** Pendapatan harus diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima.

“ **09** Jumlah pendapatan yang timbul dari suatu transaksi biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli atau pemakai aktiva tersebut. ....

“ **10** Pada umumnya, imbalan tersebut berbentuk kas atau setara kas dan jumlah pendapatan adalah jumlah kas atau setara kas yang diterima atau yang dapat diterima. Namun, jika arus kas masuk dari kas atau setara kas ditangguhkan, nilai wajar dari imbalan tersebut mungkin kurang dari jumlah nominal dari kas yang diterima atau yang dapat diterima. ....

“ **11** Bila barang atau jasa dipertukarkan (*barter*) untuk barang atau jasa dengan sifat dan nilai yang sama, maka pertukaran tersebut tidak dianggap sebagai suatu transaksi yang mengakibatkan pendapatan. ....

### 2.2.5 Pengakuan Pendapatan

Pengakuan pendapatan (*revenue recognition*) merupakan permasalahan utama dalam akuntansi untuk pendapatan karena adanya perbedaan karakteristik operasi perusahaan satu sama lain. Pada umumnya pendapatan timbul dari serangkaian aktivitas, mulai dari pembelian, proses produksi, penjualan, pemberian jasa, termasuk pengangkutan dan penyimpanan (*earning process*). Para akuntan kemudian membuat aturan umum mengenai pengakuan pendapatan yang dikenal dengan *Prinsip Realisasi*.

Ada dua konsep yang sangat erat kaitannya dengan masalah pengakuan pendapatan yaitu konsep pembentukan pendapatan dan konsep realisasi pendapatan.

Konsep pembentukan pendapatan (*earning process*) merupakan konsep mengenai pembentukan pendapatan yang menganggap pendapatan terbentuk bersamaan dengan seluruh proses berlangsungnya operasi perusahaan di mulai dari kegiatan produksi, penjualan hingga pengumpulan piutang dari pelanggan. Jadi sebelum terjadi penjualan pendapatan dianggap sudah terbentuk bersamaan dengan jalannya proses produksi, dengan asumsi bahwa semua kegiatan operasi yang diperlukan dalam rangka mencapai hasil, memberikan sumbangan terhadap hasil akhir sesuai dengan perbandingan biaya tiap fase kegiatan tersebut.

Sedangkan konsep realisasi merupakan konsep yang menyatakan bahwa pendapatan baru terealisasi setelah produk selesai dikerjakan dan terjual langsung atas dasar kontrak penjualan. Jadi, proses pembentukan pendapatan berkaitan dengan kegiatan penjualan (distribusi) dan bukan berkaitan dengan kegiatan produksi. Tetapi bila kontrak penjualan mendahului produksi barang/jasa maka pendapatan belum dapat dikatakan terealisasi, karena belum terjadi proses penghimpunan pendapatan.

Pada akhirnya dengan mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan yaitu PSAK No. 23 mengenai kondisi dimana pengakuan pendapatan secara umum dapat dilakukan, yaitu sebagai berikut :

“ 37 Pendapatan harus diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima.

“ 38 Pendapatan dari penjualan barang harus diakui bila seluruh kondisi berikut dipenuhi :

1. perusahaan telah memindahkan resiko secara signifikan dan telah memindahkan manfaat kepemilikan barang kepada pembeli;
2. perusahaan tidak lagi mengelola atau melakukan pengendalian efektif atas barang yang dijual;
3. jumlah pendapatan tersebut dapat diukur dengan handal;
4. besar kemungkinan manfaat ekonomi yang dihubungkan dengan transaksi akan mengalir kepada perusahaan tersebut; dan
5. biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan handal.

“ 39 Bila hasil suatu transaksi yang meliputi penjualan jasa dapat diestimasi secara handal, ..... bila seluruh kondisi berikut ini dipenuhi :

1. jumlah pendapatan dapat diukur dengan handal;
2. besar kemungkinan manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut akan diperoleh perusahaan;
3. tingkat penyelesaian dari suatu transaksi pada tanggal neraca dapat diukur dengan handal; dan
4. biaya yang terjadi untuk transaksi tersebut dan biaya untuk menyelesaikan transaksi tersebut dapat diukur dengan handal.

“ 42 Pendapatan harus diakui dengan dasar sebagai berikut :

1. bunga harus diakui atas dasar proporsi waktu yang memperhitungkan hasil efektif aktiva tersebut;
2. royalti harus diakui atas dasar akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan; dan
3. dalam metode biaya (*cost method*), deviden tunai harus diakui bila hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

### 2.3 AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTATE

Seperti diketahui dalam PSAK No. 23 yaitu tentang pendapatan, telah mengantar mengenai pengakuan pendapatan secara umum atas penjualan barang dan jasa. Tetapi suatu pernyataan tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate (PSAK No. 44) telah dikeluarkan yang

mengatur lebih rinci, khususnya berkaitan dengan aktivitas real estate. Pernyataan ini akan dijadikan acuan bagi penulis sebagai bahan analisis dalam pembahasan skripsi.

Kegiatan pengembangan unit real estate meliputi :

1. semua penjualan rumah, ruko dan bangunan sejenis beserta kapling tanahnya atau
2. penjualan bangunan condominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sejenisnya atau juga
3. penjualan kapling tanah tanpa bangunan.

Oleh karena karakteristik operasi yang berbeda maka terdapat kriteria yang berbeda pula yang dapat dijadikan dasar dalam pengakuan laba periodik.

Sebelum kita membahas lebih lanjut mengenai ketentuan-ketentuan dalam aktivitas pengembangan real estate, terlebih dahulu kita mengetahui definisi dari aktivitas pengembangan real estate itu sendiri, yaitu :

Aktivitas pengembangan real estate adalah kegiatan pemerolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk diperdagangkan atau dijual sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estate juga mencakup pemerolehan tanah untuk langsung dijual tanpa bangunan-bangunan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Standar Akuntansi Keuangan, Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, PSAK No. 44, Jakarta, 2004

Untuk penjelasan lebih lanjut tentang bagaimana ketentuan-ketentuan pengakuan laba periodik dalam kegiatan pengembangan real estate, berikut ini akan dibahas satu persatu.

### **2.3.1 Penjualan Rumah, Ruko dan Bangunan Sejenisnya Beserta Kavling Tanahnya**

Laba atas penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanah, diakui dengan metode **akrual penuh** (*full accrual method*) apabila memenuhi semua kriteria berikut ini :

1. Proses penjualan telah selesai

Artinya apabila pengikatan jual beli telah berlaku, yaitu pengikatan tersebut telah ditandatangani dari kedua pihak yang telah memenuhi persyaratan pengikatan jual beli.

2. Harga jual akan tertagih

Artinya apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20 % dari harga jual dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.

3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.

4. Pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan telah terjadi

Artinya penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan melalui suatu transaksi

(penjualan) dan penjual tidak lagi berkewajiban secara signifikan dengan bangunan tersebut.

Namun apabila kriteria-kriteria tersebut diatas belum dapat dipenuhi, dapat didasarkan pada ketentuan-ketentuan lainnya :

1. Apabila kriteria (1) yaitu proses penjualan tersebut belum selesai, maka metode **deposit** harus diterapkan untuk penjualan unit bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya.
2. Apabila jumlah pembayaran oleh pembeli belum mencapai 20 % dari harga jual yang telah disepakati dan apabila pemulihan biaya pemerolehan real estate hampir dapat dipastikan walaupun pembeli tidak dapat melunasi utangnya, maka laba penjualannya harus diakui dengan metode **angsuran** (*installment method*).
3. Apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan, maka perlakuan akuntansi untuk transaksi tersebut ditentukan oleh nilai pembelian kembali :
  - a. Apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan dengan harga yang lebih tinggi dari jumlah pembayaran yang telah dan akan diterima, dan apabila kemungkinan besar penjual melaksanakan kewajiban tersebut maka transaksi tersebut harus diakui dengan metode **pembiayaan**. Namun apabila kemungkinan kecil kewajiban tersebut akan dilaksanakan penjual, maka transaksi tersebut diakui dengan metode **deposit**.

