

**ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN  
PSAK NO 34 TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI  
PADA PT. BINTANG REALTY MULTILAND  
MEDAN**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)  
Program Studi Akuntansi



**Oleh**

**Nama : NADILLA TAMIMI**  
**NPM : 1405170424**  
**Program Studi : Akuntansi**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 27 Maret 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

**MEMUTUSKAN**

Nama : NADILLA TAMIMI  
NPM : 1405170424  
Program Studi : AKUNTANSI  
Judul Skripsi : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN  
PSAK NO. 34 TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA  
PT. BINTANG REALTY MULTILAND MEDAN

Dinyatakan : (B) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

**TIM PENGUJI**

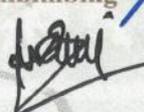
Penguji I

Penguji II

  
FITRIANI SARAGIH, S.E., M.Si

  
M. FIRZA ALPI, S.E., M.Si

Pembimbing

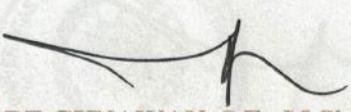
  
NURWANI, S.E., M.Si

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Sekretaris

  
H. YANURI, S.E., M.M., M.Si

  
ADE GUNAWAN, S.E., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Lengkap : NADILA TAMIMI

N.P.M : 1405170424

Program Studi : AKUNTANSI

Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN

Judul Skripsi : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN  
BERDASARKAN PSAK NO.34 TENTANG KONTRAK  
KONSTRUKSI PADA PT. BINTANG REALTY  
MULTILAND MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian  
mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

(NURWANI, SE, M.Si)

Diketahui/Disetujui  
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



(H. JANURI, SE, MM, M.Si)

## ABSTRAK

**NADILLA TAMIMI. NPM 1405170424. Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No 34 Tentang Kontrak Konstruksi Pada PT. Bintang Realty Multiland. 2018. Skripsi.**

Perusahaan yang bergerak dibidang jasa konstruksi dalam menyelesaikan suatu pekerjaan atau proyek membutuhkan waktu kurang dalam satu tahun dan ada yang lebih dari satu tahun yang biasa disebut dengan kontrak jangka pendek dan kontrak jangka panjang. Proyek yang dilakukan dengan kontrak jangka panjang dalam pengakuan pendapatan menjadi sebuah masalah, karena laporan harus dibuat sementara pekerjaan proyek masih belum selesai, maka diperlukan penaksiran pendapatan yang harus diakui selama tahun berjalan. Kesalahan dalam pengakuan pendapatan tersebut akan menghasilkan laporan keuangan yang salah dan mengakibatkan laba perusahaan menurun. Penelitian ini bertujuan mengetahui dan menganalisis pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No. 34 tentang kontrak konstruksi pada PT. Bintang Realty Multiland. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode dokumentasi. Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif.

***Kata Kunci : Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi, PSAK No.34.***

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan KaruniaNya yang tiada tara kepada kita semua terutama kepada penulis, dan sholawat beriring salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan pemahaman, pengetahuan serta wawasan yang penulis miliki. Oleh karena itu, skripsi ini masih banyak kekurangan baik itu dalam penyajian materi maupun penggunaan bahasa. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis baik dalam penulisan, bentuk dan isi skripsi yang bertujuan untuk kesempurnaan skripsi ini, diantaranya kedua orang tua, Ayahanda FACHRUDDIN dan Ibunda tercinta YETTI DELIYANTI yang telah memberikan segala kasih sayangnya kepada penulis, berupa besarnya perhatian, pengorbanan, bimbingan serta do'a yang tulus terhadap Penulis, sehingga Penulis termotivasi dalam menyelesaikan pembuatan skripsi ini. Kemudian tak lupa pula penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Agussani, M,AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Januri, S.E, M.M, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Ade Gunawan, S.E, M.Si. selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, S.E, M.Si. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, S.E, M.Si. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Zulia Hanum, S.E, M.Si, selaku sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
7. Ibu Nurwani S.E, M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan kepada saya selaku penulis dalam menyelesaikan skripsi.
8. Bapak dan Ibu dosen yang telah banyak berjasa memberikan ilmu dan mendidik penulis selama masa perkuliahan.
9. Bapak H.M Yulius, S.T, M.M. selaku Direktur Utama PT. Bintang Realty Multiland Medan.
10. Seluruh Staff PT. Bintang Realty Multiland Medan.
11. Buat Rodhi, Rani, Ika, Widdia, Wanty yang telah banyak memberikan dukungannya.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

*Amin Ya Rabbal'alamin.*

Medan, Desember 2017

Penulis

Nadilla Tamimi  
Npm: 1405170424

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>7</b>
A. Uraian Teoritis.....	7
1. Kontrak Konstruksi.....	7
a. Pengertian Kontrak Konstruksi.....	7
b. Jenis Jasa Pelaksanaan Konstruksi.....	8
2. Pendapatan.....	10
a. Pengertian Pendapatan.....	10
b. Pengakuan Pendapatan.....	11
c. Pendapatan Kontrak Konstruksi.....	12
d. Pengakuan Pendapatan kontrak Kontruksi.....	14
B. Penelitian Terdahulu.....	19
C. Kerangka Berfikir.....	21
<b>BAB III METODELOGI PENELITIAN.....</b>	<b>24</b>
A. Pendekatan Penelitian.....	24
B. Definisi Operasional Variabel.....	24
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	25
1. Tempat penelitian.....	25
2. Waktu Penelitian.....	25
D. Jenis dan Sumber Data.....	26
1. Jenis Data.....	26
2. Sumber Data.....	26
E. Teknik Pengumpulan Data.....	26
F. Teknik Analisis Data.....	27

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>29</b>
A. Hasil Penelitian.....	29
1. Deskripsi Data.....	29
B. Pembahasan.....	32
1. Analisis Pengakuan Pendapatan.....	32
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>38</b>
A. Kesimpulan.....	38
B. Saran.....	38

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1. Penelitian Terdahulu.....	19
Tabel III.1. Waktu Penelitian.....	25
Tabel IV.1. Ringkasan Pendapatan.....	31
Tabel IV.2. Pencatatan Sisa Tagihan Perumahan Taman Bunga Ester.....	34

## DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1. Kerangka Berfikir.....	23
-------------------------------------	----

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Kondisi ini dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan pengembang. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estate. Perusahaan memperoleh tanah dan kemudian dibangun perumahan, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya untuk dijual atau disewakan baik secara tunai maupun kredit.

Perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate memerlukan suatu sistem akuntansi untuk menjalankan dan mempertahankan kelangsungan usahanya. Akuntansi sebagai suatu sistem informasi, mengidentifikasi, mengumpulkan dan mengkomunikasikan informasi ekonomi suatu badan usaha kepada beragam pihak, baik pihak intern maupun pihak ekstern. Informasi akuntansi merupakan data keuangan yang berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan untuk dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan yang tepat.

Pada perusahaan konstruksi pengakuan pendapatan menjadi masalah yang penting. Hal ini disebabkan oleh pekerjaan konstruksi atau proyek yang dikerjakan memiliki jangka waktu penyelesaian yang bervariasi. Ada proyek yang diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun dan ada juga yang diselesaikan dalam

jangka waktu yang lebih dari satu tahun. Dalam penyelesaian proyek yang jangka waktu penyelesaiannya lebih dari satu tahun terdapat kendala dimana sifat dari aktifitas yang dilakukan pada kontrak konstruksi tersebut, tanggal saat aktifitas kontrak tersebut dimulai, dan tanggal penyelesaiannya jatuh pada periode akuntansi yang berlainan. Dimana hal ini mengakibatkan masalah dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan karena seringkali laporan keuangan harus dibuat tapi pekerjaan konstruksi belum selesai, untuk itu perlu dibuat penaksiran berapa pendapatan yang diakui sebagai pendapatan untuk tahun berjalan. Kesalahan dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan akan mengakibatkan perhitungan laba rugi yang tidak tepat dan tentunya hal ini dapat menyebabkan kesalahan dalam pengambilan keputusan bagi pengguna laporan keuangan perusahaan.

Permasalahan utama dalam akuntansi untuk pendapatan secara umum adalah menyangkut pengakuan dan pengukuran pendapatan itu sendiri. Pengakuan pendapatan merupakan saat dimana suatu transaksi harus diakui sebagai pendapatan, apakah pendapatan itu diakui untuk periode sekarang atau periode yang akan datang. Setelah diakui sebagai pendapatan, perusahaan perlu mengukur berapa jumlah yang seharusnya diakui dari setiap transaksi pendapatan yang terjadi dalam suatu periode akuntansi.

Perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi pekerjaan konstruksi dan pembangunan jangka panjang ini diatur secara khusus dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) NO.34 tentang Akuntansi Kontrak Konstruksi. PSAK No 34 tersebut diperuntukan untuk perusahaan konstruksi, dimana kontrak konstruksi bisa saja diselesaikan lebih dari satu periode. Maka dari itu PSAK No

34 menjadi pedoman perusahaan konstruksi dalam mengalokasikan pendapatan kontrak dan biaya kontrak pada periode di mana pekerjaan konstruksi tersebut dilaksanakan. Dalam pekerjaan pembangunan jangka panjang (lebih dari satu periode akuntansi), maka pada akhir periode timbul masalah, baik dalam penilaian persediaan, alokasi biaya, penentuan laba atau rugi, dan pengakuan pendapatannya. Disamping itu adanya estimasi dan alokasi biaya yang harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial.

Dalam perusahaan konstruksi terdapat dua metode pengakuan pendapatan yaitu: 1). Metode kontrak selesai; dan 2). Metode persentase penyelesaian. Metode kontrak selesai, yaitu mengakui pendapatan dan laba kotor pada saat kontrak telah diselesaikan secara keseluruhan. Sedangkan Metode persentase penyelesaian, yaitu mengakui pendapatan, biaya dan laba kotor sesuai dengan persentase pekerjaan yang diselesaikan dalam tiap periode. Pada metode persentase penyelesaian terdapat dua pendekatan yaitu: pendekatan kemajuan fisik dan pendekatan *cost-to-cost*.

Adanya perbedaan dalam metode pengakuan pendapatan, maka perusahaan konstruksi dihadapkan dalam hal menentukan pengakuan pendapatan yang tepat, terutama pada proyek-proyek jangka panjang, sehingga laporan keuangan dapat disajikan secara wajar sesuai dengan kinerja perusahaan pada periode tersebut.

PT. Bintang Realty Multiland Medan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi, properti perumahan, developer, broker dan

arsitek. Jenis Kegiatan usaha yang dilakukan meliputi pembangunan dan menjual perumahan penduduk dengan beragam jenis tipe rumah.

