E-ISSN : ……., P-ISSN : …….
Available online at:
http://jkm.stiewidyagamalumajang.ac.id/index.php/jra

Analisis Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Properti "PT. Rojoland Indonesia Build"

Firdatuz Zuhriyah[1] M. Yahdi[2] Ratna Wijayanti DP[3]
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Widya Gama Lumajang
sipinkda@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini dilakukan di PT. Rojoland Indonesia *Build* yang merupakan salah satu perusahaan properti perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* atau mengelola bidang pengembangan perumahan, tanah kavling dan, pembangunan (kontraktor). Obyek penelitian ini adalah pengakuan pendapatan PT. Rojoland Indonesia *Build.* Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan penerapan pendapatan pada PT. Rojoland Indonesia *Build* dengan penerapan pendapatan sesuai dengan PSAK No. 44. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif, jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Metode yang digunakan dalam mencatat pendapatan pada PT. Rojoland Indonesia *Build* yaitu menggunakan *cash basic.* Hasil penelitian menunjukkan bahwa catatan laporan keuangan PT. Rojoland Indonesia *Build* dalam pengakuan akuntansi pendapatan masih belum sesuai dengan PSAK No. 44. Pendapatan pada laporan keuangan yang dilaporkan disusun dengan menggunakan dasar *cash basic* tidak bisa menunjukkan suatu kejadian di masa lalu yang masih mempunyai pengaruh untuk menilai laporan keuangan di masa yang akan datang atau periode akuntansi berikutnya. Akibatnya metode *cash basic* tersebut tidak menghasilkan laporan keuangan yang dapat menyajikan secara tegas jumlah pendapatan yang berkaitan dengan cara dan dasar perbandingan yang tepat.

Kata Kunci : pendapatan, pengakuan pendapatan

Abstrak

This research was conducted at PT. Rojoland Indonesia Build which is one of the real estate company companies engaged in real estate or managing the field of housing development, land lots and, development (contractor). The object of this research is revenue recognition of PT. Rojoland Indonesia Build.This study aims to compare the application of income at PT. Rojoland Indonesia Build with the application of revenue in accordance with PSAK No. 44. The research method used is qualitative research, the type of data used is secondary data. The method used in recording income at PT. Rojoland Indonesia Build namely using cash basic . The results showed that the financial statements of PT. Rojoland Indonesia Build in recognition of income accounting is still not in accordance with PSAK No. 44 . Revenues in the reported financial Reports l prepared using cash basic can not show an event in the past that still has an influence on assessing the financial statements in the future or subsequent accounting periods. As a result cash basic method it does not produce a financial report that can present in an aggregate amount of revenues relating to the proper manner and basis of comparison.

Keywords: income, revenue recognition

PENDAHULUAN

Laporan keuangan merupakan salah satu sumber informasi bagi perusahaan untuk mengetahui keadaan keuangannya. 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. Laporan keuangan perusahaan terdiri dari laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, neraca, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan. Laporan laba rugi biasanya menjadi sorotan utama manajemen karena dalam laporan tersebut, perusahaan dapat mengetahui besarnya pendapatan, biaya, dan laba yang diperoleh atau justru rugi yang harus ditanggung perusahaan. Mengingat pentingnya laporan laba rugi dalam perusahaan maka bagian akuntansi harus memperhatikan setiap elemen dalam laporan tersebut untuk meminimalkan risiko yang akan dihadapi. Pendapatan merupakan elemen yang penting dalam laporan keuangan perusahaan. Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.23 tentang Pendapatan, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendapatan adalah : arus masuk bruto berasal dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal suatu perusahaan selama satu periode bila arus masuk tersebut berakibat menaiknya ekuitas, yang bukan berasal dari kontribusi penanaman modal.

