

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTATE MENURUT
PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NOMOR 44 PADA PT. DHANY KARYA
PROPERTI DI NANGANESA KECAMATAN NDONA KABUPATEN ENDE**

Lusia Indriani Ngaga¹, Laurentius D Gadi Djou², Falentina Lucia Banda³

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi**

^{1,2,3}Universitas Flores

Email: lusiangaga@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the application of accounting for real estate activities according to PSAK No. 44 at PT. Dhany Karya Property. This research uses the observation method, namely by making direct observations at PT. Dhany Karya Properti to obtain data and information related to the preparation of this thesis and library research, data collection is done by reading company documents, books and scientific papers or literature related to the issues to be discussed in writing this thesis. The data analysis technique used is a quantitative descriptive analysis technique. The results of this study indicate that the notes to the financial statements of PT. Dhany Karya Properti in recognition of revenue accounting is still not in accordance with PSAK No.44. Revenue and expense acknowledgment in the reported financial statements is prepared using a cash basis where expenses and revenue do not meet in the same period. In addition, the balance sheet at PT. Dhany Karya Properti does not comply with generally accepted regulations by classifying estimated assets and liabilities according to current and non-current..

Kata kunci: Recognition, Revenue and Expenses

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan akuntansi aktivitas *real estate* menurut PSAK Nomor 44 pada PT. Dhany Karya Properti. Penelitian ini menggunakan metode observasi, yakni dengan mengadakan pengamatan langsung pada PT. Dhany Karya Properti untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini dan penelitian pustaka (*Library Research*), pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca dokumen-dokumen perusahaan, buku-buku dan karya ilmiah atau literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa catatan laporan keuangan PT. Dhany Karya Properti dalam pengakuan akuntansi pendapatan masih belum sesuai dengan PSAK No.44. Pengakuan Pendapatan dan biaya pada laporan keuangan yang dilaporkan disusun dengan menggunakan dasar *cash basis* yang mana biaya dan pendapatan tidak bertemu pada periode yang sama. Selain itu neraca pada PT. Dhany Karya Properti tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum dengan mengelompokkan perkiraan aktiva dan kewajiban menurut lancar dan tidak lancar.

Keywords: Pengakuan, Pendapatan dan Biaya.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi (Astarini, 2020). Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat terutama dengan diikuti prioritas pembangunan pada sektor industri properti dan *real estate*, telah mendorong semakin banyaknya perusahaan *real estate* (Germina,2017). Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi maka kebutuhan akan rumah, tempat usaha semakin diperlukan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer bagi setiap manusia (Afifah, 2016). Untuk itu, banyak perusahaan tertarik mengembangkan bisnisnya dibidang *real estate*, karena

perusahaan berharap bahwa perumahan yang dibangunnya dapat memberikan layanan-layanan yang dapat membuat kehidupan manusia menjadi lebih nyaman, (Suwiknyo, 2018). Perumahan harus didesain sedemikian rupa agar perumahan tersebut mempunyai kualitas yang cukup baik dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat.

Ditinjau dari sudut akuntansi, bidang *real estate* memiliki karakteristik fisik dan karakteristik ekonomis yang berbeda dengan bidang usaha lainnya karena siklus operasi yang sangat panjang dari perusahaan lain (PSAK Nomor 44 Tahun 2012). Hal ini menurut (Dewi, 2017), menyatakan dalam penyelesaian suatu aktivitas pengembangan *real estate* untuk perolehan, pembangunan, dan pengembangan sampai produk yang dihasilkan siap dijual dan dipasarkan mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Selain itu, masa penjualan serta penagihan *real estate* membutuhkan waktu yang lama.

Penerapan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai dengan PSAK dapat dilihat dalam cara penyajian suatu bentuk laporan keuangan yang merupakan bagian salah satu tanggung jawab suatu badan usaha kepada pihak yang berkepentingan, seperti kepada pemegang saham, kreditur, karyawan atau mitra usaha yang membutuhkan informasi yang sifatnya terukur secara moneter dalam suatu periode operasi suatu perusahaan, (Afifah, 2016). Laporan keuangan merupakan salah satu sumber informasi bagi perusahaan untuk mengetahui keadaan keuangan. Suatu waktu manajemen akan dihadapkan pada pilihan yang harus dipilihnya dan laporan keuangan dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan oleh manajemen perusahaan (Zuhriyah, 2019).