Dalam hal pengakuan pendapatan perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian. Namun setelah penulis menganalisa, ternyata pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh perusahaan tidak seluruhnya sesuai dengan PSAK No. 34. Perusahaan mencatat atau menjurnal pendapatan yang diperoleh dengan akun kas pada pendapatan, sedangkan piutang atau sisa pendapatan yang diperoleh tidak di jurnal. Piutang hanya dicatat secara khusus saja dalam bentuk tabel. Pencatatan dalam jurnal pengakuan pendapatan perusahaan tersebut pada awal kontrak konstruksi atau sebelum akhir periode menggunakan *Cash Basis*, padahal seharusnya dalam metode pengakuan pendapatan persentase penyelesaian menggunakan *Accrual Basis*. Sesuai dengan penjelasan pada PSAK No. 23 paragraf ke 20 yaitu “Pengakuan pendapatan dengan mengacu pada tingkat penyelesaian dari suatu transaksi sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian. Dengan metode ini, pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa ditunaikan atau diberikan. Pengakuan pendapatan atas dasar ini memberikan informasi yang berguna mengenai tingkat kegiatan jasa dan kinerja entitas dalam suatu periode. PSAK No. 34 : Akuntansi kontrak konstruksi juga mensyaratkan pengakuan pendapatan berdasarkan hal ini. Persyaratan pada pernyataan tersebut berlaku secara umum untuk pengakuan pendapatan dan beban terkait untuk transaksi yang melibatkan pemberian jasa”

Penjelasan pernyataan diatas yang mengatakan pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa ditunaikan atau diberikan. Maka, pendapatan itu dicatat atau diakui saat transaksi itu dimulai atau berlangsung, bukan hanya pada

saat pendapatan diterima secara langsung. Hal tersebut dalam PSAK No. 23 dikatakan menggunakan *Accrual Basis*. Dimana kas atau pendapatan yang belum diterima dicatat menggunakan akun piutang terlebih dahulu. PSAK No. 34 sebagai pedoman yang memperjelas dan PSAK No. 23, yaitu mengenai metode pengakuan pendapatannya yang lebih dari satu periode, hal ini juga harus menggunakan *Accrual Basis*. Karena Perusahaan Konstruksi bagian dari perusahaan jasa, dalam PSAK No. 23 perusahaan jasa menggunakan *Accrual Basis* dalam pengakuan pendapatannya.

Apabila pengakuan pendapatan tidak sesuai dengan PSAK No 34 akan berdampak terhadap laporan keuangan yang akan disajikan perusahaan. Laporan keuangan yang disajikan otomatis tidak akan sesuai dengan standar yang telah ditentukan karena adanya kesalahan pengakuan pendapatan pada awal kontrak konstruksi itu dimulai.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada PT. Bintang Realty Multiland Medan sebagai objek penelitian dengan judul penelitian **“Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No 34 Tentang Kontrak Konstruksi Pada PT. Bintang Realty Multiland Medan.”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, identifikasi masalah di dalam penelitian ini adalah pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian yang diterapkan PT. Bintang Realty Multiland pada awal kontrak konstruksi atau sebelum akhir periode menggunakan *Cash Basis*.

### **C. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No 34 Tentang Kontrak Konstruksi Pada PT. Bintang Realty Multiland?”

### **D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No 34 tentang konstruksi pada PT. Bintang Realty Multiland.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

##### **a. Bagi Penulis**

Manfaat bagi penulis adalah penulis dapat mengetahui pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No 34 tentang kontrak konstruksi pada perusahaan dan prakteknya secara langsung.

##### **b. Bagi Perusahaan**

Manfaat bagi perusahaan adalah sebagai bahan informasi dan masukan bagi perusahaan agar memperbaiki pengakuan pendapatannya sesuai dengan PSAK No 34.

##### **c. Bagi Peneliti Lain**

Manfaat bagi peneliti lain adalah untuk sebagai bahan referensi bagi mahasiswa-mahasiswa atau pihak-pihak lainnya yang ingin melakukan penelitian yang selanjutnya dengan topik yang serupa di masa datang

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. Kontrak Konstruksi**

###### **a. Pengertian Kontrak Konstruksi**

Kontrak adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dan akibat pengingkaran atau pelanggaran atasnya hukum memberikan pemulihan atau menetapkan kewajiban bagi yang ingkar janji disertai sanksi untuk pelaksanaannya.

Menurut Kurniawan (2011, hal 11) dikutip dalam Bambang Heriawan Permadi (2014) “Konstruksi adalah suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana yang meliputi pembangunan gedung (*building construction*), pembangunan prasarana sipil (*Civil Engineer*), dan instalasi mekanikal dan elektrik”.

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.34 paragraf 3 (2010, hal 34.2) definisi kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang dinegosiasikan secara khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi aset yang berhubungan erat satu sama lain atau saling tergantung dalam hal rancangan, teknologi dan fungsi atau tujuan atau penggunaan pokok.

Menurut Anastasia dan Diana (2017, hal 383) “Kontrak konstruksi adalah kesepakatan antara klien (pembeli) dengan kontraktor (sebagai penjual) untuk konstruksi suatu aset atau kombinasi aset”.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan pengertian kontrak konstruksi adalah sebuah kesepakatan yang dibuat oleh pengguna jasa dan penyedia jasa

dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi serta dikenai sanksi bagi yang mengingkari perjanjian.

#### **b. Jenis Jasa Pelaksanaan Konstruksi.**

Menurut Bambang Heriawan Permadi (2014) jenis jasa pelaksana konstruksi dapat dibagi menjadi 5 (lima) bidang, antara lain:

- 1) Arsitektur, Klasifikasi jasa pelaksanaan konstruksi bidang arsitektur antara lain: Perumahan tunggal dan Koppel, Perumahan multi hunian, Bangunan pergudangan dan industri, Bangunan komersial, Bangunan-bangunan non perumahan lainnya, Fasilitas pelatihan sport diluar gedung, Pertamanan, Pekerjaan pemasangan instalasi asesori bangunan, Pekerjaan dinding dan jendela kaca, Pekerjaan interior, Pekerjaan kayu, Perawatan Gedung / Bangunan.
- 2) Elektrikal, Klasifikasi jasa pelaksanaan konstruksi antara lain : Pembangkit tenaga listrik semua daya, Pembangkit tenaga listrik dengan daya maksimal 10 MW / unit, Pembangkit tenaga listrik energi baru dan terbarukan, Jaringan transmisi tenaga listrik tegangan tinggi dan ekstra tegangan tinggi, Jaringan transmisi tenaga listrik tegangan tinggi dan ekstra tegangan tinggi, Jaringan transmisi telekomunikasi dan atau telepon, Jaringan distribusi tenaga listrik tegangan menengah, Jaringan distribusi tenaga listrik tegangan rendah, Jaringan distribusi telekomunikasi dan atau telepon, Instalasi kontrol dan instrumentasi, Instalasi listrik gedung dan pabrik, Instalasi listrik lainnya.

- 3) Mekanikal, Klasifikasi jasa pelaksanaan konstruksi antara lain :  
Instalasi pemanasan, ventilasi udara dan AC dalam bangunan,  
Perpipaan air dalam bangunan, Instalasi pipa gas dalam bangunan,  
Insulasi dalam bangunan, Instalasi lift dan escalator, Pertambangan  
dan manufaktur, Instalasi thermal, bertekanan, minyak, gas,  
geothermal (Pekerjaan Rekayasa), Konstruksi alat angkut dan alat  
angkat (Pekerjaan Rekayasa), Konstruksi perpipaan minyak, gas dan  
energi (Pekerjaan Rekayasa), Jasa penyedia peralatan kerja konstruksi.
- 4) Sipil, Klasifikasi jasa pelaksanaan konstruksi antara lain : Jalan raya,  
Jalan lingkungan, Jalan kereta api, Lapangan terbang dan runway,  
Jembatan, Jalan layang, Terowongan, Jalan bawah tanah, Pelabuhan  
atau dermaga, Drainase Kota, Bendung, Irigasi dan Drainase,  
Persungai Rawa dan Pantai, Bendungan, Pengerukan dan  
Pengurugan, Pekerjaan penghancuran, Pekerjaan penyiapan dan  
pengupasan lahan, Pekerjaan penggalian dan pemindahan tanah,  
Pekerjaan pemancangan, Pekerjaan pelaksanaan pondasi, Pekerjaan  
kerangka konstruksi atap, Pekerjaan atap dan kedap air, Pekerjaan  
pembetonan, Pekerjaan konstruksi baja, Pekerjaan pemasangan  
perancah pembetonan, Pekerjaan pelaksana khusus lainnya.
- 5) Tata Lingkungan, Klasifikasi jasa pelaksanaan konstruksi antara lain:  
Perpipaan minyak, Perpipaan gas, Perpipaan air bersih / limbah,  
Pengolahan air bersih, Instalasi pengolahan limbah, Pekerjaan  
pengeboran air tanah, Reboisasi / Penghijauan.

## 2. Pendapatan

### a. Pengertian Pendapatan

Pengertian pendapatan menurut Rizki Kurniawan (2014) pendapatan adalah aliran kas masuk atau kenaikan lain aktiva suatu badan usaha atau pelunasan utangnya (atau kombinasi) selama suatu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuatan barang, penyerahan jasa atau dari kerugian lain yang merupakan kegiatan utama badan usaha.

Menurut Wild et al. (2008 hal 439) pendapatan (*revenues*) adalah arus masuk atau peningkatan nilai aktiva suatu perusahaan atau pengurangan kewajiban yang berasal dari aktivitas utama atau inti perusahaan yang masih berlangsung.

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 23 paragraf 6 (2010, hal 23.3) 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 penanaman modal. Jadi pendapatan adalah peningkatan aset atau pengurangan liabilitas karena aktivitas bisnis perusahaan yang menyebabkan terjadinya perubahan ekuitas.

Dari beberapa penjelasan pengertian pendapatan diatas, dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah jumlah uang yang diperoleh atau diterima oleh perusahaan yang disebabkan oleh suatu aktivitas penjualan baik produk ataupun jasa.

## **b. Pengakuan Pendapatan**

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 23 paragraf 13 (2009, hal 23.6) entitas dapat mengakui pendapatan jika memenuhi kriteria sebagai berikut yaitu, (a) entitas telah memindahkan risiko dan manfaat kepemilikan barang secara signifikan kepada pembeli. (b) entitas tidak lagi melanjutkan pengelolaan yang biasanya terkait dengan kepemilikan atas barang ataupun melakukan pengendalian efektif atas barang yang dijual. (c) jumlah pendapatan tersebut dapat diukur dengan andal. (d) kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir kepada entitas tersebut dan (e) biaya yang terjadi atau akan terjadi sehubungan transaksi penjualan tersebut dapat diukur dengan andal. Menurut pendapat Kieso et al (2008, hal 515) prinsip pengakuan pendapatan (*revenue recognition principle*) menetapkan bahwa pendapatan diakui pada saat direalisasi atau dapat direalisasi dan dihasilkan.

Menurut Kieso et al (2008, hal 516) Pengakuan pendapatan yang meliputi tiga hal yaitu : (1) pendapatan direalisasi apabila barang dan jasa ditukar dengan kas atau klaim atas kas (piutang). (2) pendapatan dapat direalisasi apabila aktiva yang diterima dalam pertukaran segera dapat dikonversi menjadi kas atau klaim atas kas dengan jumlah yang diketahui. (3) pendapatan dihasilkan (*earned*) apabila entitas bersangkutan pada hakikatnya telah menyelesaikan apa yang seharusnya dilakukan untuk mendapat hak atas manfaat yang dimiliki oleh pendapatan itu, yakni, apabila proses menghasilkan laba telah selesai atau sebenarnya telah selesai.