Menurut Pasa1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 menentukan bahwa Perseroan Terbatas yang berikutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan suatu perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaanya. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 tentang Aktivitas Pengembang *Real Estat* adalah kegiatan hasil perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Beberapa jenis perusahaan salah satunya ialah perusahaan yang bergerak dibidang real estat atau pengembang perumahan yang mana proses pelaksanaan pembangunan suatu komplek perumahan dapat diselesaikan dengan membutuhkan waktu lebih dari satu periode akuntansi. Akibatnya timbul suatu permasalahan mengenai pengakuan pendapatan yang diakui pada setiap akhir periode akuntansi.

Pola penyajian dalam laporan keuangan memiliki karakteristik sesuai dengan jenis bidang usaha yang menjadi andalan suatu badan usaha, meskipun secara teknis, profesi akuntan (bidang profesi yang bertanggung jawab terhadap pengaturan penyajian laporan keuangan) telah mengatur pola penyajian laporan keuangan sesuai dengan bidang usaha yang ada, yaitu suatu pernyataan yang disebut dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).
Penerapan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai dengan PSAK dapat dilihat dengan cara penyajian bentuk laporan keuangan yang merupakan bagian dari salah satu tanggung jawab manajemen suatu badan usaha kepada pihak yang berkepentingan, seperti kepada para pemegang saham, kreditur, karyawan, atau mitra usaha yang membutuhkan informasi yang bersifat terukur secara moneter dalam suatu periode operasi suatu perusahaan. Bersifat terukur karena dalam suatu periode usaha normal yaitu dalam kurun waktu 1 tahun, dan setiap unsur yang tercantum dalam laporan keuangan menggunakan jenis satuan yang jelas yaitu mata uang yang berlaku, sehingga pengguna informasi baik pihak internal maupun eksternal memiliki referensi yang kuat dalam menganalisa laporan tersebut berdasarkan kondisi yang berlaku saat penyajian suatu laporan keuangan.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 mengenai akuntansi pengembangan *real estate*, metode yang digunakan untuk pengakuan pendapatan pada penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya dan penjualan kavling tanah tanpa bangunan ini adalah metode akrual penuh (*full accrual method*) dan metode

deposit (*deposit method*). Beberapa peneliti yang mendukung penelitian ini antara lain dilakukan oleh Andolita Shinta Dewi (2007) mengenai akuntansi aktivitas pengembangan real estat menurut PSAK No.44 pada PT. Ira Widya Utama Medan yang menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan untuk penjualan tanah dan bangunan rumah serta penjualan tanah matang. Sedangkan, pada penjualan unit serta bangunan perkantoran menggunakan metode presentase penyelesaian. Tri Wahyudi (2003) mengenai pengakuan pendapatan dan biaya pada PT. Pembangunan Perumahan Cabang V Semarang menunjukkan prosedur pencatatan akuntansi pendapatan dan biaya yang digunakan dalam pembiayaan proyek menggunakan presentase penyelesaian. Dalam metode ini semua biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan dicatat dalam rekening bangunan dalam pelaksanaan. Setiap akhir periode dilakukan perhitungan laba atau rugi berdasarkan presentase penyelesaian.

PT. Rojoland Indonesia Build merupakan salah satu perusahaan properti, sebagai perusahaan properti maka PT. Rojoland Indonesia Build memperoleh pendapatan dari penjualan kaving, perumahan, dan ruko seperti booking fee, uang muka dan kelebihan tanah telah diakui sebagai pendapatan bagi perusahaan. Dasar pencatatan yang telah digunakan oleh PT. Rojoland Indonesia Build adalah menggunakan prinsip *cash basis* yaitu pendapatan diakui pada saat penerimaan kas. Permasalahannya adalah apabila perusahaan hanya mengakui pendapatan hanya menggunakan metode *cash basis*, bagaimana perusahaan membuat pembukuan untuk jangka panjang, sementara perusahaan hanya mengakui pendapatan pada saat penerimaan kas saja. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengetahui secara lebih jauh pengakuan pendapatan yang dilakukan oleh PT. Rojoland Indonesia Build karena sebagian besar penjualannya dilakukan secara cicilan. Karena pentingnya pendapatan ini dalam menghasilkan suatu laba perusahaan maka penulis menetapkan judul dalam penelitian ini adalah "Analisis Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan pada Perusahaan Properti PT. Rojoland Indonesia *Build*".