PSAK Nomor 44 tentang Aktivitas Pengembangan *Real Estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas Pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kaveling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Menurut IAI dalam PSAK Nomor 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* menyebutkan bahwa laba penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenisnya beserta kaveling 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 penjualan 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.

Namun apabila satu atau lebih kriteria tidak ada atau belum terpenuhi, maka dapat digunakan metode lain dalam pengakuan pendapatannya sampai metode akrual penuh dapat digunakan. Metode lain yang dapat digunakan adalah metode deposit (*deposit method*) digunakan jika penjual memiliki opsi atau kewajiban untuk membeli kembali unit yang telah terjual (Astarini, 2020).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Dewi, 2017) dengan judul Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 pada PT. Ira Widya Utama Medan, yang di mana perusahaan tersebut sudah menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana yang terdapat pada (PSAK, 1998). Penelitian

tersebut membuktikan bahwa dengan menggunakan metode akrual penuh sangat membantu perusahaan *real estat*.

Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh (Ilham, 2020) dengan judul Evaluasi Pengakuan Pendapatan Atas Perusahaan Real Estat Berdasarkan PSAK No. 44 pada PT. ABC, yang mana pengakuan pendapatan PT. ABC dilakukan menggunakan metode deposit (*deposit method*) yang dipakai perusahaan telah sesuai dengan metode deposit dalam pengakuan pendapatannya.

PT. Dhany Karya Properti merupakan suatu perusahaan berbadan hukum yang salah satu usahanya bergerak dalam bidang *real estate*. Perusahaan ini berkedudukan di Ende Nanganesa, yang membangun suatu kompleks hunian beserta fasilitas pendukung yang diperuntukkan untuk masyarakat menengah ke atas, yaitu kompleks perumahan "Manulondo". Perusahaan ini menjadi salah satu perusahaan *real estat* yang maju di Kota Ende, Nanganesa. Pendapatan PT. Dhany Karya Properti bersumber dari hasil kegiatan penjualan perumahan. Hasil penjualan berdasarkan jenis rumah yang dibangun, ada 3 jenis tipe rumah yang dibangun rumah tipe 30, tipe 39 dan tipe 49.

Dasar pencatatan yang telah digunakan oleh PT. Dhany Karya Properti adalah menggunakan prinsip *cash basic* yaitu pendapatan diakui pada saat penerimaan kas. Permasalahannya adalah apabila perusahaan hanya menggunakan metode *cash basis*, bagaimana perusahaan membuat pembukuan untuk jangka panjang, sementara perusahaan hanya mengakui pendapatan pada saat penerimaan kas. Akibatnya metode *cash basis* tersebut kurang menghasilkan laporan keuangan yang dapat menyajikan secara tegas jumlah pendapatan yang berkaitan dengan cara dan dasar perbandingan yang tepat. Oleh karenanya, metode *cash basis* harus di sesuaikan dengan *full accrual method*. Maka penulis mencoba untuk melakukan penelitian untuk menganalisis penerapan akuntansi aktivitas pengembangan real estate menurut pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 Pada PT. Dhany Karya Properti di Nanganesa Kecamatan Ndonga Kabupaten Ende.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2013). Penelitian ini difokuskan pada penerapan PSAK Nomor 44 terhadap laporan keuangan, sehingga dapat dijadikan dasar untuk mengetahui akuntansi aktivitas pengembangan real estate menurut PSAK Nomor 44.

Lokasi penelitian dilakukan pada PT. Dhany Karya Properti di Nanganesa Kecamatan Ndonga Kabupaten Ende. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah analisis deskriptif kuantitatif atas dasar tersebut langkah-langkah yang dilakukan penelitian untuk menganalisis penelitian ini adalah sebagai berikut (Sugiyono, 2013) : *Data Collection* (Pengumpulan data), *Data Reduction* (Reduksi data), *Data Display* (Penyajian data), dan *Conclusion Drawing* (Menarik Kesimpulan)

HASIL DAN PEMBAHASAN

PT. Dhany Karya Properti merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estate* yang kegiatan utamanya adalah perolehan tanah yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembangunan perumahan untuk dijual kepada masyarakat. Metode pengakuan pendapatan dan beban yang diterapkan oleh PT. Dhany Karya Properti adalah metode *cash basic*. Pengakuan pendapatan dari penjualan *real estate* oleh PT. Dhany Karya Properti diakui pada saat

dilakukannya penyerahan rumah setelah memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. Dhany Karya Properti.