- b. Apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan dengan harga yang lebih rendah dari jumlah pembayaran yang telah dan akan diterima, transaksi tersebut harus diakui dengan metode **leasing**.
  - c. Apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan dengan harga pasar yang akan ditentukan pada tanggal transaksi pembelian kembali, maka transaksi tersebut harus diakui dengan metode **deposit**.
4. Apabila penjual diharuskan untuk mendukung operasi real estate yang telah dijual dengan menanggung resiko sendiri selama suatu periode yang tidak terbatas (mencakup kurun waktu lebih dari lima tahun) maka transaksi penjualan real estate harus diakui dengan metode **pembiayaan atau leasing**. Namun apabila dukungan operasi real estate yang telah dijual tersebut bersifat terbatas (kurun waktu lima tahun atau kurang) maka transaksi penjualan tersebut harus diakui dengan metode **deposit**.

### **2.3.2 Penjualan Bangunan Condominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya.**

Laba penjualan bangunan condominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, diakui dengan menggunakan metode **presentase penyelesaian** (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

1. Proses konstruksi telah dimulai dan telah melampaui tahap awal yaitu pada saat fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah dipenuhi.
2. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai paling tidak 20 % dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

Namun apabila satu atau lebih kriteria tersebut di atas tidak dipenuhi maka jumlah uang yang telah diterima dari pembeli harus diakui sebagai kewajiban yaitu dalam uang muka penjualan.

### **2.3.3 Penjualan Kavling Tanah Tanpa Bangunan**

Laba penjualan kavling tanah tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode **akrual penuh** (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

1. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai paling tidak 20 % dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
2. Harga jual tak tertagih
3. Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang.

4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah yang dijual atau untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikat jual-beli.
5. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tanah tersebut.

Untuk pengakuan pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan, kewajiban penjual untuk membangun fasilitas yang dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual dianggap telah terpenuhi apabila fasilitas-fasilitas pokok (seperti jalan penghubung dan saluran drainase/pembuangan) telah selesai dibangun.

#### **2.3.4 Metode Pengakuan Laba Selain Metode AkruaI Penuh**

Selain pemakaian metode akruaI penuh dalam pengakuan laba real estate, dapat digunakan metode pengakuan laba lain, yakni :

##### **1. Metode Deposit (*Deposit Method*)**

Metode ini harus diterapkan jika proses penjualan unit real estate tersebut belum selesai/terjadi sampai kriteria pengakuan laba dengan metode lain terpenuhi.

Akuntansi untuk penerapan metode ini adalah :

- Penjual tidak mengakui laba atas transaksi penjualan
- Piutang dari transaksi penjualan unit real estate tidak diakui

- Penyusutan atas unit real estate tersebut tetap diakui penjual
- Dan setiap pembayaran oleh pembeli harus dilaporkan penjual dalam rekening “uang muka penjualan”.

## 2. Metode Angsuran (*Installment Method*)

Metode ini dapat diterapkan jika penjualan telah terjadi tetapi ketertagihan jumlah penjualan tidak dapat diestimasi dengan layak (jumlah pembayaran oleh pembeli tidak memadai). Dan metode akrual penuh dapat mulai diterapkan pada saat semua kriteria penggunaan metode akrual penuh telah terpenuhi.

Akuntansi untuk penerapan metode ini adalah :

- Pengakuan laba ditangguhkan sampai dengan saat pelunasan piutang diterima oleh penjual.
- Pendapatan dan HPP diakui pada saat penjualan namun laba kotor ditangguhkan pengakuannya sampai dengan saat pelunasan piutang diterima penjual.
- Catatan atas laporan keuangan harus mengungkapkan harga penjualan, laba yang ditangguhkan, dan jumlah HPP.

## 3. Metode *Cost Recovery*

Metode ini diterapkan apabila pemulihan biaya pemerolehan real estate tidak pasti pada saat pembeli tidak dapat melunasi hutangnya atau apabila biaya pemerolehan real estate telah dipulihkan tetapi pemulihan selanjutnya tidak pasti. Dan metode akrual penuh dapat mulai diterapkan

pada saat semua kriteria penggunaan metode akrual penuh telah terpenuhi.

Akuntansi untuk penerapan metode ini adalah :

- Laba penjualan tidak akan diakui sampai jumlah akumulatif pembayaran kas oleh pembeli melebihi HPP-nya.
- Catatan atas laporan keuangan harus mengungkapkan harga penjualan, laba yang ditangguhkan, dan jumlah HPP. Pada neraca, laba yang ditangguhkan disajikan sebagai pengurang piutang pembeli.

#### **4. Metode Pembiayaan (*Financing Method*)**

Metode ini diterapkan apabila penjual memiliki kewajiban membeli kembali unit bangunan dengan harga tinggi dari jumlah pembayaran yang telah dan akan diterima, dan apabila kemungkinan besar penjual akan melaksanakan kewajiban tersebut.

Perlakuan akuntansinya sama dengan metode deposit, dimana jumlah kas yang telah diterima harus disajikan sebagai kewajiban dalam neraca. Perbedaan dalam metode ini hanya pada selisih antara 'jumlah pembayaran yang telah dan akan diterima' dengan 'biaya pembelian kembali unit bangunan' yang dianggap biaya bunga.

#### **5. Metode *Leasing***

Metode ini diterapkan apabila penjual memiliki kewajiban membeli kembali unit bangunan dengan harga yang lebih rendah dari jumlah pembayaran yang telah dan akan diterima.

Perlakuan akuntansi dalam metode ini serupa dengan metode deposit, hanya terdapat perbedaan antara lain :

- Pembayaran yang telah dan akan diterima, yang substansinya adalah pendapatan sewa tangguhan, harus diamortisasi menjadi pendapatan selama periode leasing.
- Kas yang dikeluarkan perusahaan pengembang sebagai jaminan atas dukungan operasi, harus diakui sebagai beban pada laporan rugi-laba pada saat dibayarkan.

#### **2.3.5 Kapitalisasi dan Alokasi Biaya Proyek Pengembangan Real Estate**

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate harus dialokasikan ke setiap unit bangunan dengan metode identifikasi khusus atau metode harga jual relatif atau metode dasar luas areal atau metode lain yang sesuai dengan kondisi proyek pengembangan real estate dan harus diterapkan dengan konsisten.

Adapun biaya aktivitas pengembangan real estate yang harus dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate adalah :

1. Biaya prapemerolehan tanah, mencakup biaya perusahaan pengembang sebelum pemerolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin pemerolehan tanah dari pemerintah.
2. Biaya pemerolehan tanah, mencakup biaya pembelian area tanah hingga tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu, antara lain mencakup biaya tenaga kerja, biaya bahan dan biaya pengadaan sarana.
4. Biaya yang pada umumnya dapat didistribusikan pada aktivitas pengembangan real estate, antara lain biaya asuransi, biaya overhead konstruksi, biaya pembangunan infrastruktur umum dan lain-lain.

### **2.3.6 Penyajian Laporan Keuangan Pada Proyek Pengembangan Real Estate**

Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan real estate, aktiva dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar.

Adapun jenis aktiva real estate yang harus diungkapkan secara terpisah dalam catatan laporan keuangan adalah :

1. Tanah dan bangunan
2. Bangunan yang sedang dikonstruksi
3. Tanah yang sedang dikembangkan, dan
4. Tanah yang belum dikembangkan

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **3.1 SEJARAH BERDIRINYA PERUSAHAAN**

PT. Nuscon Asri Yogyakarta adalah perusahaan yang bergerak di bidang Real Estate, Developer, Kontraktor dan Supplier. Perusahaan ini didirikan oleh Ir. Bambang Kusumohadi, Ir. Heny Leksmana Hadikusumo dan Ny. Sri Rahayu, BA dalam bentuk Perseroan Terbatas, dan berdiri pada tanggal 24 September 1991. PT. Nuscon Asri menjadi bagian REI dengan nomor anggota 10.00029. PT. Nuscon Asri mempunyai beberapa tujuan antara lain yaitu memperoleh keuntungan dari usaha yang dilakukannya, mengembangkan perusahaan serta meningkatkan kesejahteraan karyawan. Sejak berdiri hingga sekarang PT. Nuscon Asri telah berkembang pesat. Ini bisa dilihat pada masa krisis moneter ini, untuk target penjualan rumah masih laku, meskipun dibanding masa sebelum krisis moneter target penjualan lebih tinggi dan PT. Nusco Asri juga harus bersaing dengan perusahaan lain yang juga menawarkan perumahan. Dengan demikian usaha meningkatkan kualitas pelayanan pada konsumen terus dikembangkan. PT. Nuscon Asri sampai saat ini sudah memiliki empat lokasi perumahan, yaitu Perumahan Timoho Asri yang berlokasi di pusat kota tepatnya di daerah Timoho, Tugu Asri yang terletak di wilayah Sleman, Pendowo Asri yang terletak di Kabupaten Bantul dan Giwangan Asri yang berlokasi di Jalan

Imogiri Bantul. Penulis mengkhususkan penelitian di Perumahan Timoho Asri.