KAJIAN PUSTAKA

Menurut FASB *(Financial Accounting Standard Board)* yang dikemukakan oleh Imam Ghozali dan Anis Chariri (2014:326) "Pendapatan adalah arus masuk atau peningkatan nilai asset dari suatu entitas atau penyelesian kewajiban dari entitas atau gabungan keduanya selama periode tertentu yang berasal dari penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa atas pelaksana kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama perusahaan yang sedang berjalan. Pengertian pendapatan (*revenue*) sering disamakan dengan istilah penghasilan (*income*), tetapi sebenarnya istilah tersebut berbeda. Perbedaannya dijelaskan dalam definisi sebagai berikut: "Penghasilan didefinisikan sebagai peningkatan manfaat ekonomi selama periode akuntansi dalam bentuk arus masuk atau peningkatan asset atau penurunan liabilitas yang mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Penghasilan (*income*) meliputi pendapatan (*revenue*) maupun keuntungan (*gain*).

Apabila dilihat dari hubungan artikulasi laporan keuangan, pengertian pendapatan sebagai kenaikan aktiva kotor akan lebih berguna daripada pengertian pendapatan yang didasarkan pada konsep neto. Atas dasar artikulasi tersebut, pendapatan dapat didefinisikan sebagai kenaikan aktiva atau penurunan hutang. Jadi, pendapatan merupakan kenaikan aktiva perusahaan dan bukan kenaikan kekayaan pemilik. IAI sendiri memiliki pengertian pendapatan yang tidak jauh berbeda. Dalam PSAK No.23 tentang Pendapatan, dijelaskan bahwa yang dimaksud pendapatan adalah : arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal suatu perusahaan selama satu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Menurut Smith dan Skousen dalam skripsi Eli Dasmi (2013) sifat-sifat pendapatan dapat dilihat dari defenisi pendapatan yaitu setiap arus masuk atau pertambahan aktiva dari satuan badan atau pelunasan kewajiban (kombinasi dari keduanya) melalui kiriman atau menghasilkannya suatu barang, jasa atau aktivitas lain yang diberi merupakan kegiatan utama perusahaan.

Jadi sifat pendapatan adalah sebagai arus masuk aktiva kedalam perusahaan dan sebagai arus keluarnya barang dan jasa melalui perusahaan. Karena barang dan jasa harus dikirim ke pelanggan melalui transaksi penjualan. Sifat pendapatan dapat juga sebagai produk dari suatu perusahaan, karena barang dan jasa yang dikirim pelanggan pada dasarnya diperoleh atau dihasilkan oleh perusahaan. Menurut Standar Akuntansi Keuangan (2017:44.1) PSAK No. 44 Aktivitas Pengembang *Real Estat* merupakan kegiatan dari perolehan tanah yang kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Bangunan yang dimaksud untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau biasanya secara eceran (*retail*). Aktivitas Pengembang *Real Estat* juga meliputi perolehan tanah kavling untuk dijual tanpa bangunan. Perusahaan pengembang merupakan perusahaan yang melaksanakan aktivitas pengembangan *real estat*. Unit bangunan merupakan unit properti dari perumahan dan/atau komersial dan/atau industri beserta kavling tanahnya. Proyek merupakan semua unit bangunan yang pembangunannya di suatu area geografis, termasuk kaving tanah kosong untuk dijual.