Metode *Cash Basis* adalah proses pencatatan transaksi akuntansi dimana transaksi dicatat hanya pada saat menerima kas atau pada saat mengeluarkan kas. Pada *cash basis* pendapatan baru diakui pada saat kas/uang diterima. Hal ini berarti, dalam penjualan tidak ada penjualan kredit.

Kelemahan pada *Cash Basis* menurut Wulandari (2018), metode *cash basis* tidak mencerminkan besarnya kas yang tersedia dan sulit dalam melakukan transaksi yang tertunda pembayarannya, karena pencatatan diakui pada saat kas masuk atau keluar, . Kemungkinan bisa saja dalam *cash basis* biaya dan pendapatan bertemu pada periode yang sama atau biaya dan pendapatan tidak bertemu pada periode yang sama yang menjadikan salah satu kelemahan dari *cash basic*.

Konsep menghimpun dan realisasi pendapatan sangat penting dalam hubungannya dengan pengakuan pendapatan. Menurut Sari (2015), saat pengakuan pendapatan merupakan saat yang sangat kritis, mengingat kesalahan dalam penentuan ini akan berakibat pada laba periodik. Ketika suatu transaksi atau kejadian dinyatakan atau diakui, maka transaksi tersebut dicatat kedalam sistem pencatatan sehingga akan mempengaruhi laporan keuangan. Jadi, pengakuan pendapatan berhubungan dengan masalah apakah suatu transaksi dicatat atau tidak.

Pengakuan pendapatan pada PT. Dhany Karya Properti adalah kondisi pengakuan atau penjualan rumah yang sudah terrealisasi atau siap diserahkan. Pendapatan adalah peningkatan aktiva yang timbul dari hasil penjualan bangunan rumah yang dilakukan oleh perusahaan PT. Dhany Karya Properti selama satu periode. Sedangkan biaya adalah sumber daya ekonomis yang dikeluarkan untuk menghasilkan sebuah rumah. Titik kritisnya adalah pada kapan pendapatan dan biaya diakui. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Ruslan sebagai pengelola rumah subsidi pada saat sebuah rumah dijual yang menjadi masalah adalah bisa saja terjadi rumah sudah jadi tapi belum dijual padahal biaya sudah dikeluarkan. Jadi sebuah rumah sudah siap dijual tetapi belum terjadi penjualan. Padahal PT. Dhany Karya Properti menggunakan cash basis. Berdasarkan table 4.2 daftar pendapatan dianalisis sebagai berikut.:

Tabel 4.2 Daftar Pendapatan PT. Dhany Karya Property

Sisa tahun 2019			Harga Satuan	Total	Presentase Penyelesaian	
1	Bangunan rumah subsidi	11	unit	148.500.000	1.633.500.000	100%
	Bangunan rumah non subsidi	1		230.000.000	230.000.000	100%
2	Bangunan rumah non subsidi	2		350.000.000	700.000.000	100%
Tahun 2020						
Bangunan siap terjual						
1	Bangunan rumah subsidi	15	unit	168.000.000	2.520.000.000	
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	350.000.000	350.000.000	
				2.870.000.000		
Bangunan dalam pengerjaan						
1	Bangunan rumah subsidi	8	unit	168.000.000	537.600.000	40%
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	350.000.000	210.000.000	60%
				747.600.000		
Tahun 2020						
Bangunan yang terjual						
1	Bangunan rumah subsidi	2	unit	148.500.000	297.000.000	
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	230.000.000	230.000.000	
		1	unit	350.000.000	350.000.000	
				877.000.000		
Bangunan yang belum terjual diteruskan ke thn 2021						
1	Bangunan rumah subsidi	9	unit	148.500.000	1.336.500.000	sisa 2019
	Bangunan rumah subsidi	15	unit	168.000.000	2.520.000.000	2020
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	350.000.000	350.000.000	sisa 2019
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	350.000.000	350.000.000	2020
Tahun 2020						
Dalam pengerjaan						
1	Bangunan rumah subsidi	8	unit	168.000.000	537.600.000	40%
2	Bangunan rumah non subsidi	1	unit	210.000.000	210.000.000	60%
				747.600.000		
				5.304.100.000		