### **3.2 LOKASI PERUSAHAAN**

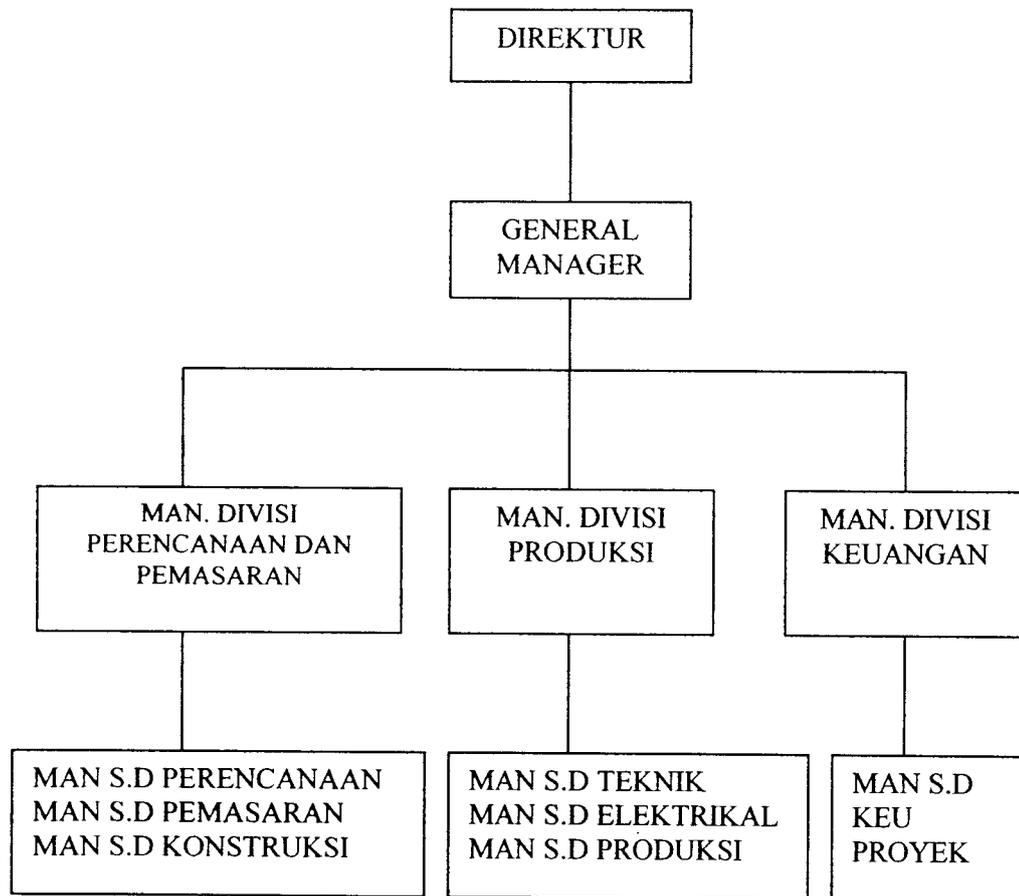
PT. Nuscon Asri mempunyai kantor yang berlokasi di Jalan Melati Kulon No.18 Yogyakarta. Alasan memilih lokasi kantor didasarkan pada pertimbangan letaknya yang strategis dan menguntungkan karena lokasi ini mudah dijangkau oleh masyarakat dan termasuk di daerah pusat kota.

### **3.3 STRUKTUR ORGANISASI**

Beberapa tujuan perusahaan agar tercapai maka perlu adanya pembagian tugas dan wewenang. Adanya struktur organisasi yang dimiliki oleh perusahaan berarti bahwa tugas dan wewenang dalam perusahaan dapat diketahui, sehingga setiap orang yang terlibat dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan dapat mengetahui apa yang seharusnya dikerjakan dan kepada siapa suatu hal dapat dipertanggungjawabkan. Struktur organisasi yang jelas akan mendukung keberhasilan suatu perusahaan karena orang yang terlibat di dalam pelaksanaannya dapat bekerja dengan hasil yang maksimal.

Untuk organisasi perusahaan, di sini berbentuk dari beberapa bagian atau unsur yang merupakan satu kesatuan tim dan masing-masing bagian atau unsure tersebut mempunyai tugas yang berbeda-beda tetapi masih saling berkaitan.

Adapun bagian dari organisasi PT. Nuscon Asri sebagai berikut :



**Bagan III.1**  
**Struktur Organisasi PT. Nuscon Asri**

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab dari seluruh tingkatan manajemen dalam perusahaan :

### **1. Direktur**

Direktur bertugas memimpin perusahaan dan menentukan kebijaksanaan untuk devisa perusahaan. Dalam pekerjaan sehari-hari Direktur dibantu oleh Manager Divisi Perencanaan dan Pemasaran, Manager Divisi Produksi dan Manager Divisi Keuangan.

### **2. General Manager**

General Manger bertanggung jawab dalam penanganan asset perusahaan seperti sumber daya manusia, kekayaan perusahaan yang meliputi barang bergerak dan tidak bergerak, dan bertugas menyelenggarakan semua urusan yang berhubungan dengan hal-hal yang menunjang terlaksananya kelancaran kerja antar divisi.

### **3. Manajer Divisi Perencanaan dan Pemasaran**

Bertanggung jawab dalam menganalisa produk, desain serta dalam memasarkan perumahan, pembuatan dan pengesahan kontrak perjanjian dan memberikan keputusan akhir dari setiap pertanyaan masalah konsumen.

### **4. Manajer Divisi Produksi**

Bertanggung jawab terhadap masalah pengadaan lahan atau lokasi perumahan termasuk di dalamnya negosiasi lokasi pembebasan tanah, pengurusan sertifikat lokasi perumahan yang dimiliki perusahaan, pengurusan izin prinsip dan pengurusan izin lokasi.

**5. Manajer Divisi Keuangan**

Bertanggung jawab dalam melaksanakan atau mengatur pemasukan dan pengeluaran uang perusahaan termasuk didalamnya menerima uang masuk (*cash in*) dari konsumen dan mengatur uang keluar (*cash out*) untuk keperluan perusahaan.

**6. Manajer Sub Divisi Perencanaan**

Bertugas membantu Divisi Perencanaan dan Pemasaran dalam pembuatan site plan, desain rumah standar, desain rumah yang dikehendaki konsumen dan pembuatan maket, membantu konsumen dalam pengaturan desain tata ruang.

**7. Manajer Sub Divisi Pemasaran**

Bertugas membantu Manajer Divisi Pemasaran di dalam memasarkan perumahan, pembuatan kontrak perjanjian, penyelesaian setiap masalah (*complain*) dari konsumen sejauh masih bisa diatasi oleh bagian ini dan sebelum diatasi oleh Manajer Divisi Keuangan.

**8. Manajer Sub Divisi Konstruksi**

Bertugas membantu Manajer Divisi Pemasaran di dalam pengawasan pelaksanaan pembangunan di semua lokasi perumahan yang dimiliki perusahaan.

**9. Manajer Sub Divisi Teknik**

Bertanggung jawab memegang kendali operasional atau pelaksanaan lapangan dalam kaitannya dengan kelayakan pembayaran.