Menurut Harrison (2012, hal 133) pengakuan pendapatan ada dua cara yaitu :

1) Dasar Kas (*Cash Basis*)

Hanya mencatat transaksi tunai, penerimaan kas dan pembayaran kas. Penerimaan kas diperlakukan sebagai pendapatan dan pembayaran kas ditangani sebagai beban.).

2) Dasar Akrual (*Accrual Basis*)

Mencatat dampak dari transaksi bisnis ketika hak itu terjadi. Ketika perusahaan melaksanakan suatu jasa, melakukan penjualan atau mengeluarkan beban, akuntan akan mencatat transaksi itu meskipun ia tidak menerima atau membayar kas.

### **c. Pendapatan Kontrak Konstruksi**

Pendapatan yang terdapat dalam suatu kontrak konstruksi disebut pendapatan kontrak (*contract revenue*). Pendapatan kontrak menurut PSAK No. 34 paragraf 11 (2010, hal 34.4 ) terdiri dari :

- 1) Nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak.
- 2) Penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran insentif.

Menurut PSAK No. 34 paragraf 12 (2010, hal 34.5) Pendapatan kontrak diukur pada nilai wajar dari imbalan yang diterima atau akan diterima. Pengukuran pendapatan kontrak dipengaruhi oleh beragam ketidakpastian yang bergantung pada hasil peristiwa di masa depan. Estimasi sering kali perlu untuk

direvisi sesuai dengan realisasi dan hilangnya ketidakpastian. Penyebab peningkatan atau penurunan jumlah pendapatan kontrak yaitu :

- 1) Kontraktor dan pelanggan mungkin menyetujui penyimpangan atau klaim yang meningkatkan atau menurunkan pendapatan kontrak pada periode setelah periode dimana kontrak pertama kali disetujui.
- 2) Jumlah pendapatan yang disetujui dalam kontrak harga tetap dapat meningkat karena ketentuan – ketentuan kenaikan biaya.
- 3) Jumlah pendapatan dapat menurun karena denda yang timbul akibat keterlambatan kontraktor dalam penyelesaian kontrak tersebut.
- 4) Jika dalam kontrak harga tetap terdapat harga tetap per unit output, pendapatan kontrak meningkat jika jumlah unit meningkat.

Menurut Bambang Heriawan Permadi (2014) Ada dua hal yang lazim dilakukan dalam kontrak konstruksi, yaitu:

- 1) Pemberian uang muka, yaitu : bagian nilai kontrak yang diterima kontraktor dari pemberi kerja sebelum pekerjaan dilaksanakan. Uang muka ini akan diperhitungkan (dipotong dari pembayaran tersisa secara proporsional dengan % pembayaran termin).
- 2) Retensi, yaitu : jumlah pembayaran termin yang ditahan oleh pemberi kerja sebagai jaminan untuk pemeliharaan atau perbaikan bagian pekerjaan yang telah selesai. Retensi ini akan dibayarkan kembali oleh pemberi kerja kepada kontraktor setelah konstruksi/pekerjaan 100% selesai dan diserahkan.

#### **d. Pengakuan Pendapatan Kontrak Konstruksi**

Pekerjaan / kegiatan kontrak konstruksi diselesaikan dalam satu periode atau dalam beberapa periode, sehingga dalam pengakuan pendapatan kontrak konstruksi diakui pada saat produksi atau sebelum penyerahan barang/jasa.

Dalam pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No. 34, hanya ada satu metode pengakuan pendapatan yang diakui yaitu metode persentase penyelesaian. Menurut PSAK No. 34 paragraf 25 (2010, hal 34.9) “Pengakuan pendapatan dan beban dengan memerhatikan tahap penyelesaian suatu kontrak sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian. Menurut metode ini, pendapatan kontrak dihubungkan dengan biaya kontrak yang terjadi dalam mencapai tahap penyelesaian tersebut, sehingga pendapatan, beban, dan laba yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan secara proporsional. Metode ini memberikan informasi yang berguna mengenai cakupan aktivitas kontrak dan kinerja selama suatu periode.”

Menurut PSAK No. 34 paragraf 26 (2010, hal 34.10) mengatakan bahwa “Dalam metode persentase penyelesaian, pendapatan kontrak diakui sebagai pendapatan dalam laba rugi pada periode akuntansi di mana pekerjaan dilakukan. Biaya kontrak biasanya diakui sebagai beban dalam laba rugi pada periode akuntansi di mana pekerjaan yang berhubungan dilakukan. Namun, setiap ekspektasi selisih lebih total biaya kontrak terhadap total pendapatan kontrak segera diakui sebagai beban sesuai dengan paragraf 36.”

Menurut Kieso et al (2008, hal 522) ada dua metode akuntansi yang diterima secara umum untuk kontrak konstruksi yaitu :

1) Metode Kontrak Selesai (*Completion Method/ Completed Contract Method*)

Metode kontrak selesai umumnya digunakan untuk proyek dengan masa kontrak relatif singkat atau selesai dalam satu periode akuntansi. Namun metode kontrak selesai juga digunakan bila taksiran dari pekerjaan yang sedang berlangsung atau perkiraan biaya kontrak tidak dapat diestimasi dengan baik.

Menurut metode ini, pendapatan suatu kontrak pemborongan baru diakui pada saat penjualan yaitu saat pekerjaan telah selesai seluruhnya. Suatu proyek dikatakan selesai apabila biaya yang masih harus dikeluarkan atau segala biaya yang tak terduga merupakan jumlah yang tidak material. Untuk mengatasi hal ini, sebaiknya biaya umum dan administrasi dialokasikan sebagai proyek, sehingga terdapat perbandingan beban dan pendapatan yang lebih baik. Namun bila perusahaan memiliki banyak kontrak dan pada setiap tahun selalu terdapat kontrak yang selesai maka biaya umum dan biaya administrasi dapat dibebankan sebagai biaya periode.

Contoh pencatatan jurnal metode kontrak selesai adalah sebagai berikut :

a) Untuk mengakui pendapatan

Penagihan atas konstruksi dalam proses	Rp xxxx
Pendapatan dari kontrak jangka panjang	Rp xxxx

b) Untuk mengakui beban

Biaya konstruksi	Rp xxxx
Konstruksi dalam proses	Rp xxxx

2) Metode Persentase Penyelesaian (*Percentage of Completion Method*)

Menurut metode ini suatu perusahaan akan mengakui pendapatan dan biaya pada suatu kontrak sesuai dengan kemajuan penyelesaian proyek, tidak menunggu sampai dengan proyek selesai. Karena pengukuran pendapatan didasarkan pada tingkat kemajuan proyek maka laba atau rugi suatu proyek dapat ditentukan walaupun proyek belum selesai. Beberapa unsur yang harus ada jika metode persentase penyelesaian digunakan adalah:

- a) Pendapatan kontrak, biaya kontrak dan kemajuan dari proyek dan diestimasi dengan baik dan hasilnya dapat diandalkan.
- b) Kontrak harus menetapkan dengan jelas pelaksanaan hak mengenai barang dan jasa yang akan disediakan dan diterima, kepentingan yang akan disediakan dan diterima, cara dan syarat-syarat penyelesaian.
- c) Pembeli dapat diharapkan untuk memenuhi kewajiban sesuai kontrak.
- d) Kontraktor dapat diharapkan untuk memenuhi kewajiban sesuai kontrak.

Contoh pencatatan jurnal metode kontrak selesai adalah sebagai berikut :

a) Untuk mencatat biaya konstruksi

Konstruksi dalam proses	Rp xxxx
Kas,hutang	Rp xxxx

b) Untuk mencatat termin

Piutang usaha	Rp xxxx
Penagihan atas konstruksi dalam proses	Rp xxxx

c) Untuk mencatat hasil penagihan

Kas	Rp xxxx
Piutang usaha	Rp xxxx

d) Untuk mengakui pendapatan dan laba kotor

Konstruksi dalam proses (laba kotor)	Rp xxxx
Beban konstruksi	Rp xxxx
Pendapatan dari kontrak jangka panjang	Rp xxxx

e) Untuk mencatat penyelesaian kontrak

Penagihan atas konstruksi dalam proses	Rp xxxx
Konstruksi dalam proses	Rp xxxx

Menurut Skousen et al (2000, hal 457) ada dua pendekatan dalam metode persentase penyelesaian :

1) Metode biaya ke biaya (*cost to cost method*)

Pada metode ini persentase tingkat penyelesaian diukur dengan membandingkan dengan biaya yang telah terjadi dengan taksiran total biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek.

## 2) Pendekatan Fisik

Dalam menilai kemajuan pekerjaan didasarkan pada kemajuan fisik pekerjaan dan bukan didasarkan pada kemajuan pengeluaran biaya seperti halnya pada metode biaya ke biaya. Pembagian metode untuk mengukur tingkat kemajuan proyek yang terdapat dalam Standar Akuntansi Keuangan tidak berbeda dengan yang telah disebutkan diatas yakni:

- a) Berdasarkan proporsi biaya kontrak untuk pekerjaan yang telah dilaksanakan dibandingkan dengan total biaya kontrak yang diestimasi. Biaya-biaya yang tidak termasuk misalnya:
  - (1) Biaya kontrak yang berhubungan dengan aktivitas masa kontak, seperti biaya bahan yang telah dikirim ke lokasi atau dimasukkan untuk penggunaan dalam suatu kontrak tetapi belum dipasang, digunakan atau diaplikasikan selama pelaksanaan kontrak kecuali bahan-bahan tersebut telah dibuat secara khusus untuk keperluan kontrak yang bersangkutan.
  - (2) Pembayaran yang dibayarkan ke sub kontraktor sebagai uang muka atas pekerjaan yang dilaksanakan dalam sub kontrak tersebut
- b) Survei atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.
- c) Penyelesaian suatu bagian secara fisik dari pekerjaan kontrak.

