

**PENENTUAN PENDAPATAN PERUSAHAAN PENGEMBANG
REAL ESTATE STUDI KASUS DITINJAU DARI STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN ENTITAS TANPA
AKUNTABILITAS PUBLIK (SAK ETAP)
PADA PT. IRA WIDYA UTAMA
MEDAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan
Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi**

Oleh :

**YUSMAWAR SIREGAR
NPM : 10 833 0025**



**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 4**

Judul Skripsi : Penentuan Pendapatan Perusahaan Pengembang Real Estate Studi Kasus Ditinjau Dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) pada PT Ira Widya Utama Medan

Medan Nama Mahasiswa : YUSMAWAR SIREGAR

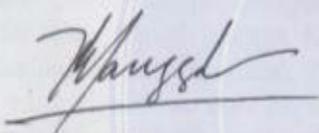
No Stambuk : 10 833 0025

Jurusan : Akuntansi

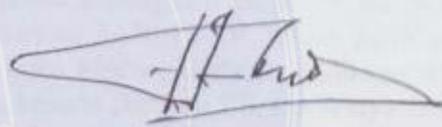
Menyetujui :
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



(Karlonta Nainggolan, SE.,MS.Ac)

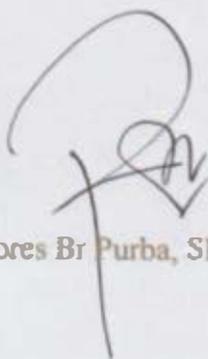


(Drs. Halomoan Situmorang, Ak, MMA)

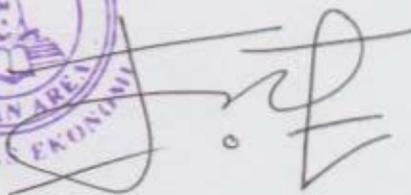
Mengetahui :

Ketua Jurusan

Dekan



(Linda Lores Br Purba, SE.,M.Si)



(Prof. Dr. Sya'ad Afiduddin, SE.,M.Ec)

Tanggal Lulus :

2014

ABSTRAK

YUSMAWAR SIREGAR, NPM 10 833 0025, "Penentuan Pendapatan Perusahaan Pengembang Real Estate Studi Kasus Ditinjau Dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) Pada PT. Ira Widya Utama Medan" (dibawah bimbingan Ibu Karlonta Nainggolan, SE, MSAc sebagai pembimbing I dan Bapak Drs. Halomoan Situmorang, MMA sebagai pembimbing II).

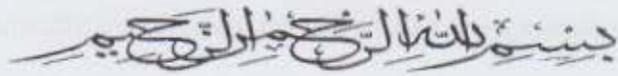
Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui metode pengakuan pendapatan perusahaan pengembang real estate. Perusahaan real estate menyelesaikan suatu pekerjaan membutuhkan waktu lebih dari satu tahun. Untuk pekerjaan yang dapat diselesaikan kurang dari satu tahun ataupun satu periode akuntansi, tidak ada masalah pekerjaan yang harus diselesaikan lebih dari satu periode akuntansi dimana laporan keuangan harus disusun sementara pekerjaan belum selesai, masalahnya menyangkut pendapatan dan pembebanan biaya. Kesalahan dalam pembebanan biaya dan pengakuan pendapatan akan menyebabkan laba yang kurang optimal. Ada dua metode penentuan pendapatan dan laba yang biasa digunakan pada perusahaan real estate ini, yaitu metode persentase penyelesaian dan metode kontrak selesai.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah laporan keuangan dan kebijakan management perusahaan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dalam bentuk studi kasus. Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif dan komparatif.

Temuan penelitian ini menyimpulkan Pengakuan pendapatan pada PT Ira Widya Utama Medan telah sesuai dengan ketentuan berdasarkan SAK ETAP Tahun 2009 yaitu dimana entitas dalam hal ini adalah PT Ira Widya Utama Medan, telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan barang kepada pembeli. PT. Ira Widya Utama Medan dalam menyusun dan menyajikan neraca telah menggambarkan kesesuaian yang ditetapkan dalam Standar Akuntansi Keuangan Entitas tanpa Akuntabilitas Publik.

Kata kunci : pendapatan. Biaya. Metode Persentase selesai, Metode Kontrak Selesai.