**10. Manajer Sub Divisi Elektrikal**

Bertanggung jawab terhadap pemasangan instalasi listrik dari PLN sampai dengan distribusi untuk setiap kavling.

**11. Manajer Sub Divisi Produksi**

Bertugas membantu Manajer Divisi Produksi dalam pelaksanaan tugas-tugasnya dan pengadaan bahan-bahan bangunan.

**12. Manajer Sub Divisi Keuangan Masing-masing Proyek**

Bertugas membantu Manajer Divisi Keuangan masing-masing proyek, bertugas membantu Manajer Divisi Keuangan di dalam pembiayaan pembangunan masing-masing proyek atau lokasi perumahan yang dimiliki perusahaan.

**3.4 SUMBER DAYA MANUSIA**

Tenaga kerja merupakan salah satu *asset* perusahaan, oleh karena itu perusahaan berusaha untuk menggunakan dan melindungi *asset* ini sebaik mungkin. Jumlah tenaga kerja yang ada di PT. Nuscon Asri Yogyakarta berjumlah 30 orang, di mana jumlah tersebut sudah mencakup semua bidang perusahaan dari pimpinan sampai pada karyawan. Ke-30 orang merupakan karyawan tetap perusahaan.

Jam kerja karyawan yang berlaku di PT. Nuscon Asri Yogyakarta adalah sebagai berikut :

Hari Senin sampai Jumat : 08.00 – 16.00 WIB

Hari Sabtu : 08.00 – 14.00 WIB

Hari Minggu dan hari besar nasional libur.

Peningkatan produktivitas karyawan suatu perusahaan bisa dikatakan baik apabila pemberian upah atau gaji yang diberikan kepada karyawan sesuai dengan keahlian karyawan. Adapun sistem gaji yang diberlakukan di PT. Nuscon Asri Yogyakarta adalah sistem bulanan. Masing-masing karyawan mendapat gaji sesuai dengan jabatan masing-masing karyawan. Di samping itu karyawan juga memperoleh fasilitas-fasilitas dari PT. Nuscon Asri Yogyakarta sebagai berikut :

- Untuk karyawan yang sudah bekerja 5 tahun mendapat fasilitas rumah, kendaraan dan hand phone
- Biaya kesehatan
- Uang makan
- Tunjangan hari raya

PT. Nuscon Asri yang menyadari bahwa kualitas sumber daya manusia memegang peranan penting untuk mewujudkan rumah yang diproduksi dapat diminati dan dibeli konsumen sehingga memberikan kepuasan. Oleh karena itu PT. Nuscon Asri terus meningkatkan produktivitas karyawan melalui fasilitas bagi karyawan seperti di atas. Kegiatan yang menyangkut pekerjaan di perusahaan tidak dapat terlaksana dengan baik apabila sumber daya manusianya kurang berkualitas. Untuk dapat memiliki karyawan yang memiliki sumber daya yang berkualitas perusahaan dapat menjalankan perekrutan karyawan dengan syarat-syarat tertentu agar bisa diterima di perusahaannya.

PT. Nuscon Asri Yogyakarta dalam merekrut karyawan memiliki prosedur dan pelaksanaan perekrutan mempunyai syarat-syarat sebagai berikut :

- Calon karyawan harus memiliki kualitas kemampuan akademis (ijazah) sesuai dengan jabatan (calon karyawan harus aktif, inovatif, kreatif dll)
- Calon karyawan harus lulus tes seleksi tertulis
- Calon karyawan melakukan training selama 3 bulan

### 3.5 PENJUALAN DAN PEMASARAN

1. Segmen Pasar : golongan menengah ke atas
2. Distribusi

Rumah yang ditawarkan :

RS : Rumah Sederhana

RM : Rumah Menengah

Real Estate : Rumah Mewah

Saluran distribusi yang digunakan adalah saluran distribusi langsung, yaitu dari PT. Nuscon Asri langsung kepada konsumen tanpa perantara karena dalam hal ini perusahaan merupakan supplier langsung kepada konsumen.

3. Promosi

Untuk memperoleh penjualan rumah yang tinggi, PT. Nuscon Asri Yogyakarta melakukan promosi melalui :

- Iklan

- Pameran
- Membuka counter di bandara
- Billboard di lokasi strategis
- Spanduk

#### 4. Sistem Pengadaan Rumah

Sistem pengadaan rumah ditentukan dari PT. Nuscon Asri yaitu berapa unit yang terjual setiap perumahan yang ada (Perumahan Timoho Asri, Tugu Asri, Pendowo Asri dan Giwangan Asri) dapat memenuhi target penjualan PT. Nuscon Asri. Untuk target penjualan rata-rata per bulan mencapai 5-10 rumah, untuk kondisi sebelum krisis moneter per bulan mencapai penjualan 27 rumah.

#### 5. Penetapan Harga

Harga jual ditetapkan oleh PT. Nuscon Asri, sehingga setiap perumahan memiliki harga yang berbeda-beda sesuai dengan faktor-faktor sebagai berikut : tanah, material, kondisi makro (ekstern), spesifikasi bangunan dll.

### **3.5.1 Sistem Pembayaran**

#### 1. Sistem Pembayaran Tunai atau Langsung

Sistem pembayaran tunai dilakukan bila konsumen atau pembeli membayar rumah yang dibeli secara tunai lebih sederhana dan relative singkat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit.

## 2. Sistem Pembayaran Kredit

Sistem pembayaran kredit adalah sistem pembayaran dimana pembeli membayar sebagian tunai dan sebagian di bayar kredit di kemudian hari. Prosedur pembayaran kredit di PT. Nuscon Asri adalah sebagai berikut :

- a. Pembeli mengurus perjanjian jual beli pada bagian administrasi
- b. Pembeli membayar uang muka sesuai dengan jangka waktu kredit yang telah disepakati antara pembeli dengan perusahaan
- c. Pembeli dapat menempati rumah

Dalam sistem pembayaran kredit ini, pembeli harus membayar angsuran selama periode jangka waktu kredit yang telah disepakati dalam perjanjian, pembayaran dilakukan di bank bersangkutan yang menjalin mitra dengan PT. Nuscon Asri yaitu Bank Danamon, sehingga pembeli yang lalai dalam membayar angsuran misalnya melewati bulan jatuh temponya akan berurusan dengan pihak bank tersebut.

### 3.5.2 Jangka Kredit

1. PT. Nuscon Asri Yogyakarta menerapkan jangka waktu kredit untuk semua tipe rumah yang dijual di Perumahan Pendowo Asri yang akan dijual dengan periode waktu 5,10,15 tahun.
2. Uang muka ditetapkan menurut jangka waktu kreditnya. Dari tahun 1997 sampai 1999 jangka waktu kredit 5,10,15 tahun ditetapkan uang muka sebesar 50 % yaitu 30 % untuk bulan ke 1 dan 20 % untuk bulan ke 2.

### **3.6 JENIS PRODUKSI**

PT. Nuscon Asri menyediakan suatu fasilitas pemukiman yang dirancang dengan pilihan beberapa variasi luas lahan dan bangunan maupun desain khusus, jaminan akan kepuasan yang sangat personal bagi penghuninya. Adapun tipe-tipe rumah yang ditawarkan oleh perusahaan adalah :

➤ Komplek perumahan “Timoho Asri”

- Tipe A [ 70/140 ]
- Tipe B [ 74/140 ]
- Tipe C [ 85/165 ]
- Tipe D [ 120/144 ]
- Tipe E [ 150/210 ]
- Tipe F [170/215 ]
- Tipe G [200/250 ]

Selain perumahan perusahaan juga menawarkan lingkungan hunian yang nyaman dan aman dengan pengamanan 24 jam, serta fasilitas saluran telepon, PDAM dan listrik 1300 watt.

### **3.7 PROSES DAN KAPASITAS PRODUKSI**

Sebelum melakukan pembangunan rumah, pembeli dapat memilih kavling rumah yang diinginkan dengan tipe-tipe rumah yang telah disediakan oleh perusahaan.