## B. Penelitian Terdahulu

Dasar atau acuan yang berupa teori-teori atau temuan-temuan melalui hasil berbagai penelitian sebelumnya merupakan hal yang sangat perlu dan dapat dijadikan sebagai data pendukung. Hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

**Tabel II.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama penulis	Judul penelitian	Hasil penelitian	Sumber penelitian
1	Muhammad Hidayat (2016)	Analisis Pengakuan dan Pengungkapan Pendapatan Pada Laporan Keuangan PT. Adhi Karya (Persero Tbk) Berdasarkan PSAK 23, PSAK 34 dan PSAK 44	Hasil penelitian ini adalah PT.Adhi Karya (Persero, Tbk) telah mengikuti pengakuan dan pengungkapan pendapatan sebagaimana diatur dalam PSAK 23, PSAK 34 dan PSAK 44.  Secara umum laporan keuangan PT.Adhi Karya tahun 2015 sudah melakukan pengungkapan pendapatan dengan baik sesuai PSAK 23 dan PSAK 34.	Jurnal Measurement, Volume 10, Nomor 1,
2	Rizky Kurniawan Ashari (2014)	Penerapan PSAK NO 34 Dalam Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi pada PT. Adhi Karya (Persero) Surabaya	Hasil penelitian ini adalah Pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh PT. Adhi Karya (Persero) Tbk Divisi Konstruksi IV Surabaya telah sesuai dengan PSAK No. 34, yaitu mengakui pendapatan kontrak setiap akhir periode berdasarkan persentase penyelesaian yang dicapai dari proyek yang sedang berjalan.	Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Volume 3, Nomor 7,

Lanjutan Tabel II.1

			PT. Adhi Karya (Persero) Tbk Divisi Konstruksi IV Surabaya dalam pencatatan pendapatan dilakukan secara periodik bulanan. Untuk pendapatan yang bisa ditagihan dan diterima pembayarannya dicatat sebagai laba, sedangkan pendapatan yang belum bisa ditagihan dicatat sebagai piutang prestasi.	
3	Sisilia Merry Ratanuman (2013)	Analisis Pengakuan Pendapatan Dengan Persentase Penyelesaian Dalam Penyajian Laporan Keuangan pada PT. Pilar Dasar	Hasil penelitian ini adalah Perusahaan lebih baik menggunakan metode pendekatan cost-to-cost dalam mengakui pendapatan dan laba periode berjalan karena dengan metode cost-to-cost pendapatan, beban dan laba konstruksi yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan kontrak secara proporsional sehingga menghasilkan penyajian laporan keuangan yang wajar bagi perusahaan	Jurnal EMBA, Volume 1, Nomor 3,
4	Rahayu dan Kardina (2012)	Analisis Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi Pada CV. Samudera Konstruksi Palembang, berdasarkan PSAK No. 34	Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa CV. Samudera Konstruksi Palembang sebaiknya menggunakan metode persentase penyelesaian dalam mengakui pendapatan untuk proyek jangka panjang. Jika dengan metode persentase penyelesaian perusahaan akan mengakui pendapatan	Jurnal Akuntansi

Lanjutan Tabel II.1

			setiap tahunnya, laporan laba rugi yang dihasilkan menjadi akurat dan sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 34 tentang Kontrak Konstruksi. laporan laba rugi yang disajikan oleh perusahaan akan memberikan informasi yang tepat	
5	Gustati, Anda Dwi Haryadi dan Elfitri Santi (2011)	Pengaruh Pengakuan Pendapatan Dalam Penerapan Akuntansi Kontrak Konstruksi (PSAK No. 34) Terhadap Penentuan Laba / Rugi Periodik	Hasil penelitian ini adalah agar dapat menghasilkan Laporan Keuangan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan atau standar akuntansi yang berlaku, sebaiknya perusahaan kontrak konstruksi ditangani oleh akuntan yang berkompeten dibidangnya, sehingga laporan keuangan yang dihasilkan mencerminkan aktivitas perusahaan yang sebenarnya dalam suatu periode. Hal ini ditujukan agar pemakai dapat menilai kinerja perusahaan dalam suatu periode dan tidak keliru dalam pengambilan keputusan	Jurnal Akuntansi dan Manajemen, Volume 3, Nomor 2,

### C. Kerangka Berfikir

PT. Bintang Realty Multiland merupakan perseroan terbatas yang bergerak dalam bidang properti perumahan, konstruksi, developer, broker dan arsitek. PT. Bintang Realty Multiland memperoleh pendapatannya dari beberapa cara yaitu

dari hasil menjual perumahan dan juga hasil dari membangun perumahan dengan menjalin kerja sama dengan perusahaan lain.

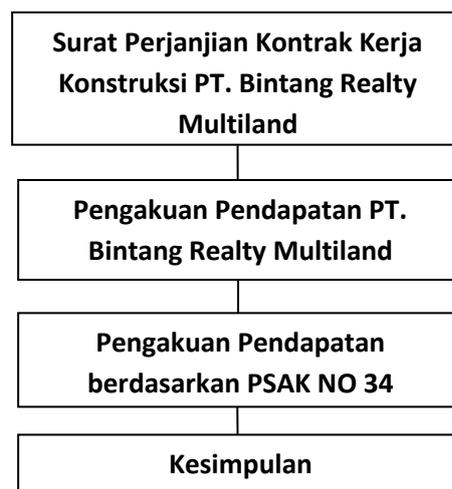
Menurut PSAK No 23 paragraf ke 20 (2009, hal 23.9) “Pengakuan pendapatan dengan mengacu pada tingkat penyelesaian dari suatu transaksi sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian. Dengan metode ini, pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa ditunaikan. Pengakuan pendapatan atas dasar ini memberikan informasi yang berguna mengenai tingkat kegiatan jasa dan kinerja entitas dalam suatu periode. PSAK No 34 : Akuntansi kontrak konstruksi juga mensyaratkan pengakuan pendapatan berdasarkan hal ini. Persyaratan pada pernyataan tersebut berlaku secara umum untuk pengakuan pendapatan dan beban terkait untuk transaksi yang melibatkan pemberian jasa”.

Menurut PSAK No 34 paragraf 25 (2010, hal 34.9) “Pengakuan pendapatan dan beban dengan memerhatikan tahap penyelesaian suatu kontrak sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian. Menurut metode ini, pendapatan kontrak dihubungkan dengan biaya kontrak yang terjadi dalam mencapai tahap penyelesaian tersebut, sehingga pendapatan, beban, dan laba yang dilaporkan dapat diatribusikan menurut penyelesaian pekerjaan secara proporsional. Metode ini memberikan informasi yang berguna mengenai cakupan aktivitas kontrak dan kinerja selama suatu periode.”

Perusahaan ini menggunakan metode presentase penyelesaian dalam pengakuan pendapatannya. Dimana pendapatan diperoleh sesuai dengan *progress* pembangunan dilapangan sesuai dengan surat perjanjian kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati.

Pengakuan pendapatan dengan metode presentase penyelesaian , paling mudah untuk ditandai atau dilihat dalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi perusahaan. Karena pada surat tersebut tertuang secara jelas cara pembayaran dari hasil pembangunan, bila metode presentase penyelesaian, maka akan tertuang cara pembayaran bertahap sesuai dengan progress pembangunan dilapangan. Pembayaran tersebut disesuaikan dengan hasil pembangunan, itulah yang menjadi pendapatan bagi perusahaan konstruksi.

Selain Kontrak Kerja Konstruksi, Laporan Laba Rugi suatu perusahaan juga dapat membantu memperjelas penggunaan metode persentase penyelesaian. Jika pendapatan yang dihasilkan dari konstruksi tersebut ada dalam beberapa tahun pada laporan laba rugi perusahaan. maka itu dapat dipastikan perusahaan menggunakan metode pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat digambarkan kerangka berfikir sebagai berikut :



**Gambar II.1**  
**Kerangka Berfikir**

## **BAB III**

### **METODELOGI PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Pendekatan deskriptif merupakan suatu penelitian untuk menyusun, mengklasifikasikan, menafsirkan serta menginterpretasikan data sehingga memberikan suatu gambaran tentang masalah yang akan diteliti.

Menurut Sonny Laksono (2013, hal 18) dalam pendekatan deskriptif adalah upaya pengolahan data menjadi sesuatu yang dapat diutarakan secara jelas dan tepat dengan tujuan agar dapat dimengerti oleh orang yang tidak langsung mengalaminya sendiri.

#### **B. Definisi Operasional Variabel**

Definisi operasional adalah petunjuk bagaimana suatu variabel itu diukur, yang bertujuan untuk melihat sejauh mana pentingnya variabel yang digunakan dalam penelitian ini dan juga untuk mempermudah pemahaman dan membahas peneliti nantinya. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Pengakuan Pendapatan**

Pengakuan pendapatan yaitu pencatatan jumlah rupiah pendapatan secara formal ke dalam sistem pembukuan sehingga jumlah tersebut terefleksi dalam laporan keuangan. Secara konseptual pendapatan hanya dapat diakui jika

memenuhi kualitas keterukuran yang terkait dengan masalah berapa jumlah rupiah produk tersebut dan keterandalan yang terkait dengan objektivitas dan dapat diuji kebenaran jumlah tersebut. Kualitas tersebut harus dioperasionalkan dalam bentuk kriteria pengakuan pendapatan.

### C. Tempat dan Waktu Penelitian

#### 1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan pada PT. Bintang Realty Multiland Medan yang beralamat di Jalan Bhayangkara No 392 B, Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kode Pos 20221, Telepon (061) – 6610666, email : bintang.realty@yahoo.com.

#### 2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan dari bulan November 2017 s/d Maret 2018, dengan rincian sebagai berikut :

**Tabel III-1**  
**Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	Tahun 2017								Tahun 2018											
		November				Desember				Januari				Februari				Maret			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	Pengumpulan Data																				
	Pengajuan Judul																				
	Penyusunan Proposal																				
	Bimbingan Proposal																				
	Seminar Proposal																				
	Pengolahan Data																				
	Penyusunan Skripsi																				
	Bimbingan Skripsi																				
	Sidang Meja Hijau																				

## **D. Jenis dan Sumber Data**

### **1. Jenis Data**

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan oleh peneliti adalah berupa data kuantitatif berupa Laporan Laba Rugi PT. Bintang Realty Multiland tahun 2013 s/d 2017, Jurnal/pencatatan Pengakuan Pendapatan PT. Bintang Realty Multiland Medan dan Surat Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi.

### **2. Sumber Data**

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi berupa dokumentasi. Seperti buku, laporan laba rugi Perusahaan, surat perjanjian kontrak kerja konstruksi dan jurnal atau pencatatan pengakuan pendapatan PT. Bintang Realty Multiland Medan.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi atau metode dokumentasi yang dilakukan dengan mengambil data-data yang ada dan mengumpulkan data sekunder berupa laporan laba rugi dan surat perjanjian kontrak kerja konstruksi PT. Bintang Realty Multiland Medan kemudian mempelajari dan menganalisis serta mempelajari uraian-uraian yang bersifat literature ilmiah yang berhubungan dengan pengakuan pendapatan.

## **F. Teknis Analisis Data**

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif dimana dalam metode ini penulis mengumpulkan, mengklasifikasikan, menjelaskan dan menafsirkan data-data sehingga memberikan gambaran atau keterangan yang jelas mengenai masalah yang dihadapi.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data perusahaan berupa laporan laba rugi, surat perjanjian kontak kerja konstruksi, dan jurnal pengakuan pendapatan perusahaan.

Adapun langkah – langkah dalam teknik analisis data penelitian sebagai berikut :

1. Mempelajari data secara menyeluruh yaitu dengan mempelajari laporan laba rugi , untuk melihat apakah pendapatan tersebut ada disetiap tahun selama pembangunan. Selanjutnya surat perjanjian kontrak kerja konstruksi PT. Bintang Realty Multiland. Dimana penulis harus mengetahui atau memahami isi kontrak yang telah disepakati kedua pihak, dalam surat perjanjian tersebut penulis bisa mengetahui berapa nilai kontrak.
2. Setelah penulis mengetahui atau menganalisis metode yang digunakan perusahaan dalam pengakuan pendapatannya. Maka penulis akan membandingkannya dengan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No. 34 tentang Kontrak Konstruksi. apakah telah sesuai atau belum, dan jika belum dimana letak ketidak sesuaiannya.