Sumber : data sekunder yaitu laporan keuangan perusahaan

Pada tabel 4.2 diatas, daftar pendapatan dari PT. Dhany Karya Property bahwa pada tahun 2020 bangunan yang sudah terjual sebesar Rp. 877.000.000 dari penjualan rumah subsidi dan

rumah non subsidi diakui sebagai pendapatan. Bangunan yang sudah dikerjakan pada tahun 2019 terjual pada tahun 2020 merupakan bangunan yang diteruskan dari tahun 2019 dan sudah terjual ke tahun 2020 maka memiliki sisa bangunan dari tahun 2019 ke tahun 2020 yang sudah terjual adalah 2 unit bangunan rumah subsidi dan 2 bangunan rumah non subsidi dengan harga jual yang berbeda. Hal ini berarti bahwa biaya yang dikerjakan pada tahun 2019 tidak bertemu dengan pendapatan yang ada pada periode 2020. Maka pendapatan tidak bertemu pada periode yang sama padahal biaya yang menyebabkan rumah didirikan. Harusnya penjualannya dilakukan pada tahun 2019 sehingga penjualan dan pendapatan ketemu dalam satu periode yang sama.

Konsep dasar dalam akuntansi adalah biaya dan pendapatan harus ketemu pada periode yang sama ini juga termasuk dalam matching concept menurut Putri (2019), dan yang bisa mempertemukan hanya *accrual basis*, apalagi PT. Dhany Karya Properti tidak mengakui piutang berarti belum mengakui tentang adanya pendapatan. Sehingga jelas bahwa PT. Dhany Karya Properti belum sesuai dengan PSAK Nomor 44.

PT. Dhany Karya Properti membangun *real estate* dengan 3 tipe yaitu tipe 30, tipe 39 dan tipe 49, masing-masing memiliki harga yang berbeda-beda. Bangunan rumah dengan tipe 30 memiliki harga Rp. 148.500.000, tipe 39 dengan harga 168.000.000, dan tipe 49 dengan harga 350.000.000. Setiap harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pendapatan uang muka oleh pembeli telah mencapai 10% dari harga jual yang telah ditetapkan. Sedangkan, menurut PSAK Nomor 44 menyatakan bahwa harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Jadi pengakuan pendapatan pada PT. Dhany Karya Properti belum sesuai dengan PSAK Nomor 44.

Jurnal untuk mencatat pendapatan pada PT. Dhany Karya Property dapat dibandingkan dengan PSAK Nomor 44 di bawah ini :

Tabel 4.3 Perbandingan Penerapan Perusahaan dengan Penerapan Sesuai dengan PSAK Nomor 44

Transaksi	Penerapan Perusahaan PT. Dhany Karya Property	Penerapan PSAK Nomor 44	Sesuai/Tidak Sesuai
1. Uang muka rumah subsidi	(D)Kas (K)Pendapatan Penjualan	Pencatatan pada saat transaksi: (D)Kas (K)Uang Muka Penjualan Pencatatan pada saat proyek selesai serah terima: (D)Uang Muka Penjualan (K)Pendapatan Penjualan	Tidak Sesuai
2. Pelunasan bangunan rumah non subsidi 1 unit	(D)Kas (K)Pendapatan Penjualan	Pencatatan pada saat transaksi: (D)Kas (K)Uang Muka Penjualan Pencatatan pada saat proyek selesai serah terima: (D)Uang Muka Penjualan (K)Pendapatan Penjualan	Tidak Sesuai

3. Angsuran ke-1 sampai 6 bangunan rumah	(D)Kas (K)Pendapatan penjualan	Pencatatan pada saat transaksi : (D)Kas (K)Uang Muka Penjualan Pencatatan pada saat proyek selesai serah terima : (D)Uang Muka Penjualan (K)Pendapatan Penjualan	Tidak sesuai
--	-----------------------------------	---	--------------

Sumber: data olahan 2022

Pendapatan yang dilakukan oleh perusahaan itu juga belum sesuai dengan PSAK Nomor 44 paragraf 06 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) yang menyatakan bahwa pendapatan dalam penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai
- b. Harga Jual akan tertagih
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- d. Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu trasaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut .

Pengakuan Pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut.