Adapun spesifikasi bahan yang digunakan dalam pembangunan adalah :

- Komplek “Timoho Asri”
  1. Sub struktur : pondasi batu kali, foot plat dan sloof beton bertulang
  2. Uper struktur : konstruksi rangka beton bertulang, plat lantai beton bertulang
  3. Dinding : batu bara plester aci, finishing cat emulsi dan batu alam
  4. Lantai : keramik 30/30 dan 20/20
  5. Plafon utama : multiplex 6 mm, finishing cat semprot, texture emulsi, rangka kayu Kalimantan
  6. Kusen : kayu kamper, finishing cat duco
  7. Pintu dan jendela utama : rangka/ram dari kayu jati, daun pintu dan jendela dari panil plywood, kaca es, kaca bening
  8. Atap : genteng keramik, dengan kontruksi beton dan kayu Kalimantan
  9. Kamar mandi utama : lantai dan dinding dari keramik, bak mandi keramik, wastafel, kloset duduk
  10. Sistem utilasi : instalasi listrik 1300 watt, instalasi telepon dan instalasi ari PDAM

Dalam komplek perumahan “Timoho Asri” ini dapat di bangun rumah dengan kapasitas sebanyak 40 kavling yang terbagi atas :

1. Tipe A [ 70/140 ] sebanyak 10 kavling
2. Tipe B [ 74/140 ] sebanyak 7 kavling

3. Tipe C [ 85/165 ] sebanyak 6 kavling
4. Tipe D [ 120/144 ] sebanyak 6 kavling
5. Tipe E [ 150/210 ] sebanyak 6 kavling
6. Tipe F [170/215 ] sebanyak 3 kavling
7. Tipe G [200/250 ] sebanyak 2 kavling

### **3.8 PENERAPAN METODE PENGAKUAN PENDAPATAN**

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, PT. Nuscon Asri dalam kegiatan operasinya mengeluarkan produk berupa perumahan atau real estate. Dari produk perumahan tersebut, PT. Nuscon Asri menerima pendapatan berupa pembayaran dari harga rumah yang telah disepakati dalam perjanjian.

Adapun sistem pembayaran yang dilaksanakan di PT. Nuscon Asri ada tiga macam, yaitu :

1. *Tunai/Kas*, yaitu konsumen membayar secara tunai dengan uang kas atau cek, langsung ke kantor PT. Nuscon Asri atau transfer lewat Bank Duta sebagai rekanan perusahaan. Pembayaran ini dilakukan paling lambat 1 minggu setelah booking fee. Pengakuan pendapatan dengan sistem ini tidak mengalami kesulitan, karena saat pembayaran bersamaan dengan saat penjualan.
2. *Cash Termin*, yaitu konsumen melakukan pembayaran dalam beberapa kali yang jumlahnya disesuaikan menurut perjanjian dengan waktu pembayaran maksimal 6 kali. Pengakuan pendapatan dalam pembayaran

sistem ini dilakukan pada saat pembayaran angsuran dilakukan atau pada saat diterimanya kas.

3. *Kredit*, yaitu pembayaran konsumen melalui KPR dengan bank manapun sesuai keinginan konsumen, namun biasanya melalui Bank Tabungan Negara (BTN), dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank. Pengakuan pendapatan dengan sistem ini adalah pada saat Surat Keputusan Kredit Perumahan (SKKP) ditandatangani.

Tetapi untuk pembahasan lebih lanjut dibatasi hanya pada pendapatan yang berasal dari sistem pembayaran berdasarkan *Termin*.

Pendapatan yang berasal dari hasil penjualan unit bangunan oleh PT. Nuscon Asri yang menggunakan sistem pembayaran secara termin atau angsuran diakui dengan metode *Accrual Basis*, yang berarti pendapatan atas penjualan produk baru diakui setelah peoduk diserahkan atau pada saat penjualan tanpa melihat apakah kas telah diterima atau belum. Pengakuan pendapatan yang ditangguhkan sampai saat diterimanya kas, salah satunya dapat menggunakan metode angsuran (*installment method*). Dengan metode ini pengakuan laba ditangguhkan sampai dengan saat pelunasan piutang diterima penjual.

Sebagai ilustrasi yang didasarkan pada kasus PT. Nuscon Asri, berikut ini contoh proses penjualan unit bangunan/real estate beserta pencatatan akuntansinya :

Pada bulan Mei 1997, Ny. Rodhiyah mengajukan permohonan untuk membeli satu kavling perumahan, yaitu :

Perumahan	: Timoho Asri
Blok/Kavling	: C-8
Type rumah	: G
Luas bangunan	: 200 m <sup>2</sup>
Luas tanah	: 250 m <sup>2</sup>
Harga	: Rp 242.220.000,-

Setelah dievaluasi oleh PT. Nuscon Asri, beliau dinyatakan layak dan permohonannya untuk membeli rumah disetujui. Setelah Ny. Rodhiyah membayar booking fee sebesar Rp 5.000.000,- yaitu pada tanggal 21 Mei 1997 dibuatlah surat perjanjian pendahuluan tentang perikatan jual beli dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Surat perjanjian ini berisikan syarat-syarat jual beli, hak dan kewajiban kedua pihak serta memiliki kekuatan hukum di depan pengadilan.

Di dalam perjanjian, Ny. Rodhiyah bersedia membayar harga rumah tersebut dengan menggunakan sistem termin, yaitu pembayaran angsuran yang dilakukan setiap bulan. Berikut ini ketentuan sistem dan cara pembayaran yang harus dilakukan oleh Ny. Rodhiyah :

- Tanggal 5 Mei 1997 pembayaran booking fee Rp 5.000.000,-
- Tanggal 10 Juni 1997 pembayaran DP Rp 57.220.000,-
- Tanggal 10 Juli 1997 pembayaran angsuran termin I sebesar Rp 30.000.000,-
- Tanggal 10 Agustus 1997 pembayaran angsuran termin II sebesar Rp 30.000.000,-

- Tanggal 10 September 1997 pembayaran angsuran termin III sebesar Rp 30.000.000,-
- Tanggal 10 Oktober 1997 pembayaran angsuran termin IV sebesar Rp 30.000.000,-
- Tanggal 10 November 1997 pembayaran angsuran termin V sebesar Rp 30.000.000,-
- Tanggal 10 Desember 1997 pembayaran angsuran termin VI sebesar Rp 30.000.000,-

Biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membangun kavling No. C-8 dengan tipe rumah "G" ini, menempati tanah seluas 250 m<sup>2</sup> dengan perkiraan harga Rp 250.000,- per meternya dan luas bangunan diperkirakan 200 m<sup>2</sup> dengan harga per meternya Rp 437.500,-. Pendirian bangunan tersebut dilakukan oleh PT. Nuscon Asri dengan ditandatangani kedua belah pihak dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal ditandatanganinya surat perjanjian pendahuluan.

Adapun pencatatan yang dibuat PT. Nuscon Asri atas transaksi penjualan perumahan kavling C-8 komplek Timoho Asri pada Ny. Rodhiyah adalah : (lihat contoh ilustrasi diatas).

1. Jurnal Khusus, yaitu jurnal penerimaan yang berisikan jumlah pembayaran angsuran yang dilakukan Ny. Rodhiyah dalam melunasi harga pembelian Kav. C-8



## D. Mencatat pembayaran pada setiap angsuran

Kas (D)	Rp 30.000.000	
	Pendapatan diterima dimuka	Rp 30.000.000

## E. Mencatat harga pokok penjualan

Harga pokok penjualan kav C-8 (D)	Rp 150.000.000	
	Tanah (K)	Rp 62.500.000
	Bangunan (K)	Rp 87.500.000

## Keterangan :

Kavling C-8 memiliki tanah seluas 250 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 200 m<sup>2</sup>, jadi harga pokok penjualan kav. C-8 adalah (harga tanah dan bangunan ditentukan sebesar harga yang berlaku saat itu) :

Tanah	250 m <sup>2</sup> X Rp 250.000 = Rp 62.500.000,-	
Bangunan	200 m <sup>2</sup> X Rp 437.500 = Rp 87.500.000,-	
HPP		<u>Rp 150.000.000,-</u>

Dengan demikian PT. NUSCON ASRI mengakui pendapatannya dengan sistem *Accrual basis*. *Accrual Basis*, yang berarti pendapatan atas penjualan produk baru diakui setelah produk diserahkan atau pada saat penjualan tanpa melihat apakah kas telah diterima atau belum.