3. Ditahap ketiga ini penulis akan menganalisis apakah metode pengakuan pendapatan yang telah diterapkan perusahaan telah tepat sesuai dengan kondisi perusahaan. Apakah telah tepat perusahaan memilih metode pengakuan pendapatan tersebut atau tidak.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Deskripsi Data

Perumahan yang di bangun oleh PT. Bintang Realty Multiland memiliki spesifikasi yang baik, sesuai dengan kesepakatan dalam surat kontrak kerja yang dilakukan oleh pihak perusahaan dengan perusahaan yang lain. PT. Bintang Realty Multiland juga memberikan masa pemeliharaan beberapa waktu jika ada kerusakan terhadap perumahan yang dibangun, hal tersebut akan menjadi tanggung jawab perusahaan.

Berdasarkan salah satu surat perjanjian kontrak kerja konstruksi PT. Bintang Realty Multiland. Bahwa adanya tahapan pembayaran atau pencairan pendapatan kontrak sesuai dengan kondisi di lapangan, dimana dilihat sejauh mana pembangunan selesai dikerjakan. Berikut tahapan pembayaran pendapatan kontrak yang diterima PT. Bintang Realty Multiland sesuai dengan kesepakatan pada kontrak yang tercantum dalam pasal 3 mengenai jangka waktu, nilai kontrak dan sistem pembayaran pekerjaan yaitu :

Adapun Sistem pembayaran tanpa Down payment (DP) dan dibagi atas **6 (enam)** termin pembayaran, yakni :

1. Termin I (pertama) **20%** setelah progress pekerjaan **25%** dilapangan.  
(Pekerjaan pondasi, sloof, batu bata 60%, kusen pintu/jendela, kolom praktis, septictank)
2. Termin II (ke dua) **20%** setelah progress pekerjaan **45%** dilapangan.

(Pekerjaan batu bata 100%, ring balok, plaster 100%)

3. Termin III (ke tiga) **20%** setelah progress pekerjaan **65%** dilapangan.

(Pekerjaan atap 100%, listrik, pipa air, plafon 100%)

4. Termin IV (ke empat) **20%** setelah progress pekerjaan **85%** dilapangan.

(Pekerjaan keramik 100%, daun pintu jendela 50%, cat 50%)

5. Termin V (ke lima) **15%** setelah progress pekerjaan **100%** dilapangan.

(Pekerjaan daun pintu jendela 100%, cat 100%, perapian 100%)

6. Termin VI (ke enam) **5%** setelah serah terima ditambah retensi 60 hari kalender.

Dari pernyataan diatas mengenai tahapan pembayaran pendapatan kontrak, sudah terlihat jelas bahwa PT. Bintang Realty Multiland menggunakan pengakuan pendapatan metode persentase penyelesaian. Karena perusahaan mendapatkan pendapatannya jika pembangunan dilapangan telah sesuai dengan kontrak.

Selain surat perjanjian kontrak kerja konstruksi, laporan laba rugi perusahaan juga membantu menguatkan pengakuan pendapatan yang dilakukan perusahaan. Pengakuan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian akan diakui setiap akhir periode sebagai pendapatan sesuai dengan yang telah diselesaikan pembangunannya. Sehingga pendapatan kontrak yang telah disesuaikan dengan progress lapangan akan muncul setiap tahunnya hingga kontrak selesai seluruhnya. PT. Bintang Realty Multiland dalam satu tahun tidak hanya melakukan pembangunan pada satu proyek atau tempat, melainkan bisa lebih dari satu tempat sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang disepakati kedua perusahaan.

Berikut tabel ringkasan pendapatan kontrak PT. Bintang Realty Multiland dari tahun 2013 s/d 2017.

**Tabel IV.1**  
**Ringkasan Pendapatan**

**(dalam ribuan)**

No	Pendapatan Kontrak (proyek)	Tahun				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Puri Ambassador	Rp 1.346.000	Rp 1.243.000			
2	Teladan City	Rp 2.515.830	Rp 735.020			
3	Emerlad Palace	Rp 680.450	Rp 3.792.775	Rp 456.626		
4	Puri Cendana	Rp 941.000	Rp 313.000	Rp 494.100		
5	Citra Menteng Residence			Rp 662.400	Rp 828.000	Rp 165.800
6	Puri Akasia			Rp 381.000	Rp 1.361.000	Rp 872.000
7	Alila Klaster Veteran			Rp 1.215.000	Rp 2.361.000	
8	Valencia Residence			Rp 820.000	Rp 3.606.000	Rp 374.200
9	Puri Kirana				Rp 562.500	Rp 978.750
10	Garuda Asri				Rp 483.000	Rp 413.000
11	Umar Residence				Rp 221.000	Rp 1.253.000
12	Taman Bunga Ester				Rp 510.000	Rp 498.000
13	Cengkeh Turi Asri					Rp 860.000
14	Klaster Marindal					Rp 735.000
15	Pondok Veteran Asri					Rp 492.000
16	Griya Merbau Asri					Rp 900.000
<b>Jumlah</b>		<b>Rp 5.483.280</b>	<b>Rp 6.083.795</b>	<b>Rp 4.029.126</b>	<b>Rp 9.932.500</b>	<b>Rp 7.541.750</b>

Sumber : PT. Bintang Realty Multiland

Dari tabel di atas, dapat kita peroleh informasi bahwa PT. Bintang Realty Multiland memperoleh pendapatan kontraknya tidak hanya satu proyek,

melainkan lebih dari satu di setiap periode. Setiap pendapatan yang diterima setiap tahunnya disesuaikan dengan nilai kontrak dan progress di lapangan. Proyek atau pembangunan yang lebih dari satu periode diwajibkan menggunakan metode persentase penyelesaian dalam pengakuan pendapatannya, hal tersebut sesuai dengan PSAK No 34.

## **B. Pembahasan**

### **1. Analisis Pengakuan Pendapatan**

Pengakuan pendapatan yaitu pencatatan jumlah rupiah pendapatan secara formal ke dalam sistem pembukuan sehingga jumlah tersebut terefleksi dalam lapangan keuangan. Pengakuan pendapatan secara umum terbagi menjadi dua, yaitu *accrual basis* dan *cash basis*. Pengakuan pendapatan secara accrual basis itu pendapatan dicatat atau diakui saat jasa ditunaikan atau diberikan. Sedangkan cash basis itu pendapatan dicatat atau diakui saat kas atau uang diterima. Pada PSAK No. 23 ditetapkan bahwa pengakuan pendapatan menggunakan accrual basis, yaitu dijelaskan paragraf ke 20 (2009, hal 23.7) yaitu “Pengakuan pendapatan dengan mengacu pada tingkat penyelesaian dari suatu transaksi sering disebut sebagai metode persentase penyelesaian. Dengan metode ini, pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa ditunaikan atau diberikan.

Sedangkan pada perusahaan jasa konstruksi, ada pedoman khusus dalam pengakuan pendapatannya yaitu PSAK No 34 tentang kontrak konstruksi. PSAK No 34 menjelaskan bahwa pengakuan pendapatan hanya menggunakan metode persentase penyelesaian. Pada dasarnya PSAK No 34 adalah lanjutan pengakuan pendapatan perusahaan jasa dimana salah satunya adalah perusahaan konstruksi. dimana dijelaskan pada PSAK No 23 paragraf 20 (2009, hal 23.7) “Pengakuan

pendapatan atas dasar ini memberikan informasi yang berguna mengenai tingkat kegiatan jasa dan kinerja entitas dalam suatu periode. PSAK No 34 : Akuntansi kontrak konstruksi juga mensyaratkan pengakuan pendapatan berdasarkan hal ini. Persyaratan pada pernyataan tersebut berlaku secara umum untuk pengakuan pendapatan dan beban terkait untuk transaksi yang melibatkan pemberian jasa”

Maka dari itu pengakuan pendapatan metode persentase penyelesaian menggunakan *accrual basis* dalam pengakuan pendapatan. PT. Bintang Realty Multiland di dalam setiap kontraknya menggunakan pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian baik satu periode atau pun lebih dari satu periode. Hal tersebut dapat dilihat dalam surat perjanjian kerja konstruksi PT. Bintang Realty Multiland dengan perusahaan yang lain.

Namun PT. Bintang Realty Multiland tidak seluruhnya sesuai dengan PSAK No 34 atau tidak sempurna dalam pengakuan pendapatannya. Karena PT. Bintang Realty Multiland mengakui pendapatannya dengan metode persentase penyelesaian, tapi dalam pencatatannya masih menggunakan *cash basis*. Hal tersebut tentu tidak sesuai dengan PSAK No 34 yang menggunakan *accrual basis* dalam pengakuannya.

PT. Bintang Realty Multiland memperoleh pendapatannya sesuai dengan progress di lapangan. Setiap unit rumah yang dibangun akan diperiksa terlebih dahulu sebelum akan ditagih kepada perusahaan pemberi kerja, PT. Bintang Realty Multiland hanya mencatat pendapatan yang diterima sesuai dengan yang diberikan perusahaan pemberi kerja dan tidak mencatat sisa tagihan atau piutang jasa dalam jurnal. Perusahaan hanya mencatat sisa tagihan yang belum tertagih

pada catatan khusus. Berikut mengakuan atau pencatatan PT. Bintang Realty Multiland pada saat penerimaan pendapatan :

Jurnal saat menerima atau mengakui pendapatan

Bank Mandiri	Rp xxxx	
Pendapatan Kontrak		Rp xxxx

Jurnal saat mengakui biaya

Biaya konstruksi	Rp xxxx	
Konstruksi dalam proses		Rp xxxx

Hanya pencatatan itu saja yang dilakukan oleh perusahaan, akun kas pada PT. Bintang Realty Multiland ini diganti menjadi Bank Mandiri karena perusahaan ini banyak melakukan transaksi melalui bank mandiri, dimana PT. Bintang Realty Multiland juga salah satu nasabah prioritas bank mandiri. Pendapatan kontrak disesuaikan dengan yang diterima perusahaan dari pemberi jasa sesuai dengan hasil di lapangan. Sedangkan sisa tagihan atau piutang hanya dicatat dengan biasa berbentuk tabel biasa, yaitu sebagai berikut :

**Tabel IV.II**  
**Pencatatan Sisa Tagihan Perumahan Taman Bunga Ester**

(dalam ribuan)

No	Nama Perumahan	Kav	Nilai Kontrak	Sudah Tertagih	Nilai Sudah Teragih	Sisa Tagihan	Nilai Sisa Tagihan
1	Taman Bunga Ester	3	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
		4	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
		5	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
		6	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
		7	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
		8	Rp 85.500	95%	Rp 81.225	5%	Rp 4.275
Jumlah			Rp 513.000		Rp 487.350		Rp 25.650

Sumber : PT. Bintang Realty Multiland

Dari tabel diatas hanya dipaparkan berapa jumlah nilai kontrak, berapa presentase penyelesaian yang telah tercapai, berapa yang akan ditagih dan yang sudah tertagih. Walaupun sisa tagihan tersimpan atau tercatat baik, namun hal tersebut tidak lah sesuai dengan PSAK No. 34. Seharusnya piutang tetap dicatat dalam jurnal.