Unit *real estat* mencangkup (a) unit properti perumahan dan/atau komersial dan/atau industri beserta kavling tanahnya, dan (b) kavling tanah tanpa bangunan. Pengikatan suatu jual beli merupakan kesempatan diantara pihak pembeli dan pihak penjual untuk melakukan perjanjian jual beli atau biasanya lebih unit *real estat* pada periode mendatang, sejak tanggal ditandatangani, kedua beah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban setiap pihak. Menurut Donald E. Kieso dan Jerry J. Weygandt dalam skripsi Andolita Shinta Dewi (2007) Prinsip pengakuan pendapatan menetapkan bahwa pendapatan diakui pada saat :

1. Direalisasi atau dapat direalisasi.
2. Dihasilkan.

Pendapatan direalisasi apabila barang-barang dan jasa-jasa tersebut dipertukarkan untuk kas atau diklaim atas kas (piutang). Pendapatan bisa direalisasi apabila aktiva yang diterima segera dapat dipindahkan atau dikonversikan pada jumlah kas atau klaim atas kas yang diketahui. Dan pendapatan yang dihasilkan bila satuan tersebut sebagian besar telah menyelesaikan yang seharusnya dilakukan supaya berhak atas manfaat yang diberikan dari pendapatan, yaitu bila proses mencari laba telah selesai atau sebenarnya telah selesai.
Sesuai dengan prinsip tersebut maka :

1. Pendapatan dari penjualan produk diakui saat tanggal penjualan, yang terkadang diinterpretasikan berarti tanggal pengiriman kepada pelanggan.
2. Pendapatan dari jasa yang diberikan diakui ketika jasa-jasa telah dilaksanakan dan dapatditagih.
3. Pendapatan dari memberi kemungkinan bagi pihak lainnya untuk menggunakan aktiva perusahaan, seperti bunga, sewa dan royalti, diakui pada saat waktu yang berlalu atau saat aktiva itu digunakan.
4. Pendapatan dari pelepasan aktiva selain produk diakui pada tanggal penjualan.

Menurut Standar Akuntansi Keuangan (2017:44.2) PSAK No. 44 tentang akuntansi pengembangan *real estate*, metode yang digunakan untuk pengakuan pendapatan pada

penjualan bangunan ruo, rumah dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya dan penjualan tanah kavling tanah tanpa bangunan ini adalah metode akrual penuh (*full accrual method*) dan metode deposit (*deposit method*).

a. Metode Akrual Penuh (*Full Accrual Method*)
   Pendapatan penjualan suatu bangunan ruko, rumah dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling tanahnya yang diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) jika seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
   Proses penjualan telah selesai;
   1. Harga jual akan tertagih;
   2. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa mendatang terhadap pinjaman lain yang akan didapat oleh pembeli;
   3. Penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan terhadap unit bangunan kepada pembeli melalui suatu jenis transaksi yang secara substansi yaitu penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut;
b. Metode Deposit (*DepositMethod*)
   Apabila suatu transaksi *real estat* tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan menggunakan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut akan diakui dengan metode deposit (*deposit method*) hingga seluruh kriteria yang menggunakan metode akrual penuh terpenuhi.
   Penerapan metode deposit yaitu sebagai berikut :
   1. Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit *real estat*, dan penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;
   2. Piutang dari transaksi penjualan suatu unit *real estat* tidak diakui;
   3. Unit *real estat* tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit *real estat* tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan kepembeli;
   4. Khusus unit *real estat* penyusutan dalam unit *real estat* tersebut tetap diakui oleh penjual.

Berikut beberapa peneliti yang mendukung penelitian ini antara lain yaitu dilakukan oleh Andolita Shinta Dewi (2007) Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara yang meneliti mengenai akuntansi aktivitas pengembangan *real estate* menurut PSAK No.44 pada PT. Ira Widya Utama Medan. Hasil penelitian pada PT. Ira Widya Utama Medan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) sebagai metode pengakuan pendapatan untuk penjualan tanah dan bangunan rumah serta penjualan tanah matang. Sedangkan, pada penjualan unit serta bangunan perkantoran menggunakan metode presentase penyelesaian.
Tri Wahyudi (2003) Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta melakukan penelitian mengenai pengakuan pendapatan dan biaya pada PT.Pembangunan Perumahan Cabang V Semarang. Hasil penelitian ini adalah prosedur pencatatan akuntansi pendapatan dan biaya yang telah digunakan dalam pembiayaan proyek menggunakan presentase penyelesaian. Dalam metode ini seluruh biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan dicatat ke rekening bangunan dalam pelaksanaan. Setiap akhir periode dilakukan perhitungan suatu laba atau rugi berdasarkan presentase penyelesaian.