KATA PENGANTAR



Assalamu alaikum Wr Wb.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Medan Area. Penulisan proposal Skripsi ini penulis beri judul : **Penentuan Pendapatan Perusahaan Pengembang Real Estate Studi Kasus Ditinjau Dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) Pada PT. Ira Widya Utama Medan.**

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa didalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini disebabkan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu untuk kesempurnaan skripsi ini penulis mengharapkan saran, kritik dan perbaikan dari pembaca yang sifatnya konstruktif.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan dan bimbingan serta dorongan semangat dari beberapa pihak, maka dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih dan rasa penghargaan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ya'kub Matondang, MA selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof. Dr. H. Sya'ad Afifuddin, SE, MEd selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Area.
3. Bapak Hery Syahrial, SE, MSi selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Area.
4. Ibu Linda Lores Purba, SE, MSi selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Medan Area.
5. Bapak Drs. Ali Usman Siregar, MSi selaku ketua sidang
6. Ibu Karlonta Nainggolan, SE, MSAc selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktunya, guna membimbing penulis guna menyelesaikan skripsi ini.

7. Bapak Drs. Halomoan Situmorang, MMA selaku Dosen pembimbing II yang telah membimbing penulis dan memberikan masukan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Ibu Dra. Hj. Rosmaini, AK. MMA selaku Sekretaris, terima kasih atas saran dan bimbingannya.
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta staff Fakultas Ekonomi yang telah mengajar dan membantu penulis hingga dapat menyelesaikan perkuliahan.
10. Bapak pimpinan PT. Ira Widya Utama Medan dan seluruh staffnya yang telah membantu penulis dalam setiap kali berkunjung ke PT. Ira Widya Utama Medan..
11. Terkhusus kepada Ayahanda Alm. Ammar Siregar dan Ibunda Tihapsa Hutasuhut yang tercinta, untuk setiap Doa yang terucap bagi penulis, untuk setiap tetes keringat yang mengalir setiap harinya, dan telah sabar dan tulus mendidik penulis, terima kasih pengorbanan, pengertian dan kasih sayang yang tak terhingga serta dukungan baik moril dan material yang tidak akan mungkin dapat terbalas, takkan ada kata yang bisa diungkapkan dan takkan ada kata yang bisa mewakili perasaan ini dan takkan pernah cukup rasa terima kasih ini, hanya skripsi ini yang dapat penulis persembahkan sebagai awal dari keberhasilan penulis dimasa mendatang. Amin...
12. Buat Abangku Hanapi, adik-adikku tiwi,tari,nawir,aswi dan baginda muda tersayang dan teristimewa yang menjadi semangat hidupku. Buat kakakku Anti Juraida Siregar SE dan Abangku Muklisin Siregar SE yang selalu mendukung penulis. Buat kak Rame, kak Rina, Bang Juli, Bang Agus,Bang Asrul, kak Arni, kak Hotma,Desi dan buat uda,nanguda,uwak dan bujing.
13. Buat sahabat-sahabat penulis tersayang Eni Astuti, Kartini Hrp, April, Egy, Wima Astuti, Seri Unita, Ellidah Fitri, Tuti, Aristya, Zubaidah Hrp dan kepada seluruh teman-teman akuntansi 2010 yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.

Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pembaca dan bagi penulis

khususnya. Amiin....

Medan, Desember 2014
Penulis

Yusmawar Siregar
NPM : 108330025



DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	viii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Luas Penelitian	4
C. Rumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	5
 BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. SAK- Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik	6
B. Pendapatan	10
C. Sumber dan Jenis Pendapatan	12
D. Pengakuan Pendapatan	16
E. Biaya	28
F. Pengungkapan dalam Laporan Keuangan	28
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis, Objek Penelitian dan Waktu Penelitian	31
B. Populasi dan Sampel	32
C. Variabel Penelitian dan Defenisi Operasional	32
D. Jenis Dan Sumber Data	33

E. Teknik Pengumpulan Data	34
F. Teknik Analisis Data	34

BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN

A. Hasil Penelitian	35
B. Pembahasan	51

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA	58
-----------------------------	-----------



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar IV.1 Struktur Organisasi PT. Ira Widya Utama Medan 39



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Jadwal Penelitian.....	32
Tabel 4.1 Laporan Neraca.....	49
Tabel 4.2 Laporan Laba Rugi.....	50