### **3.9 ISI PERJANJIAN PENDAHULUAN TENTANG PENGIKATAN JUAL BELI**

Sebelum terjadinya transaksi jual beli antara pihak perusahaan dan pihak pembeli, harus ditandatangani suatu perjanjian pendahuluan untuk menyatakan adanya suatu ikatan diantara mereka. Perjanjian pendahuluan tersebut dibuat perusahaan yang berisikan aturan-aturan perusahaan, pernyataan-pernyataan tentang kewajiban-kewajiban dan hak baik perusahaan maupun pembeli serta ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dengan pengikatan jual beli. Perjanjian pendahuluan tersebut dibuat dalam rangkap 2 dengan aslinya dan bermeterai cukup, masing-masing pihak memegang satu dan dapat digunakan secara hukum apabila salah satu pihak mengabaikan salah satu pasal dalam perjanjian tersebut.

Secara garis besar isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

#### **PENDAHULUAN**

Menerangkan waktu ditandatanganinya perjanjian serta para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut, yaitu :

1. Pihak perusahaan pengembangan perumahan
2. Pihak yang bermaksud membeli sebagian tanah berikut bangunan yang akan didirikan di atasnya.

## **OBJEK PENGIKATAN**

### **Pasal 1**

1. Perikatan pihak perusahaan dan pembeli untuk menjual/membeli dan menyerahkan/menerima atas tanah dan bangunan.
2. Spesifikasi tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian yaitu tentang komplek perumahan, nomor kavling, type rumah, luas bangunan dan luas tanahnya.
3. Kesepakatan para pihak untuk mengadakan perhitungan atas kelebihan/kekurangan luas tanah lebih dari 1 m<sup>2</sup>

## **HARGA PENGIKATAN TANAH DAN BANGUNAN**

### **DAN CARA PEMBAYARAN**

#### **Pasal 2**

1. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar sebesar harga dari objek perjanjian.
2. Kewajiban pembeli untuk memperhitungkan atas kelebihan/kekurangan luas tanah yang tercantum dalam pasal 1 ayat 2 dengan harga Rp 550.000,- per meter persegi.
3. Kewajiban pembeli untuk membayar pajak yang timbul sehubungan dengan pengikatan jual beli selain PPN.
4. Kewajiban pembeli untuk melengkapi persyaratan KPR yang ditentukan oleh bank paling lambat 7 hari setelah ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli serta membayar biaya proses KPR.
5. Apabila KPR berbeda besarnya dengan yang dimohon pembeli atau ditolak, maka pembeli sanggup membayar lunas kepada perusahaan jumlah selisih nilai KPR selambat-lambatnya 14 hari sebelum serah terima tanah dan bangunan.

### **Pasal 3**

Kewajiban pembeli untuk membayar harga tanah dan bangunan dengan sistem dan cara pembayaran yang telah disepakati

Kewajiban pembeli untuk membayar denda bunga sebesar 3% perbulan dari uang pembayaran jika terjadi keterlambatan pembayaran. Jika keterlambatan ini berlangsung 3 kali jatuh tempo secara berturut-turut/ lebih dari 90 hari, maka perjanjian ini batal dengan sendirinya menurut hukum.

Jika terjadi pembatalan, maka pihak pembeli berkewajiban untuk membayar biaya administrasi pembatalan sebesar 20% dari harga jual.

Tiap-tiap pembayaran yang dilakukan pihak pembeli akan diberikan tanda penerimaan yang berupa kwitansi oleh perusahaan .

## **PENDIRIAN BANGUNAN**

### **Pasal 4**

Perusahaan berkewajiban untuk mendirikan bangunan menurut gambar bestek dan spesifikasi teknis yang telah ditandatangani oleh kedua pihak dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal ditandatanganinya gambar bestek dan spesifikasi teknis.

## **SERAH TERIMA BANGUNAN**

### **Pasal 5**

1. Setelah perusahaan mengerjakan pembangunan rumah dan pembeli memenuhi kewajiban membayar harga tanah dan bangunan, maka kedua pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima.
2. Dalam waktu 14 hari sebelum serah terima tanah dan bangunan, pihak perusahaan akan memberitahukan secara tertulis maksud serah terima tersebut kepada pihak pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu pemberitahuan tersebut pihak pembeli lalai atau menolak untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka pihak pembeli dianggap menerima tanah dan bangunan yang menjadi objek dari perjanjian ini.
4. Pihak perusahaan bebas dari segala konsekwensi yang timbul dari terjadinya ketentuan ayat 3.
5. Apabila pihak perusahaan berhasil mendirikan bangunan lebih cepat dari waktu yang ditentukan dan pihak pembeli telah membayar tanah dan bangunan berikut PPN yang ditentukan, maka serah terima dapat segera dilaksanakan.

## **PENGALIHAN HAK**

### **Pasal 6**

Setelah pengerjaan bangunan selesai dan telah dilakukan serah terima, maka perusahaan berkewajiban untuk mengalihkan hak dan menyelesaikan balik nama sertifikat HGB serta menyelesaikan IMB. Penyerahan surat-surat tersebut dilakukan apabila pihak pembeli telah melunasi seluruh pembayaran paling lama 1 tahun setelah Akad Jual Beli.

## **PERUBAHAN BANGUNAN**

### **Pasal 7**

1. Kesepakatan bahwa pihak pembeli tidak diperkenankan untuk menghubungi atau memerintahkan para petugas dilapangan dalam melakukan perubahan atas gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis tanpa persetujuan tertulis dari pihak perusahaan.
2. Apabila pihak pembeli melakukan hal dalam ayat 1, maka segala biaya yang timbul karenanya menjadi tanggungan pembeli, dan pihak perusahaan dibebaskan atas tuntutan jika terjadi keterlambatan atas penyerahan tanah dan bangunan.
3. Kesepakatan bahwa pihak pembeli tidak diperkenankan untuk membuat pagar pada halaman depan dan mengadakan perubahan tampak bagian depan setelah dilakukan serah terima tanah dan bangunan.

## **JAMINAN PIHAK PERUSAHAAN**

### **Pasal 8**

Perusahaan menjamin bahwa tanah dan bangunan bebas dari sitaan dan ikatan lainnya.

### **Pasal 9**

Pihak pembeli bersedia untuk menerima kunci rumah apabila telah melunasi seluruh kewajibannya.

**Pasal 10**

Perusahaan berkewajiban untuk menyediakan fasilitas listrik PLN 1300 VA, saluran air PDAM, sambungan telepon menjadi beban dan tanggungan perusahaan.

**PEMELIHARAAN BANGUNAN****Pasal 11**

1. Setelah serah terima, maka pihak pembeli sepenuhnya bertanggung jawab untuk memelihara dan menjaga tanah dan bangunan yang dikoordinasi pihak realty.
2. Setelah serah terima tanah dan bangunan, perusahaan menjamin dan berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan paling lambat 90 hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan atas bangunan yang rusak dilakukan perusahaan berdasarkan gambar dan spesifikasi teknis yang terlampir.
4. Pihak perusahaan tidak berkewajiban melakukan perbaikan apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan akibat bencana alam, perang, dan tindakan kekerasan lainnya.

**LAIN - LAIN****Pasal 12**

Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini, akan diatur kemudian yang disetujui dan ditandatangani bersama.

## PENUTUP

Menerangkan bahwa surat perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli ini dibuat dengan sebenarnya dan dengan kesadaran penuh tanpa adanya paksaan. Kemudian setelah memahami semua isinya ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan itikad baik sebagai persetujuan.

### 3.10 LAPORAN KEUANGAN

Laporan keuangan diperlukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk dipakai sebagai salah satu pertimbangan dalam pengambilan keputusan. Bagian terakhir bab ini, penulis akan membahas laporan keuangan, khususnya laporan rugi laba dan neraca PT. Nuscon Asri.