- a. Piutang bersih didiskontokan kenilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan dipengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.
- b. Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih.
- c. Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlahnya potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan. Potongan harga yang diberikan secara seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada periode pemberiannya.

Penjualan Tanah dan Bangunan Rumah menurut PSAK Nomor 44. Pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan rumah diakui, apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Pengikatan/perjanjian jual beli telah dilakukan, ditandai dengan penandatanganan akte jual beli oleh kedua belah pihak.
- b. Seluruh harga jual telah dilunasi atau minimal sebesar 20% dari harga jual telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- c. Pembeli yang berkeinginan untuk melunasi sisa hutangnya dapat memperoleh pinjaman dari bank/kreditur yang telah menjalin kerjasama dengan perusahaan dan tidak diperkenankan lagi untuk mengagunkan aktiva *real estatinya* tersebut.

Akibat kesalahan dalam penerapan metode pengakuan pendapatan yang dilakukan perusahaan sehingga laporan keuangan yang disajikan kurang informatif karena laporan keuangan yang disusun dengan menggunakan metode dasar *cash basis* adalah kurang tepat karena metode tersebut tidak menghasilkan laporan keuangan yang dapat menyajikan secara tegas dimana pendapatan dan biaya tidak bertemu pada periode yang sama.

PT. Dhany Karya Property mengklasifikasikan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Biaya Pokok Penjualan
2. Biaya Operasional dan Administrasi
3. Biaya Lain-lain (diluar biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi).

Pengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan perusahaan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan mengenai unsur-unsur biaya pengembangan proyek *real estate* seperti yang terdapat pada PSAK Nomor 44 paragraf 37 dan 38 yang mensyaratkan bahwa seluruh komponen biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* tersebut. Sedangkan biaya-biaya selain dari yang ada hubungannya dengan suatu proyek *real estate* harus diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Jadi, dalam mekanisme pengalokasian biaya yang dilakukan oleh PT. Dhany Karya Properti tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pendapatan merupakan unsur yang sangat penting diperhatikan, karena berpengaruh sangat besar dan fungsi yang dimiliki terhadap kemajuan serta kelangsungan hidup kegiatan operasional PT. Dhany Karya Properti. Setiap periode usaha normal, PT. Dhany Karya Properti pasti mengalami suatu kemajuan ataupun kemunduran dalam kaitannya dengan perubahan pendapatan, bahkan pendapatan itu dapat dicermati dari laporan neraca perusahaan baik secara bulanan maupun tahunan.

Pada laporan keuangan khususnya Laporan Neraca PT. Dhany Karya Property dapat dilihat bahwa pendapatan perusahaan diperoleh dari penjualan *real estate*. Kebijakan akuntansi PT. Dhany Karya Property dalam menyajikan laporan keuangan yang mencakup Neraca dan laporan Laba Rugi adalah sebagai berikut:

1. Laporan Neraca

Neraca merupakan suatu laporan yang menggambarkan posisi keuangan pada suatu periode tertentu dan dapat diperbandingkan dengan perkiraan yang sama pada akhir periode sebelumnya. Neraca PT. Dhany Karya Property adalah sebagai berikut

**TABEL 4.4 PT. DHANY KARYA PROPERTY
Neraca Per 31 Desember 2020**

AKTIVA		PASIVA	
Aktiva Lancar:		Kewajiban :	
Kas/Bank	Rp. 496.107.500	Utang Bank	Rp. 2.000.000.000
Piutang pada konsumen	Rp. —	Utang Pajak	Rp. —
Persediaan yg blm pengerjaan	Rp. 747.600.000		Rp. 2.000.000.000
Persediaan yg blm terjual(10Unit)	Rp. 4.556.500.000 (+)		
	Rp. 5.800.207.500	Modal :	
Aktiva tetap :		Modal usaha	
MILEN	Rp. 8.000.000	s/d tahun lalu	Rp. 3.720.970.000
Ak. Penyusutan	Rp. 4.400.000	Keuntungan usaha	
Nilai sisa buku	Rp. 3.600.000	tahun berjalan	Rp. 103.707.500
KURSI SOFA	Rp. 4.500.000		Rp. 3.824.677.500
Ak. Penyusutan	Rp. 2.475.000		
Nilai sisa buku	Rp. 2.025.000		
KURSI TAMU	Rp. 3.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 1.650.000		
Nilai sisa buku	Rp. 1.350.000		
MEJA BIRO	Rp. 6.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 3.300.000		
Nilai sisa buku	Rp. 2.700.000		
KOMPUTER	Rp. 5.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 2.000.000		
Nilai sisa buku	Rp. 3.000.000		
PRINTER	Rp. 4.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 3.200.000		
Nilai sisa buku	Rp. 800.000		
TV	Rp. 4.500.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 3.600.000		
Nilai sisa buku	Rp. 900.000		
MEJA TV	Rp. 3.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 1.650.000		
Nilai sisa buku	Rp. 1.350.000		
KURSI DIREKTUR	Rp. 2.100.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 1.155.000		
Nilai sisa buku	Rp. 945.000		
PROFIL TENG	Rp. 6.000.000		
Ak. Penyusutan	Rp. 3.300.000		
Nilai sisa buku	Rp. 2.700.000		