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi. Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat terutama dengan adanya prioritas pembangunan pada sector industri properti dan real estat, telah mendorong semakin banyaknya perusahaan real estat. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi maka kebutuhan akan rumah, properti, tempat usaha terasa semakin diperlukan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer bagi setiap manusia. Untuk itu, banyak perusahaan tertarik mengembangkan bisnisnya dibidang real estat. Perusahaan berharap bahwa perumahan yang dibangunnya dapat memberikan layanan-layanan yang dapat membuat kehidupan manusia menjadi lebih nyaman. Oleh karena itu perumahan harus didesain sedemikian rupa agar perumahan tersebut mempunyai kualitas yang cukup baik dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat. Saat ini perusahaan real estat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dengan berbagai jenis, ukuran dan harga yang bervariasi.

Ditinjau dari sudut akuntansi, bidang usaha real estate memiliki karakteristik fisik dan karakteristik ekonomis yang berbeda dengan bidang usaha lainnya. Pertimbangan lainnya yang membuat bidang usaha ini berbeda adalah siklus operasi yang sangat panjang. Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real estat untuk perolehan, pembangunan dan pengembangan

sampai produk yang dihasilkan siap dijual dan dipasarkan mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Selain itu, masa penjualan serta penagihan produk real estat membutuhkan waktu yang lama.

Pendapatan adalah salah satu akun yang sangat penting yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan. Oleh karenanya, kemampuan akuntansi untuk menjadi suatu sistem informasi yang baik berkisar pada kemampuan akuntansi untuk memberikan konsep penentuan pendapatan yang tepat.

Ada dua jenis pengakuan pendapatan dari penjualan barang dan jasa :

1. Pencatatan dilakukan pada saat penjualan direalisasikan.
2. Pencatatan dilakukan sebelum penjualan direalisasikan tetapi segala sesuatu yang berkaitan dengan prosedur penjualan telah dilaksanakan.

PT. Ira Widya Utama merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang dalam jasa pengembangan Real Estate. Dalam mengerjakan proyek perusahaan membutuhkan waktu yang tidak sedikit apalagi jika volume pekerjaan besar, maka perusahaan tidak dapat menghindari kemungkinan mengerjakan proyek perusahaan lebih dari satu periode. Tentunya hal ini akan mempengaruhi proses penentuan pendapatan dan laba. Penggunaan pengukuran pendapatan yang salah dapat mengakibatkan kesalahan dalam penentuan laba, yang akan menyebabkan laba terlalu besar atau terlalu kecil pada suatu periode akuntansi.

Sebagai perusahaan yang dianggap termasuk dalam entitas tanpa akuntabilitas publik, kebijakan akuntansi perusahaan berpedoman kepada SAK

DAFTAR PUSTAKA

- Belkaoui, Ahmad Riahi, 2000. *Teori Akuntansi*. Edisi Pertama. Penerbit Salemba Empat Jakarta.
- Dycman, Dukes, and Davis, 200. *Akuntansi Intermediate*. Diterjemahkan oleh Munir Ali. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Hamanto, 2003. *Akuntansi Keuangan Menengah*, Edisi 2003/2004. BPF, Yogyakarta.
- Hendriksen, Eldon S., 1999. *Teori Akuntansi* Diterjemahkan Oleh Wimliyono. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2009. *Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik*. Jakarta.
- Kieso, Donald E., Jerry J. Wygrandt, and Terry D. Warfield, 2004. *Akuntansi Intermediate* Edisi kesepuluh. Diterjemahkan oleh Herman Wibowo, Ancella A. Hermawan Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Kusnadi, Syamsudin, Lukman, dan Kertahadi, 2001. *Teori Akuntansi*. Universitas Brawijaya, Malang.
- Rayburn, Gayle L., 1999. *Akuntansi Biaya*. Edisi Kelima. Diterjemahkan oleh Gyarto. Penerbit Erlangga.
- Rosjidi, 1999. *Teori Akuntansi*. Edisi Pertama. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- Simamora, Henry, 2000. *Akuntansi Basis Pengambilan Keputusan Bisnis*, Jilid satu. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Soemarmo, S.R., 2005. *Revisi Akuntansi Suatu Pengantar*. Buku Dua. Edisi Lima. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Van Greuning, Hennie, 2005. *Standar Pelaporan Keuangan Internasional : Pedoman Praktis*. Diterjemahkan oleh Erwaed Tanujaya. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.