Laporan keuangan merupakan salah satu kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan yang dipercayakan kepadanya. Praktik akuntansi yang diterapkan perusahaan-perusahaan tidak dapat diseragamkan, demikian juga halnya dengan laporan keuangan. Hal ini berkaitan dengan kondisi masing-masing perusahaan, jenis perusahaan dan batasan-batasan yang diciptakan sendiri oleh perusahaan ataupun batasan dari pihak-pihak yang berwenang terhadap perusahaan.

Adanya berbagai metode akuntansi yang dapat digunakan menimbulkan berbagai macam hasil pengukuran sumber-sumber ekonomi yang berbeda dan tingkat kesuksesan yang berbeda pula diantara perusahaan-perusahaan. Hal ini merupakan sifat dan batasan laporan keuangan.

Pemilihan suatu metode akuntansi menimbulkan konsekuensi bahwa metode tersebut harus diterapkan secara konsisten dan diungkapkan dalam laporan keuangan.

## BAB IV

### ANALISIS DATA

Dalam bab IV ini, akan dibahas mengenai pengakuan pendapatan pada PT. Nuscon Asri. Pembahasan dilakukan dengan berpijak pada bab-bab sebelumnya, yaitu :

- Bab II yang mengemukakan landasan umum secara teoritis tentang pengakuan pendapatan pada penjualan unit bangunan atau real estate.
- Bab III yang menguraikan kondisi PT. Nuscon Asri, metode pengakuan pendapatannya, serta ketentuan-ketentuan dalam perikatan jual beli.

Dalam bab III, telah diuraikan tentang sumber pendapatan PT. Nuscon Asri dalam melakukan usahanya. Pendapatan tersebut terutama bersumber dari hasil penjualan produk yang berupa perumahan/real estate.

Sebagaimana telah disebutkan dalam bab II, bahwa Standar Akuntansi Keuangan (SAK) telah mendefinisikan pendapatan sebagai arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode, bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Salah satu bentuk aktivitas normal tersebut adalah penjualan produk.

Dalam hal pengakuan pendapatan, SAK (PSAK No. 23) menjelaskan bagaimana penjualan produk tersebut dapat diakui. Menurut SAK, pendapatan atas penjualan produk diakui pada saat penjualan dilakukan jika penjualan produk

tersebut dapat diestimasi secara andal. Akan tetapi ada kemungkinan-kemungkinan dimana hasil suatu transaksi tidak dapat diestimasi secara andal sehingga pengakuan atas pendapatan berdasarkan saat penjualan tidak dapat dilakukan. Hal ini disebabkan karakteristik perusahaan yang berbeda satu sama lain. Sehingga SAK memberikan pedoman untuk suatu perusahaan apabila menghadapi situasi yang demikian.

Untuk perusahaan yang bergerak dibidang real estate sebagaimana yang dilakukan PT. Nuscon Asri, penerapan akuntansinya harus didasarkan pada SAK [PSAK No. 44] tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate”. SAK tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate” telah mengatur lebih rinci mengenai bagaimana pendapatan hasil usaha real estate harus diakui dan bagaimana akuntansinya beserta ketentuan-ketentuannya.

#### **4.1 Evaluasi Pengakuan Pendapatan Menurut SAK tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate”**

Menurut SAK no. 23 tentang Pendapatan menyatakan bahwa pengakuan pendapatan atas penjualan produk dilakukan secara akrual, yaitu setelah produk diserahkan atau saat penjualan tanpa melihat apakah kas telah diterima atau belum. Namun menurut PSAK No. 44 tentang Akuntansi Aktivitas pengembangan Real Estate, yakni pendapatan yang berasal dari penjualan produk berupa unit bangunan mungkin tidak demikian, karena ada beberapa metode yang dapat digunakan dalam pengakuan pendapatannya sesuai dengan kriteria yang ada. Untuk itu perlu ditentukan saat pengakuan pendapatan yang tepat.

Dalam PSAK No. 44 pernyataan tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate seperti yang telah dikemukakan pada bab II dimuka, dinyatakan juga bahwa pengakuan pendapatan atas penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis beserta kavling tanahnya diakui dengan metode “Akruwal penuh” apabila memenuhi seluruh kriteria berikut:

- Proses penjualan telah selesai
- Harga jual akan tertagih
- Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Untuk PT. Nuscon Asri yang bidang usahanya pada penjualan unit bangunan atau real estate, PSAK No. 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate lebih tepat diterapkan dalam pengakuan pendapatannya dimana di dalamnya mengatur lebih rinci mengenai pengakuan pendapatan bidang real estate yang mensyaratkan penggunaan metode akruwal penuh dalam pengakuan pendapatannya jika memenuhi kriteria-kriteria seperti yang telah dijelaskan dalam bab II.

Sekarang akan dibahas penerapan pengakuan pendapatan atas penjualan produk berupa perumahan/real estate yang terjadi pada PT.

Nuscon Asri berdasarkan kasus yang telah dikemukakan pada bab II beserta teori-teorinya.

**A . Kriteria Pertama : Proses Penjualan Telah Selesai**

Kriteria pertama dari pengakuan laba pada aktivitas pengembangan real estate dengan metode akrual penuh adalah **proses penjualan telah selesai** yaitu adanya pengikatan jual beli yang disepakati oleh kedua pihak.

Pada kasus yang telah dikemukakan pada bab II, sebenarnya perikatan telah dilakukan dengan disetujuinya perjanjian pendahuluan jual beli antara Ny. Rodhiyah dengan PT. Nuscon Asri. Setelah Ny. Rodhiyah membayar booking fee sebesar Rp 5.000.000, maka dibuatlah suatu perjanjian pendahuluan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berarti suatu perikatan telah terjadi. Dengan disetujuinya perjanjian tersebut, maka Ny. Rodhiyah dan PT. Nuscon Asri telah sepakat dan terikat akan isi dari perjanjian pendahuluan itu walaupun serah terima akad jual beli (AJB) baru dilakukan setelah pelunasan dari harga jual unit bangunan tersebut. Hal ini berarti kriteria pertama telah terpenuhi.

**B . Kriteria Kedua : Harga Jual Akan Tertagih**

Kriteria kedua penggunaan metode akrual penuh adalah **harga jual akan tertagih** yaitu jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual dan tidak dapat diminta kembali.

PT. Nuscon Asri telah menetapkan jumlah pembayaran yang tidak dapat diminta kembali bila terjadi pembatalan adalah pemotongan biaya administrasi sebesar 20% dari harga jualnya untuk proyek Timoho Asri dari harga jual unit bangunan tersebut. Pernyataan ini telah ditetapkan dalam Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli yaitu pasal 3 par. ketiga yang berbunyi:

Didalam hal terjadi pembatalan seperti tersebut diatas. maka PIHAK KEDUA setuju untuk membayar administrasi pembatalan kepada PIHAK KESATU sebesar 20% dari harga jual dalam pasal 1 sebelum PPN. Dengan demikian Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli ini menjadi Batal.

Pada kasus yang telah terjadi pada PT.Nuscon Asri, setelah Ny. Rodhiyah membayar booking fee pada tanggal 5 Mei 1997 sebesar Rp 5.000.000,00 dan uang muka pada tanggal 10 Juni 1997 sebesar Rp 57.220.000,00, maka jumlah tersebut dianggap telah memadai atau PT. Nuscon Asri telah menerima pembayaran lebih dari 20% dari harga jual unit bangunan Kav. C-8. Dalam hal ini berarti kriteria kedua penggunaan metode akrual penuh telah terpenuhi.

**C. Kriteria Ketiga : Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain**

Tagihan penjual bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang bila penjual mengizinkan pembeli untuk menggunakan aktiva real estate yang dijualnya tersebut sebagai hipotik pertama dan tagihannya subordinasi terhadap hak penagih hipotik tersebut.

**D. Kriteria Keempat : Pengalihan Resiko dan Manfaat Kepemilikan Telah Terjadi**

Kriteria ketiga dari penggunaan metode akrual penuh pada perusahaan real estate adalah **pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan telah terjadi**, artinya penjual telah mengalihkan semua resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli seperti kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan yang dijual atau penjual diharuskan untuk mendukung operasi real estate yang telah dijual.