Hal yang dicatat oleh PT. Bintang Realty Multiland mengenai pengakuan pendapatan secara garis besar tidak sesuai dengan ketentuan PSAK NO 34 tentang kontrak konstruksi. Pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian pada PSAK No 34 memiliki beberapa tahapan dalam pengakuan atau pencatatannya, yaitu sebagai berikut :

a) Untuk mencatat biaya konstruksi

Konstruksi dalam proses	Rp xxxx
Kas, hutang	Rp xxxx

b) Untuk mencatat termin

Piutang usaha	Rp xxxx
Penagihan atas konstruksi dalam proses	Rp xxxx

c) Untuk mencatat hasil penagihan

Kas	Rp xxxx
Piutang usaha	Rp xxxx

d) Untuk mengakui pendapatan dan laba kotor

Konstruksi dalam proses (laba kotor)	Rp xxxx
Beban konstruksi	Rp xxxx
Pendapatan dari kontrak jangka panjang	Rp xxxx

e) Untuk mencatat penyelesaian kontrak

Penagihan atas konstruksi dalam proses	Rp xxxx
Konstruksi dalam proses	Rp xxxx

Dalam pengakuan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian yang digunakan PT. Bintang Realty Multiland seharusnya sesuai dengan penjelasan diatas. Mencatat ketika penagihan termin, ketika menerima pencairan tagihan dan ketika memperoleh pendapatan sehingga dapat mengurangi kesalahan dalam pencatatan sisa tagihan, atau dapat juga memperjelas sisa piutang yang ada pada periode tersebut.

Walaupun pada akhir periode yang di terapkan PT. Bintang Realty Multiland telah sesuai dengan PSAK No. 34 dimana menurut PSAK No. 34 paragraf 26 (2010, hal 34.10) mengatakan bahwa “Dalam metode persentase penyelesaian, pendapatan kontrak diakui sebagai pendapatan dalam laba rugi pada periode akuntansi di mana pekerjaan dilakukan. Biaya kontrak biasanya diakui sebagai beban dalam laba rugi pada periode akuntansi di mana pekerjaan yang berhubungan dilakukan.

Namun hal tersebut tidak cukup, karena pengakuan pendapatan pada perusahaan konstruksi harus sesuai seluruhnya dengan PSAK No. 34 yang telah ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Alasan mengapa perusahaan konstruksi harus menggunakan pengakuan pendapatan dengan metode ini adalah agar pengakuan pendapatan pada perusahaan diakui secara tepat sebab dalam perusahaan konstruksi, penyelesaian pembangunan lebih banyak menghabiskan

waktu lebih dari satu tahun. Sehingga dengan adanya metode pengakuan pendapatan ini dapat membantu perusahaan konstruksi untuk dapat mengakui pendapatannya tanpa harus menunggu hingga kontrak konstruksi tersebut selesai seluruhnya.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada pembahasan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. PT. Bintang Realty Multiland menggunakan metode persentase penyelesaian dalam pengakuan pendapatannya yang dapat dilihat dari surat perjanjian kontrak kerjanya dengan perusahaan pemberi kerja.
2. Pendapatan kontrak yang telah disepakati akan diberikan kepada PT. Bintang Realty Multiland jika pembangunan pada lapangan telah mencapai tahapan-tahapan yang dituangkan dalam surat perjanjian kontrak konstruksi.
3. Pengakuan pendapatan pada PT. Bintang Realty Multiland masih ada beberapa bagian yang belum sesuai dengan PSAK No 34 tentang kontrak konstruksi. yaitu PT. Bintang Realty Multiland masih menggunakan *cash basis* dalam pencatatan penerimaan pendapatan, sehingga pencatatan mengenai sisa tagihan pendapatan atau piutang perusahaan tidak terlihat secara jelas.

#### **B. Saran**

Dari kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran kepada PT. Bintang Realty Multiland agar menerapkan pengakuan pendapatan metode persentase penyelesaian yang sesuai seluruhnya dengan PSAK No. 34, yaitu menggunakan pencatatan dengan *accrual basis*. Sebab bila PT. Bintang Realty

Multiland tidak menerapkan sesuai dengan PSAK No. 34, maka dikhawatirkan akan terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian pengakuan pendapatan dengan yang diterima oleh perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. (2017). *Akuntansi Keuangan Menengah berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Terbaru*. Yogyakarta : Andi
- Bambang Heriawan Permadi (2014). “Analisis Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi Pada PT. XYZ Berdasarkan Pernyataan Standar Keuangan No 34”.  
*Skripsi*. Universitas Lampung. 2014. Repository <https://www.unila.ac.id>
- Gustati, Anda Dwi Haryadi dan Elfitri Santi (2011). “Pengaruh Pengakuan Pendapatan Dalam Penerapan Akuntansi Kontrak Konstruksi (PSAK NO 34) Terhadap Penentuan Laba/Rugi Periodik (Studi Kasus Pada 3 Perusahaan Bidang Usaha Kontrak Konstruksi Di Kota Padang)”. *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*. Politeknik Negeri Padang. Volume 3 Nomor 2, 2011. Repository <http://repo.polinpdg.ac.id/>
- Harrison, Walter T *et al.* (2012). *Akuntansi Keuangan Internasional Financial Reporting Standards*. Jakarta : Erlangga
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2009). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2010). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat
- Kieso, Donald E, Jerry J Weygandt dan Terry D warfield. (2008). *Akuntansi Intermediate*. Jakarta : Erlangga.
- Muhammad Hidayat (2016). “Analisis Pengakuan Dana Pengungkapan Pendapatan Pada Laporan Keuangan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk Berdasarkan PSAK 23,PSAK 34, PSAK 44”. *Jurnal Measurement*. Universitas Riau Kepulauan. Volume 10 Nomor 1. 2016. Repository <http://unrika.ac.id/>
- Ng Eng Juan dan Ersya Tri Wahyuni. (2012). *Panduan Praktis Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Rahayu dan Kardinal (2012). “Analisis Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi Pada CV. Samudera Konstruksi Palembang Berdasarkan PSAK No 34”. *Jurnal Akuntansi STIE MDP*. 2012. Repository <http://eprints.mdp.ac.id/>
- Rizky Kurniawan Azhari (2014). “Penerapan PSAK No 34 Dalam Pengakuan Pendapatan Jasa Konstruksi Pada PT. Adhi Karya (Persero) Tbk Surabaya”.

*Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Volume 3 Nomor 7,2014. Repository <http://library.stiesia.ac.id/>

Sisilia Merry Ratunuman (2013). “Analisis Pengakuan Pendapatan Dengan Presentase Penyelesaian Dalam Penyajian Laporan Keuangan PT. Pilar Dasar”. *Jurnal EMBA*. Universitas Sam Ratulangi Manado. Volume 1 Nomor 3, 2013. Repository : <http://repo.unsrat.ac.id>

Skousen, Stice. (2000). *Akuntansi Keuangan Menengah*. Jakarta : Salemba Empat

Sonny Leksono. (2013). *Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi*. Jakarta : Rajawali Pers.

Wild, John J, K.R Subramanyam dan Robert F Halsey. (2008). *Financial Statement Analysis*. Jakarta : Erlangga.

## **PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

**Jl. Bhyangkara No 392B**

### **Sejarah Umum Perusahaan**

PT. Bintang Realty Multiland merupakan perseroan terbatas yang didirikan oleh dua orang yang berprofesi sebagai pengusaha muda yang bergerak dalam bidang properti perumahan, developer, broker dan arsitek, bernama H. M. YULIUS, Sarjana Teknik, Magister Manajemen dan KABUL HIDAYAT, Sarjana Teknik. Dengan latarbelakang yang mereka miliki tersebut maka mereka mendirikan suatu perusahaan dengan nama perseroan terbatas PT. Bintang Realty Multiland yang didirikan berdasarkan Akta nomor 18 tanggal 27 September 2011 yang minuta aktanya dibuat dihadapan Risna Rahmi Arifa, Sarjana Hukum, Notaris di Kota medan.

Kerjasama antara Bapak H. M. Yulius, S.T, M.M dengan Bapak Kabul Hidayat, S.T, Bermula sejak mereka duduk dibangku perkuliahan di Universitas Sumatera Utara , Fakultas Teknik , Jurusan Arsitektur Tahun 1990, hubungan persahabatan mereka terus terjalin hingga mereka bekerja sama mendirikan perusahaan, yaitu PT. Bintang Realty Multiland. Dimana Bapak H.M. Yulius S,T. M.M sebagai Direktur Utama , dan Bapak Kabul Hidayat, S.T sebagai komisaris.

Visi PT. Bintang Realty Multiland, antara lain:

Membangun usaha properti, konstruksi, developer yang terpercaya dengan inovasi dan kreativitas terkini untuk menciptakan produk-produk berkualitas yang mendatangkan investasi yang menguntungkan bagi para konsumen dan investor.

Misi PT. Bintang Realty Multiland, antara lain:

Menjadi property, konstruksi, developer terbaik yang menyediakan produk-produknya dengan kualitas terbaik, harga yang kompetitif, ketepatan waktu, dan desain arsitektur yang modern sesuai dengan perkembangan dunia properti

### **Logo / Arti Lambang Perusahaan**



**The Dreams Come**

### **Memiliki Arti :**

Gambar Bintang : merupakan deskripsi atau menggambarkan nama perusahaan yakni PT. Bintang Realty Multiland. seperti layaknya bintang yang sebenarnya, perusahaan ini juga akan terus bersinar layaknya bintang.

Gambar Gedung : merupakan deskripsi atau menggambarkan salah satu proyek yang di kerjakan oleh PT. Bintang Realty Multiland. Seperti perumahan, dan ruko.

- Warna Hijau : merupakan deskripsi atau menggambarkan bentuk dan suasana asri, indah sejuk dipandang, santai dan relegius. Menyeimbangkan emosi dan menciptakan keterbukaan antara pimpinan dengan karyawan.
- Warna Abu-abu : merupakan deskripsi atau menggambarkan bentuk dan karakteristik kebijaksanaan dan keseimbangan dalam mengambil suatu tindakan atau keputusan.
- The dreams come true : artinya wujud suatu keinginan menjadi kenyataan yang merupakan motto perusahaan.

### **Deskripsi Tugas (*Job Description*)**

Suatu perusahaan melakukan produksi sesuai dengan organisasi perusahaan tersebut. Struktur perusahaan yang baik akan memajukan perusahaan tersebut. Pada dasarnya Direktur Utama tetap mengawasi langsung kegiatan yang berlangsung dalam perusahaan pada setiap bidangnya.