Mardiana (2013) melakukan penelitian mengenai analisis pengakuan pendapatan dan biaya pada CV. Puriyasa Contraco Sekayu. Hasil penelitian ini adalah pengakuan pendapatan pada CV. Puriyasa Conctraco Sekayu, setiap uang yang masuk ke kas perusahaan diakui sebagai pendapatan perusahaan setiap tahunnya akan lebih kecil. Hal ini yang menyebabkan terjadinya ketidaktepatan dalam pengakuan pendapatan disetiap tahunnya.

METODE PENELITIAN

Jenis data penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari dokumen perusahaan berupa laporan keuangan perusahaan, data-data dari hasil penelitian berupa formulir-formulir, arsip perusahaan dan data-data yang diperoleh dari perusahaan. Dalam pengumpulan data ini penulis menggunakan cara dokumentasi.

Yaitu pengambilan data mengenai sistem informasi keuangan perusahaan dari bagian keuangan. Dalam usaha mencari dan mengumpulkan data untuk penelitian ini,, maka penelitian menggunakan teknik analisis sebagai berikut :

a. Mengamati dan mengumpulkan data tentang pendapatan.
b. Membandingkan data yang diperoleh dengan PSAK yang telah diungkapkan dalam landasan teori.
c. Menyusun laporan keuangan PT. Rojoland Indonesia *Build* sesuai dengan PSAK.
d. Menganalisis data yang ada dengan cara membandingkan pengakuan pendapatan pada PT. Rojoland Indonesia *Build* dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).
e. Mengambil simpulan dan memberikan saran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk memecahkan masalah yang ada pada PT. Rojoland Indonesia *Build* peneliti akan mengubah metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh pihak PT. Rojoland Indonesia *Build* dalam mengakui pendapatan, yaitu yang semula pengakuan pendapatannya mengunakan metode *cash basic* akan mengubah pengakuan pendapatannya sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44.

Adapun langkah-langkah dalam memecahkan masalah sebagai berikut :

Tabel 4.4
Perbandingan Penerapan Perusahaan
dengan Penerapan Sesuai PSAK No. 44

Penerapan Perusahaan	**Penerapan Sesuai PSAK No. 44**	**Sesuai / Tidak Sesuai**
Penjualan diakui sebagai pendapatan kas masuk perusahaan.	Penjualan diakui sebagai uang muka perusahaan.	Tidak Sesuai
Harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pendapatan uang muka oleh pembeli sudah mencapai 10% dari harga jual yang ditetapkan.	Harga jual dianggap tertagih apabila jumlah pembayaran uang muka oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual dan jumlah tersebut tidak dapat untuk diminta kembali.	Tidak Sesuai
Pendapatan diakui apabila adanya penandatanganan perjanjian kantor atau akte jual beli di depan notaris atau pihak bank (bila KPR).	Pendapatan diakui apabila : (1) Pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan. (2) Pembeli telah melunasi kewajibannya. (3) Adanya perjanjian jual beli.	Tidak Sesuai

Jurnal untuk mencatat pendapatan pada PT. Rojoland Indonesia *Build* dapat dibandingkan dengan PSAK No. 44 dibawah ini :

Tabel 4.5
Perbandingan Penerapan Perusahaan
dengan Penerapan Sesuai PSAK No. 44

Transaksi	Penerapan Perusahaan	Penerapan PSAK No. 44	Sesuai / Tidak Sesuai
1. Booking Fee Kavling Klanting 2 Bok F No.1 sejumlah Rp 350.000	(D) Kas (K) Pendapatan Booking Fee	(D) Kas (K) Pendapatan Booking Fee	Sesuai
2. DP Kavling Klanting 2 Blok F No. 1 sejumlah Rp 45.537.500	(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 Kavling Klanting 2 Blok F No. 1 sejumlah Rp 1.870.000	(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
4. Pelunasan Kavling Sukodono Blok F No. 1 sejumlah Rp 35.000.000	(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	Tidak Sesuai