AC	Rp. 3.500.000	
Ak. Penyusutan	Rp. 2.800.000	
Nilai sisa buku	Rp. 700.000	
ALMARTI ARSIP BESI	Rp. 2.500.000	
Ak. Penyusutan	Rp. 1.375.000	
Nilai sisa buku	Rp. 1.125.000	
MESIN POTONG BESI	Rp. 3.500.000	
Ak. penyusutan	Rp. 1.925.000	
Nilai sisa buku	Rp. 1.575.000	
INVENTARIS LAINNYA	Rp. 6.000.000	
Ak. Penyusutan	Rp. 4.800.000	
Nilai sisa buku	Rp. 1.200.000	
TELEPON	Rp. 2.500.000	
Ak. Penyusutan	Rp. 2.000.000	
Nilai sisa buku	Rp. 500.000(+)	
	Rp. 24.470.000	
Total Aktiva	Rp. 5.824.677.500	Total Pasiva Rp. 5.824.677.500

Sumber : PT. Dhany Karya Properti, 2022

Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 paragraf 56 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) terdapat ketentuan yang mengharuskan Neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate*, aktiva dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar. Hal ini dipertegas lagi pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 44 paragraf 60 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) dengan menyatakan bahwa siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang sering kali merupakan proses yang sangat rumit. Oleh karena itu, keharusan penyajian Neraca dengan metode *classified* bagi perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estat* menjadi tidak layak. Sedangkan Neraca pada PT. Dhany Karya Property penyajian pada perusahaan, asset yang berhubungan dengan kegiatan *real estate* dikelompokkan pada asset lancar, aset tetap, kewajiban, dan modal.

Metode yang digunakan dalam mengakui pendapatannya, perusahaan PT. Dhany Karya Property menggunakan metode *cash basis* dimana pendapatannya adalah pada saat diterima uang dan PT. Dhany Karya Properti tidak mengakui adanya piutang dalam neraca.

2. Laporan Laba/Rugi

Komponen pendapatan usaha kawasan perumahan PT. Dhany Karya Propety adalah pendapatan dari usaha penjualan rumah. Pola pengakuan pendapatannya telah sesuai sama seperti laporan laba rugi seperti pada umumnya, dimana pendapatan diakui pada saat penyerahan barang dan jasa yang bersangkutan. Laporan Laba/Rugi pada PT. Dhany Karya Properti adalah sebagai berikut:

TABEL 4.5 PT. DHANY KARYA PROPRTI
Labarugi Periode Tahun 2020

Peredaran Usaha (Property)	Rp. 877.000.000
Harga pokok penjualan	
Pembelia Matrial	Rp. 570.050.000
Biaya Langsung Upah Buruh	Rp. 87.700.000
Transportasi	<u>Rp. 21.925.000</u>
Harga Pokok Penjualan	<u>Rp. 679.675.000</u>
Labaruto	Rp. 197.325.000
Biaya Usaha	
Energi Listrik	Rp.30.000.000
Telepon	Rp.18.000.000
Gaji karyawan	Rp.19.500.000
Biaya perjalanan	Rp.15.000.000
Biaya penyusutan	Rp. 6.117.500
Alat tulis kantor (ATK)dll	<u>Rp. 5.000.000</u>
	<u>Rp.93.617.500</u>
Labaruto	Rp.103.707.500

Sumber: PT. Dhany Karya Properti, 2022

Berdasarkan komponen data diatas perkiraan Laporan Labarugi pada PT. Dhany Karya Properti adalah sebagai berikut