Adapun tugas pokok, wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing pemegang jabatan sesuai adalah sebagai berikut :

#### **Direktur**

Tugas dari direktur adalah sebagai berikut :

1. Mengawasi setiap bagian dan anggotanya dalam melaksanakan tugas.
2. Memberi himbauan atau peringatan kepada karyawan yang kinerjanya tidak baik

3. Ikut memberikan masukan atau ide untuk terus memajukan perusahaan

### **Manajer Teknik**

Tugas dari manajer teknik adalah sebagai berikut :

1. Mengawasi kinerja bagian teknik
2. Mengawasi setiap pekerjaan karyawan bagian teknik
3. Menerima laporan setiap harinya dari bagian Staff pengawas lapangan
4. Menerima setiap complain konsumen dan memberikan solusi atau penyelesain terhadap complain konsumen tersebut.
5. Menegur, memperingati dan member arahan khusus untuk staf teknik.
6. Mendatangi dan mengesahkan setiap gambar proyek yang dibuat oleh staf arsitek

Dalam melaksanakan tugas manager teknik dibantu oleh staf perencana /

Arsitek dan staf pengawas :

### **Staf Perencana / Arsitek**

Tugas staf perencana / arsitek adalah sebagai berikut :

1. Membuat gambar denah rumah sesuai dengan brosur atau permintaan calon pembeli/pembeli dan diketahui oleh manager teknik.
2. Membuat gambar denah rumah berikut gambar kerjanya untuk staf pengawas dan/atau kontraktor yang diketahui oleh manager teknik
3. Membuat siteplan proyek baru dan proyek yang ada.
4. Membuat desain brosur dan spanduk terbaru setiap proyek.

### **Staf Pengawas**

Tugas staff pengawas adalah sebagai berikut :

1. Melakukan pengawasan terhadap pekerjaan kontraktor di setiap masing-masing proyek yang di awasi.
2. Membuat laporan pekerjaan kontraktor di setiap masing-masing proyek yang diawasi.
3. Menyerahkan laporan hasil pengawasan di setiap masing-masing proyek yang di awasi setiap hari terhadap manager teknik..
4. Menegur dan memberi arahan kepada setiap kontraktor dan pekerjanya yang melakukan kesalahan dan melakukan pekerjaan yang kurang baik diproyek yang tidak sesuai dengan gambar kerja.
5. Menegur atau memberi peringatan kepada setiap kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan sebelum lewat waktu sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian kerja.

#### **Staf Keuangan dan Administrasi**

Tugas staff keuangan dan administrasi adalah sebagai berikut :

1. Menerima segala pembayaran pembelian rumah oleh konsumen
2. Mencatat dan membuat laporan bulanan kas untuk masing-masing proyek perumahan.
3. Menerima dan membayar segala tagihan / *invoice* dari kontraktor dan membukukannya dalam buku kas masing – masing proyek.
4. Membuat slip gaji dan memberikannya kepada masing-masing karyawan.
5. Membuat bukti kas masuk dan keluar, termasuk kwitansi booking fee dan down payment untuk konsumen.

6. Mempersiapkan segala dokumen penting perusahaan yang dibutuhkan dan menyimpannya di file nya masing –masing. Seperti Sertifikat, Izin Mendirikan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
7. Menyimpan atau mengarsipkan data konsumen di setiap proyek.

### **Manajer Marketing**

Tugas manager marketing adalah sebagai berikut :

1. Membantu marketing menindaklanjuti berkas calon pembeli/pembeli untuk proses KPR bank
2. Membantu memberikan penjelasan kepada marketing mengenai langkah dan teknis penjualan.
3. Memenuhi target penjualan tim setiap bulannya.
4. Merencanakan , membuat dan menetapkan jadwal pameran, *open table*, *farming*, pada setiap event yang memungkinkan untuk dilakukan promosi penjualan.
5. Melakukan kerjasama KPR dengan pihak perbankan
6. Melakukan penagihan tunggakan pembayaran cicilan DP atau pun cicilan angsuran tunai bertahap calon pembeli/pembeli.
7. Menerima hasil *daily report* marketing setiap harinya.
8. Membuat laporan evaluasi atas kinerja marketing minimal seminggu sekali.
9. Membuat strategi penjualan
10. Membantu menyelesaikan masalah yang dihadapi marketing baik permasalahan dengan berkas KPR bank maupun masalah lain yang

berhubungan dengan penjualan ataupun anatar marketing dengan marketing lainnya.

11. Membuat Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen

12. Wajib menegur dan memberikan sanksi kepada marketing yang kurang produktif dalam melakukan penjualan.

Dalam melaksanakan tugas manager marketing dibantu oleh marketing

### **Marketing**

Tugas marketing adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi target penjualan minimal Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) setiap bulannya
2. Memonitor dan menagih kelancaran pembayaran DP dan /atau cicilan tunai berahap pada calon pembeli/pembeli
3. Melengkapi data KPR calon Pembeli
4. Wajib hadir dan ikut sera dalam pelaksanaan pameran , *open house* atau bentuk promosi lainnya yang diselenggarakan oleh instansi perbankan atau instansi pemerintah atau instansi swasta lainnya.
5. Wajib memebuat report secara tertulis kepada manager marketing

### **Manajer Operasional dan Legal**

Tugas manager operasional dan legal adalah sebagai berikut :

1. Mengawasi bagian kinerja operasional
2. Menegur, memperingati dan member arahan setiap karyawan yang bekerja diluar *standard* operasional perusahaan (SOP)
3. Membuat segala jenis perjanjian yang berhubungan dengan perusahaan

4. Membuat segala jenis surat-surat yang berhubungan dengan perusahaan
5. Mengurus segala jenis izin legalitas baik untuk proyek perumahan maupun untuk perusahaan
6. Mengurus segala dokumen legalitas proyek perumahan seperti sertifikat tanah, Pajak Bumi dan Banguna, dan Izin Mendirikan Bangunan.
7. Membuat laporan bulan terhadap konsumen yang telah mendatangi perjanjian kredit di bank

## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : NADILLA TAMIMI  
N.P.M : 1405170424  
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN  
Fakultas : EKONOMI DAN BISNIS  
Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
Judul Skripsi : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN  
PSAK NO 34 PADA PT. BINTANG REALTY MULTILAND

Menyatakan bahwa,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri, baik dalam hal penyusunan proposal penelitian , pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhirt penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut :
  - a. Menjiplak/plagiat hasil karya penelitian orang lain
  - b. Merekayasa data angket, wawancara, observasi, atau dokumentasi
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti memalsukan stempel, kop surat, atau identitas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat “Penetapan Proyek Proposal/ Makalah / Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing “ dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikianlah pernyataanini saya perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan,      Maret, 2018

Pembuat Pernyataan  
  
**NADILLA TAMIMI**  
N.P.M : 1405170424

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### Data Pribadi

Nama : NADILLA TAMIMI  
NPM : 1405170424  
Tempat/Tanggal Lahir : MEDAN, 07 FEBRUARI 1996  
Jenis Kelamin : PEREMPUAN  
Agama : ISLAM  
Kewarganegaraan : INDONESIA  
Status Perkawinan : BELUM MENIKAH  
Alamat : JALAN UMAR GG ABAS NO 6 MEDAN  
Anak Ke : 2 dari 2 Bersaudara  
Email : nadilla.tamimi@gmail.com

### Data Orangtua

Nama Ayah : FACHRUDDIN  
Nama Ibu : YETTI DELI YANTI  
Alamat Orangtua : JALAN UMAR GG ABAS NO 6 MEDAN

### Pendidikan Formal

1. SD NEGERI 060805 MEDAN Tamat Tahun 2008
2. SMP NEGERI 13 MEDAN Tamat Tahun 2011
3. SMA SWASTA AL-ULUM MEDAN Tamat Tahun 2014
4. Tahun 2014-2018, Tercatat Sebagai Mahasiswi Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

PERMOHONAN JUDUL PENELITIAN

Medan: 14 November 2017

M

Kepada Yth,  
Ketua Jurusan  
Fakultas Ekonomi UMSU  
Di  
Medan



Dengan hormat,  
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NADILLA TAMIMI  
NPM : 1405170424  
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN  
Kelas/Semester : 7 - B AKUNTANSI MALAM

Merencanakan pengajuan judul untuk pembuatan SKRIPSI yaitu :

1. Analisis Penerapan Akuntansi Real Estate pada PT. Bintang Realty Multiland *Ag Judul*
2. Analisis Pengawasan dan pengukuran pendapatan berdasarkan PSAK No.23 pada PT. Bintang Realty Multiland

Berdasarkan hasil pertemuan dengan program studi maka ditetapkan calon pembimbing yaitu:

Nama Pembimbing: *Muruzni, SE, M.Si 7/11-2017 B1*

Dari hasil survey & kunjungan ke perusahaan/tempat penelitian serta proses pembimbing dapat diidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut:

1. Pengawasan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian
2. yang diterapkan PT. Bintang Realty Multiland pada awal
3. Kontrak konstruksi, atau sebelum akhir periode menggunakan Cash Basic

Dengan demikian judul yang disetujui bersama dosen pembimbing adalah:

Analisis Pengawasan Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 34 Tentang Kontrak Konstruksi pada PT. Bintang Realty Multiland Medan

Nomor Agenda : 528

Ketua/ Sekretaris Jurusan

( FITRIANI SARAGIH SE, M.Si )

Pemohon

( NADILLA TAMIMI )

Catatan:

1. Proposal Penelitian harus diAgendakan paling lama 1 (Satu) bulan setelah di Paraf oleh program studi
2. Seminar Proposal Paling lama 1 (Satu) bulan setelah judul di Agendakan.

Dikethuai Oleh  
Pembimbing

( Muruzni, SE, M.Si )



# PERMOHONAN IZIN PENELITIAN

Medan,

201

Kepada Yth.  
Bapak Dekan  
Fakultas Ekonomi  
Univ. Muhammadiyah Sumatera Utara

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Lengkap : N A D I L L A T A M I M I

NPM : 1 4 0 5 1 7 0 4 2 4

Tempat/Tgl. Lahir : M E D A N 0 7 F E B R U A R I  
1 9 9 6

Program Studi : Akuntansi

Alamat Mahasiswa : J A L A N A L F A L A H V N O  
S A

Tempat Penelitian : P T B I N T A N G R E A L T Y  
M U L T I L A N D

Alamat Penelitian : J A L A N B H A Y A N G K A R A  
N O 3 9 2 B

Memohon kepada Bapak untuk pembuatan Izin Penelitian sebagai syarat untuk memperoleh data dan identifikasi masalah dari perusahaan tersebut guna pengajuan judul penelitian.

Berikut saya lampirkan syarat-syarat lain:

1. Transkrip nilai sementara
2. Kwitansi SPP tahap berjalan

Demikianlah permohonan ini saya buat dengan sebenarnya, atas perhatian Bapak saya ucapkan terima kasih.

Diketahui:  
Ketua Jurusan / Sekretaris

 14/12/2017

( FITRIANI SARAGIH SE.MSi )

Wassalam  
Pemohon

  
( NADILLA TAMIMI )



Unggul, Cerdas & Terpercaya

ila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301, Fax. (061) 6625474  
Website: <http://www.umsu.ac.id> E-mail: [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Nomor : 0106 /II.3-AU/UMSU-05/ C / 2017 Medan, 30 Rabiul Awal 1439 H  
Lampiran : - 19 Desember 2017M  
Perihal : **IZIN RISET**

Kepada : **Yth. Bapak / Ibu Pimpinan :**  
**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**  
**Jln. Bhayangkara No. 392 B Medan**  
**Di.-**  
**Tempat.**

Bismillahirrahmanirahim  
*Assalamu 'alaikum Wr.Wb*

Dengan hormat, sehubungan mahasiswa kami akan menyelesaikan studi Untuk itu kami memohon kesediaan Bapak / Ibu untuk memberikan kesempatan pada mahasiswa kami melakukan riset di **Perusahaan / Instansi** yang Bapak / Ibu pimpin, guna untuk penyusunan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Strata Satu ( S-1 )

Adapun mahasiswa di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tersebut adalah:

**Nama : NADILLA TAMIMI**  
**NPM : 1405170424**  
**Semester : VII (Tujuh)**  
**Jurusan : Akuntansi**

Demikianlah surat kami ini, atas perhatian dan kerjasama yang Bapak / Ibu berikan kami ucapkan terima kasih.