		Penjualan (K) Pendapatan Penjualan	
5. Kelebihan Luasan Kavling Klanting 2 Blok F No. 1 sejumlah Rp 2.200.000	(D) Kas (K) Pendapatan Kelebihan Tanah	Pencatatan pada saat transaksi : (D) Kas (K) Uang Muka Penjualan Pencatatan pada saat proyek selesai serah terima : (D) Uang Muka Penjualan (K) Pendapatan KelebihanTanah	Tidak Sesuai
6. Biaya AJB dan Balik Nama Kavling Klanting 2 Blok F No. 1 sejumlah Rp 5.000.000	(D) Kas (K) Pendapatan Jasa Administrasi	Pencatatan pada saat transaksi : (D) Kas (K) Uang Muka Penjualan Pencatatan pada saat proyek selesai serah terima : (D) Uang Muka Penjualan (K) Pendapatan Jasa Administrasi	Sesuai

Komponen pendapatan usaha kawasan pada PT. Rojoland Indonesia *Build* adalah pendapatan dari usaha penjualan tanah kavling tanpa bangunan, rumah, ruko, dan lain-lain. Pola pengakuan pendapatannya adalah dengan metode kas basis (*cash basic*), yang mana unsur-unsur prinsip dalam kriteria pengakuan metode ini belum terpenuhi, dimana pendapatan belum diakui pada saat penyerahan jasa dan barang yang bersangkutan. Pendapatan bisa direalisasi jika aktiva yang diterima segera dapat dikonversikan terhadap jumlah kas atau klaim atas kas yang diketahui. Dan pendapatan diperoleh jika kesatuan tersebut sebagian besar sudah menyelesaikan apa yang seharusnya dikerjakan agar berhak atas manfaat yang diberikan dari pendapatan, yaitu bila proses mencari laba telah selesai atau sebenarnya telah selesai.

Sebagaimana telah dijelaskan pada uraian sebelumnya, PT. Rojoland Indonesia *Build* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estat* yang mempunyai kegiatan utamanya yaitu perolehan tanah yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembangunan perumahan untuk kemudian dijual kepada masyarakat. Perjalanan serta pengembangan suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh pendapatan yang diperoleh dalam operasi normal usaha serta daya dan upaya oleh perusahaan untuk menekan biaya sekecil mungkin tanpa mengganggu kegiatan usaha perusahaan. Oleh karena itu, pendapatan dapat dikatakan sebagai alat ukur prestasi manajemen atas keberhasilan dan kegagalan suatu perusahaan. PT. Rojoland Indonesia *Build* sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estat* harus benar-benar memahami pentingnya arti pendapatan dalam pelaksanaan kegiatan

usahanya.

PT. Rojoland Indonesia Build belum tepat dalam mengakui pendapatannya karena *down payment* (DP), angsuran pada saat penerimaan diakui langsung sebagai pendapatan bagi perusahaan. Dalam PSAK No. 44 mengatur bahwa untuk mengakui pendapatan penjualan (rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kaplingan) metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi: (a) proses penjualan telah selesai; (b) harga jual akan tertagih; (d) tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa mendatang terhadap pinjaman lain yang akan didapat oleh pembeli; (e) penjual telah mengendalikan resiko dan manfaat kepemilikan terhadap unit bangunan kepada pembeli melalui suatu jenis transaksi yang secara substansi yaitu penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut; Apabila pada praktiknya kriteria pada metode akrual penuh (*full accrual method*) belum terpenuhi maka pengakuan pendapatan akan ditangguhkan sampai keseluruhan kriteria terpenuhi maka perusahaan mengakui sebagai uang muka untuk transaksi tersebut. Dari kesimpulan tersebut dapat dilihat, jika perusahaan langsung menggunakan kas basis (*cash basic*) dalam mengakui pendapatan dari penerimaan kas. Perusahaan belum bisa menggunakan metode akrual (*accrual method*) karena salah satu kriteria dalam menggunakan metode akrual belum terpenuhi. Hal ini bisa dilihat pada saat pembayaran uang muka angsuran pertama sampai angsuran kedua belum mencapai 20% dari harga jual. Salah satu kriteria dalam menggunakan metode akrual adalah harga jual akan tertagih. Harga jual akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya mencapai 20% dari harga jual.