Dalam hal ini PT. Nuscon Asri telah menetapkan dalam perjanjian pendahuluan pasal 11 point 2 yang menyebutkan bahwa :

Setelah serah terima TANAH dan BANGUNAN dilakukan, PIHAK KESATU menjamin dan berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak hari dan tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima tersebut.

Dengan demikian PT. Nuscon Asri akan mendukung operasi real estate yang dijual dengan jangka waktu 3 bulan setelah serah terima akad jual beli (AJB).

Pada kasus diatas, Ny. Rodhiyah berhak untuk mengkomplain jika menemukan kerusakan yang terjadi pada bangunan sehingga tidak sesuai dengan gambar dan spesifikasi teknis bangunan yang terlampir dalam perjanjian dalam jangka waktu 3 bulan atau kurang setelah serah terima AJB. Kerusakan-kerusakan tersebut misalnya kamar bocor, tembok retak, cat yang tidak rata dan lain-lain. Dalam hal ini PT.

Nuscon Asri berkewajiban untuk menyelesaikan komplain konsumen tersebut sesuai dengan isi perjanjian.

Pernyataan diatas mengisyaratkan bahwa kriteria keempat penggunaan metode akrual penuh tidak terpenuhi. Untuk itu PT. Nuscon Asri disarankan untuk menggunakan metode *metode deposit* untuk mengakui laba penjualannya.

Kasus diatas ini sesuai dengan pernyataan PSAK No. 44 tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate” (penjualan rumah, ruko dan bangunan sejenis beserta kapling tanahnya) yang menyatakan bahwa :

Apabila suatu transaksi real estate tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam paragraf 63, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (deposit method) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Metode deposit ini menangguhkan pengakuan penjualan unit real estate sampai transaksi penjualan dapat dianggap telah terjadi.

Adapun akuntansi untuk penerapan metode deposit adalah:

1. Penjual tidak mengakui laba atas transaksi penjualan unit real estate, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka.
2. Piutang dari transaksi penjualan unit real estate tidak diakui
3. Unit real estate tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real

estate tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli.

4. Khusus untuk unit real estate sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit real estate tersebut tetap diakui oleh penjual.

Dan setiap pembayaran oleh pembeli harus dilaporkan oleh penjual dalam "**Uang Muka Penjualan**".

Seperti diketahui, pengakuan pendapatan PT. NUSCON ASRI adalah "Accrual basis", yang berarti pendapatan atas penjualan produk baru diakui setelah produk diserahkan atau pada saat penjualan tanpa melihat apakah kas telah diterima atau belum. Pertimbangan PT. NUSCON ASRI tentang digunakannya metode **Deposit** adalah untuk menyesuaikan dengan teori-teori Pengakuan Pendapatan dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku.

Berikut ini catatan yang harus dibuat PT. Nuscon Asri dengan penggunaan **metode deposit** atas transaksi yang terjadi adalah sebagai berikut :

1. Jurnal Khusus yaitu jurnal penerimaan kas yang berisikan pembayaran angsuran oleh Ny. Rodhiyah dalam melunasi pembelian Kav. C-8.



- Mencatat Harga Pokok Penjualan unit bangunan Kav. C-8

Harga Pokok Penjualan Kav. C-8 (D)Rp 150.000.000

Tanah (K) Rp 62.500.000

Bangunan (K) Rp 87.500.000

Keterangan :

Kavling C-8 memiliki tanah seluas 250 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 200 m<sup>2</sup>, jadi harga pokok penjualan Kav. C-8 adalah (harga tanah dan bangunan ditentukan sebesar harga yang berlaku saat itu) :

Tanah (D) 250 m<sup>2</sup> X Rp 250.000 = Rp 62.500.000

Bangunan (K) 200 m<sup>2</sup> X Rp 437.500 = Rp 87.500.000

HPP	Rp 150.000.000
-----	----------------

Pernyataan PSAK No. 44 tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate” dalam metode deposit ini menunjukkan bahwa penjualan belum terjadi dan pengakuan penjualan unit real estate tersebut harus ditunda serta metode ini harus tetap diterapkan sampai kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh terpenuhi jika keempat kriteria diatas telah terpenuhi.

Jadi berdasarkan SAK [PSAK No. 44] tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate” menghendaki agar pengakuan pendapatan yang digunakan adalah metode *Deposit*. Untuk itu disarankan kepada PT. NUSCON ASRI untuk mengganti metode pengakuan pendapatannya dari metode “*Accrual Basis*” ke metode

*“Deposit”*, sehingga PT. NUSCON ASRI dapat menerapkan metode pengakuan pendapatannya sesuai dengan teori-teori pengakuan pendapatan dan SAK [PSAK No. 44] tentang *“Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate”*.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan atas penjualan unit bangunan atau real estate yang diterapkan pada PT. Nuscon Asri yang digunakan saat ini yaitu penggunaan metode “accrual basis” untuk pengakuan pendapatannya adalah kurang atau tidak sesuai dengan kriteria PSAK No. 44 tentang *“Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate”*.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab V ini akan dibuat kesimpulan secara menyeluruh atas metode pengakuan pendapatan yang diterapkan PT Nuscon Asri sesuai dengan ruang lingkup permasalahan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Selanjutnya pada bagian akhir bab ini, penulis akan mencoba memberikan saran-saran yang diharapkan akan bermanfaat bagi PT Nuscon Asri.

#### **5.1. Kesimpulan**

1. PT. Nuscon Asri adalah perseroan terbatas (PT) yang didirikan pada tanggal 24 September 1991 di Yogyakarta. Perusahaan ini bergerak dalam bidang usaha Developer, Properti dan Real Estate. Dalam usaha real estate, perusahaan telah membangun suatu hunian yaitu komplek “Timoho Asri” yg berlokasi di daerah Timoho, Yogyakarta.
2. Pengakuan pendapatan yang digunakan PT. Nuscon Asri adalah metode akrual penuh yaitu perusahaan mengakui pendapatan pada saat terjadinya transaksi tanpa melihat apakah kas sudah diterima atau belum.
3. Dari hasil analisa peraturan perjanjian pendahuluan yang ada pada perusahaan dan didasarkan atas SAK tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, maka PT. Nuscon Asri hendaknya menggunakan metode “deposit” dalam pengakuan pendapatannya.

4. Penggunaan metode *deposit* ini disebabkan tidak terpenuhinya salah satu kriteria penggunaan metode akrual penuh terutama point ke tiga, yaitu **pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan telah terjadi** dimana pada peraturan perjanjian pendahuluan PT. Nuscon Asri menyebutkan bahwa perusahaan masih memiliki kewajiban untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan unit bangunan yang telah dijual dalam jangka waktu 3 bulan.
5. Metode *deposit* ini diterapkan sampai dengan saat berakhirnya kewajiban perusahaan dengan unit bangunan yang dijual yaitu selama 90 hari atau 3 bulan sesuai dengan perjanjian. Setelah itu metode akrual penuh dapat diterapkan dalam pengakuan pendapatan PT. Nuscon Asri dimana ketiga kriteria metode “akrual penuh” telah terpenuhi.

## 5.2. Saran-saran

PT. Nuscon Asri disarankan untuk mengganti metode pengakuan pendapatannya dari metode “akrual penuh” ke metode “*deposit*” yang penulis usulkan sampai dengan berakhirnya kewajiban perusahaan atas unit bangunan yang dijual yaitu selama 3 bulan. Selanjutnya dapat diterapkan metode akrual penuh dalam pengakuan pendapatannya sebagai ganti metode *deposit* karena telah terpenuhi seluruh kriteria yang ada. Sehingga metode pengakuan pendapatan yang digunakan PT. Nuscon Asri sesuai SAK tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Belkaoui, Ahmed, *Teori Akuntansi*, Jilid Satu, Edisi Dua, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1993
2. Eldon S. Hendrikson, *Teori Akuntansi*, Edisi Keempat, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1998
3. Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan*, Penerbit Salemba Empat, Yogyakarta, 2004
4. Suwardjono, *Teori Akuntansi*, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1989
5. Zaki Baridwan, M.Sc., Akuntan, *Intermediate Accounting*, Edisi ke-5, Penerbit BP STIE YKPN, Yogyakarta