1. Pendapatan usaha
 - a. Penjualan Real Estate
 - b. Harga pokok penjualan Real Estate
 - c. Biaya operasional dan administrasi
2. Pendapatan dan biaya lain-lain
 - a. Pendapatan lain-lain
 - b. Biaya lain-lain

PENUTUP

PT. Dhany Karya Property masih menggunakan *cash basic method* sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dan belum menerapkan metode akrual penuh (*full acrual penuh*) sebagai metode pengakuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) Nomor 44 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Seperti, Setiap harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pendapatan uang muka oleh pembeli telah mencapai 10% dari harga jual yang telah ditetapkan. Sedangkan, menurut PSAK Nomor 44 menyatakan bahwa harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Jadi pengakuan pendapatan pada PT. Dhany Karya Properti belum sesuai dengan PSAK Nomor 44.

PT. Dhany Karya Property pada penyajian laporan keuangannya Pada Neraca PT. Dhany Karya Property penyajian pada perusahaan, asset yang berhubungan dengan kegiatan real estate dikelompokkan pada asset lancar, aset tetap, kewajiban, dan modal. Sedangkan ketentuan yang terdapat pada PSAK No.44 paragraf 56 yang dikeluarkan IAI mengharuskan neraca perusahaan

yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estate*, aset, dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar. Dalam penyajian neraca perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estate tersebut bukan aktivitas utama perusahaan, aset *real estate* disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar. Jadi, Neraca pada PT. Dhany Karya Property tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum.

REFERENSI

- Afifah, I. (2016). Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan Real Estate Berdasarkan PSAK Nomor 44 Pada PT. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa. *Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar*, 1(1), 95.
- Astarini, D. A. O. (2020). Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan Real Estate Pada PT. Maura Lombok Sesuai Dengan PSAK No. 44. *REKAN, Riset Ekonomi, Akuntansi Dan Perpajakan*, 1(2), 55–65.
- Baridwan, Z., & Mutmainah. (2013). Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. *TEMA*, IV(1), 33–47.
- Dewi, A. S. (2017). Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 Pada PT. Ira Widya Utama Medan. *Skripsi, Universitas Sumatera Utara*, 1(1), 82.
- Germina. (2016). Peranan Audit Internal Atas Penerapan PSAK No.44 Tentang Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Real Estate. *Skripsi, Universitas Kristen Maranatha, Bandung*, 1-8.
- Ilham, Y., Yuniarti, E., & Irawan. (2020). Evaluasi Pengakuan Pendapatan atas Perusahaan Real Estate Berdasarkan PSAK NO.44. *Jurnal Ilmiah Esai*, 14(2), 135–140.
- <http://eprints.perbanas.ac.id/2284/4/BAB%20II.pdf>
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2013. *Standar Akuntansi Indonesia*. Buku Empat. Salemba Empat. Jakarta
- Irawan, D. (2015). Evaluasi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Real Estate (Studi Kasus Pada PT. Nuscon Asri). *Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta*, 1(1), 81.
- Jabir, Muh, Ibrahim Hafied, and Syarifuddin Syarifuddin. "PENERAPAN PENGAKUAN PENDAPATAN ATAS PENJUALAN BANGUNAN RUMAH BERDASARKAN PSAK NO. 44 PADA PT. DHANY KARYA PROPERTI MAKASSAR." *ACCOUNTING JOURNAL* 1.2 (2020): 281-290.
- Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, hal. 186.
- NA PUTRI. (2019). Analisis Perbandingan Penerapan Accrual Basis dan Cash Basis Pada Laporan Keuangan (Studi Kasus Pada RSUD. Labuang Baji Makassar). *Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar, Makassar*, 1-80.
- PSAK. (1998). Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. *Ikatan Akuntan Indonesia*, 1(1), 38.
- Standar Akuntansi Keuangan (SAK), efektif per 1 Januari 2018, Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI)
- Sugiyono, P. D. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In *Journal of Chemical Information and Modeling* (Vol. 53, Issue 9).

- Suwiknyo, E. (2018). Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 44 Pada PT Harvest Properti Samarinda. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1(1), 14.
- Zuhriyah, F., Yahdi, M., & Wijayanti, R. (2019). Analisis Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Properti "PT. Rojoland Indonesia Build." *Jurnal Riset Akuntansi*, 1(4), 17–26.