Kriteria lainnya untuk bisa menggunakan metode akrual penuh adalah apabila penjual sudah mengendalikan manfaat dan risiko kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara subtansi yaitu penjual dan penjual tidak berkewajiban lagi atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut. Di lain pihak, penerimaan uang muka oleh perusahaan menunjukkan perusahaan belum membangun rumah. Rumah akan dibangun jika setelah uang muka dilunasi. Dengan kata lain pembangunan rumah harus terselesaikan oleh perusahaan sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, penggunaan metode akrual (*accrual method*) atau mengakui langsung pendapatan pada saat menerima uang muka belum dapat diterapkan oleh perusahaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian pada pembahasan sebelumnya, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa PT. Rojoland Indonesia *Build* mengakui pendapatannya menggunakan metode *cash basic* sehingga berdampak adanya pendapatan yang dilaporkan lebih atau kurang dari yang semestinya diakui. Laporan keuangan yang disusun dengan menggunakan dasar *cash basic* tidak bisa menunjukkan suatu kejadian di masa lalu yang masih mempunyai pengaruh untuk menilai laporan keuangan di masa mendatang atau periode akuntansi berikutnya. Laporan keuangan yang disusun dengan menggunakan metode dasar *cash basic* adalah kurang tepat karena metode tersebut tidak menghasilkan laporan keuangan yang dapat menyajikan secara tegas jumlah pendapatan tersebut yang berkaitan dengan cara dan dasar perbandingan yang tepat.

DAFTAR PUSTAKA

Dewi Shinta, Andolita.2007. *Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate Menurut PSAK No.44 Pada PT Ira Widya Utama Medan*.Universitas Sumatera Utara Medan:Medan.

Dinfirafi Nandayani, Rachmi.2007.*Tinjauan atas Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan pada Perusahaan Properti PT. Dam Utamasakti Prima*.Universitas Widyatama Bandung:Bandung.

Ghozali,Imam dan Anis Chariri.2014.*Teori Akuntansi International Financial Reporting System(IFRS)*. Edisi 4.Badan Penerbit Universitas Diponegoro:Semarang.

Halim, Abdul.2015.*Akuntansi Keuangan Lanjutan*.Mitra Wacana Media:Jakarta.

Martani, D.dkk.2016.*Akuntansi Menengah Keuangan Menengah Berbasis PSAK*.Salemba Empat:Jakarta.

Republik Indonesia.2007.*Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.*Arkola:Surabaya.

Puspitasari, Pipit.2004.*Analisis Akuntansi Penerapan Pendapatan dan Beban Menurut SAK ETAP pada KPRI Karya Husada di Dinas Kesehatan Kabupaten Lumajang*.Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Widya Gama Lumajang:Lumajang.

Sanusi, Anwar.2011.*Metodelogi PenelitianBisnis*.SalembaEmpat:Jakarta.

Standar Akuntansi Keuangan Efektif per 1 Januari 2017.2017.Ikatan Akuntan Indonesia:Jakarta.

Sugiyono.2012.*Metode Penelitian pedidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D*.Alfabet:Bandung.

Taufiq, Muchamad.2017.*Aspek Hukum dalam Ekonomi*.Media Nusa Creative:Malang.

Wahyuni, Tri.2003.*Pengakuan Pendapatan dan Biaya pada PT. Pembangunan Perumahan Cabang V Semarang*.Universitas Sebelas Maret Surakarta:Surakarta.

Wardani Sri, Atik.2006.*Evaluasi Pengakuan Pendapatan atas Penjualan Angsuran Tahun 2004 dan 2005 pada UD Citra Jaya Motor*.Universitas Sebelas Maret Surakarta:Surakarta.