Wassalam  
Dekan



**H. JANISRI, SE, MM, M.Si.**

**Tembusan :**

1. Wakil Rektor II UMSU Medan
2. Mahasiswa
3. Peninggal.



# PT. BINTANG REALTY MULTILAND

DEVELOPER - BROKER PROPERTY - ARCHITECT DESIGN - CONTRACTOR - PLANTATION - GENERAL TRADE

Medan, 30 Januari 2018

Nomor : 0107/SRT-BRM/I/18  
Lampiran : -  
Perihal : Izin Riset / Penelitian

Kepada Yth :  
**Bapak/Ibu DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
Jalan Kapten Mukhtar Basri Nomor 3 Medan  
Di –  
Tempat**

Dengan Hormat,

Menunjuk :

- Surat nomor 4206/II.3-AU/UMSU-05/C/2017 tanggal 19 Desember 2017 perihal Izin Riset.

Berdasarkan perihal pada pokok surat tersebut diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswa yang tersebut dibawah ini .

Nama : NADILLA TAMIMI  
NPM : 1405170424  
Semester : VII (tujuh)  
Jurusan : Akuntansi

Kami izinkan untuk melakukan riset atau penelitian, guna untuk melengkapi segala data dalam penyusunan skripsi. Dengan syarat dapat bekerjasama dan menggunakan data yang perusahaan berikan dengan sebaiknya.

Demikian keterangan ini kami perbuat sebagaimana mestinya. Atas atensi dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
PT. BINTANG REALTY MULTILAND

  
H. M. YULIUS, ST, MM  
Direktur

Cc. File



Unggul, Cerdas & Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301, Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id> Email : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Nomor : 2033/II.3-AU/UMSU-05/F/2018  
Lamp. : -  
Hal : MENYELESAIKAN RISET

Medan, 04 Rajab 1439 H  
21 Maret 2018 M

Kepada :

Yth, Bapak / Ibu Pimpinan  
**PT. BINTANG REALTY MULTILAND MEDAN**  
di  
Tempat.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dengan hormat, sehubungan Mahasiswa kami akan menyelesaikan Studinya, mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk memberikan kesempatan pada Mahasiswa kami melakukan Riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin, guna untuk *melanjutkan Penyusunan / Penulisan Skripsi pada Bab IV – V*, dan setelah itu Mahasiswa yang bersangkutan mendapatkan Surat Keterangan Telah Selesai Riset dari Perusahaan yang Bapak/Ibu Pimpinan, yang merupakan salah satu persyaratan dalam penyelesaian **Program Studi Strata Satu ( S1 )** di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan :

Adapun Mahasiswa tersebut adalah :

Nama : NADILLA TAMIMI  
N P M : 1405170424  
Semester : VIII (Delapan)  
Program Studi : Akuntansi  
Judul Skripsi : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK NO 34 TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA PT. BINTANG REALTY MULTILAND MEDAN

Demikianlah harapan kami, atas bantuan dan kerjasama yang Bapak/Ibu berikan, Kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Dekan ✓



H. JANURI, SE, MM, M.Si

Tembusan :

1. Wakil Rektor – II UMSU Medan
2. Pertinggal.



*The Dreams Come True*

# PT. BINTANG REALTY MULTILAND

DEVELOPER - BROKER PROPERTY - ARCHITECT DESIGN - CONTRACTOR - PLANTATION - GENERAL TRADE

Medan, 21 Maret 2018

Nomor : 0158/SRT-BRM/III/18  
Lampiran : -  
Perihal : Keterangan Menyelesaikan Riset / Penelitian

Kepada Yth :  
Bapak/Ibu DEKAN FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
Jalan Kapten Mukhtar Basri Nomor 3 Medan  
Di -

Tempat

Dengan Hormat,

Menunjuk :

- Surat nomor 2033 /II.3/AU/UMSU-05/F/2018 perihal menyelesaikan riset.

Berdasarkan perihal pada pokok surat tersebut diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswa yang tersebut dibawah ini :

Nama : NADILLA TAMIMI  
NPM : 1405170424  
Program Studi : Strata I  
Semester : VIII (delapan)  
Jurusan : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

benar telah menyelesaikan riset/penelitian dan pengambilan data di perusahaan kami dalam rangka menyusun Skripsi dengan judul "Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No 34 Tentang Kontrak Konstruksi pada PT. Bintang Realty Multiland" terhitung sejak tanggal 12 Maret 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2018.

Demikian keterangan ini kami perbuat sebagaimana mestinya. Atas atensi dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
PT. BINTANG REALTY MULTILAND



**H. M. YULIUS ST, MM**  
Direktur

Cc. File



**BERITA ACARA SEMINAR JURUSAN AKUNTANSI**

Pada hari ini **Senin, 05 Maret 2018** telah diselenggarakan seminar jurusan Akuntansi menerangkan bahwa :

**N a m a** : NADILLA TAMIMI  
**N .P.M.** : 1405170424  
**Tempat / Tgl.Lahir** : MEDAN, 7 FEBRUARI 1996  
**Alamat Rumah** : JL.UMAR GG.ABAS NO.6  
**JudulProposal** : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK NO.34  
TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA PT.BINTANG REALTY MULTILAND  
MEDAN

Disetujui / tidak disetujui \*)

Item	Komentar
<b>Judul</b>	.....
Bab I	- l.b. marial d pegas - pukung ke
Bab II	- rean - kerangka banyak
Bab III	-
Lainnya	.....
Kesimpulan	Perbaikan Minor Seminar Ulang Perbaikan Mayor

Medan, 05 Maret 2018

**TIM SEMINAR**

**Ketua**

**FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si**

**Sekretaris**

**ZULIA HANUM, SE, M.Si**

**Pembimbing**

**NURWANI, SE, M.Si**

**Pembanding**

**DR.EKA NURMALA SARI, SE, M.Si**



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No. 3 Tel. (061) 6624567 Ext: 304 Medan 220238



PENGESAHAN PROPOSAL

Berdasarkan hasil Seminar proposal Jurusan Akuntansi yang diselenggarakan pada hari Senin, 05 Maret 2018 menerangkan bahwa:

Nama : NADILLA TAMIMI  
N .P.M. : 1405170424  
Tempat / Tgl.Lahir : MEDAN, 7 FEBRUARI 1996  
Alamat Rumah : JL.UMAR GG.ABAS NO.6

JudulProposal : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK NO.34  
TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA PT.BINTANG REALTY  
MULTILAND MEDAN

Proposal dinyatakan syah dan memenuhi Syarat untuk menulis Sekripsi dengan pembimbing : *Nurwan, SE, M.Si 19/3 2018*

Medan, 05 Maret 2018

TIM SEMINAR

Ketua

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si

Sekretaris

ZULIA HANUM, SE, M.Si

Pembimbing

NURWANI, SE, M.Si

Pembanding

DR.EKA NURMALA SARI, SE, M.Si

Diketahui / Disetujui

An. Dekan  
Wakil Dekan I

ADE GUNAWAN, SE, M.Si

# PERJANJIAN KONTRAK KERJA

## PERUMAHAN PURI KIRANA

No.01/PPK-PPK/VI/2017

Perjanjian Kontrak Kerja ini dibuat dan ditandatangani di Medan, pada hari Rabu, 3 Mei 2017, oleh dan antara :

1. Nama : H.M RIDWAN LUBIS, SE  
Jabatan : Direktur CV. DELIMA ALBARI.  
Alamat : Kompleks Tasbih Blok F No. 29 Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

### PIHAK PERTAMA

1. Nama : H. M. YULIUS, S.T M.M  
Jabatan : Direktur PT. BINTANG REALTY MULTILAND  
Alamat : Jalan Bhayangkara Nomor 392-B Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

### PIHAK KEDUA

Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas telah menyetujui membuat perjanjian kontrak kerja dengan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai kontrak kerja dengan ketentuan pasal sebagai berikut :

### PASAL 1

#### TUJUAN KONTRAK, LOKASI & LINGKUP PEKERJAAN

Tujuan kontrak ini adalah bahwa Pihak Pertama memberi tugas dan tanggung jawab ini kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menerima baik tugas dan tanggung jawab tersebut yaitu pelaksanaan **Pembangunan Rumah Tinggal 1 (satu) lantai** type 36 m<sup>2</sup> di Perumahan Puri Kirana Jl. Tani Asli sebanyak **40** (empat puluh) unit rumah dengan No.7 s/d 46 dengan lingkup pekerjaan sebagai berikut :

- Pondasi Menerus : Beton cor 1 : 3 : 5 + 20 % batu kali
- Sloof / Ring Balok / Kolom Praktis : Beton cor 1:2:3, tulangan utama 4 Ø 8. mm, begel Ø 5 mm
- Dinding : Batu Bata + diplester aci
- Kusen, Pintu & Jendela : Kusen Kayu SK, Daun Pintu /Jendela Kayu SK, kaca jendela rayban 5 mm
- Tanah timbun : Timbunan ± 40 cm atau s.d elevasi ± 0.00 (bila timbunan lebih dari 40 cm, akan dituangkan dalam bentuk pekerjaan tambah).
- Septictank : Bata bata, penutup septictank beton cor ukuran luar 110x120 cm
- Atap : Rangka atap baja ringan, penutup atap seng spandek 0.25 mm warna maroon
- Plafon : Gypsum board rangka furing tinggi 3 meter dari lantai
- Lantai : Keramik 40x40 cm ex. Garuda/setara
- Keramik Dapur : Meja/dinding keramik 205x25 cm (termasuk kitchen zink, karet buangan & kran air)
- Km/Wc : Lantai keramik 20x20 cm, Dinding keramik 20x25 cm tinggi 1 m ex. Garuda/setara  
*Pekerjaan keramik Km/wc termasuk closet jongkok, bak air fiber, pintu PVC warna coklat & kran air.*
- Cat dinding & listplank : Cat dinding dalam warna putih ex. Kimex, cat dinding luar & listplank ex. Vinilex
- Cat kusen : Cat minyak ex. Bee Brand Yunion warna putih
- Relif Dinding : Motif minimalis
- Aksesoris : Kunci pintu sorento/setara, floor drain stainless steel.
- Listrik : Instalasi lampu kabel 1,5 mm, stop kontak kabel 2,5 mm ex. Visicom  
Fitting lampu ex. Voltama, Saklar & stop kontak ex. Vyba  
MCB 2 Ampere, termasuk IB (kabel ke materan listrik)
- Pemipaan : Pipa air bersih Ø ½" ex. WAVIN, fitting ex. RUCIKA  
Pipa air bekas, air kotor, air hujan Ø 3" ex. INSAR/setara warna putih

### PASAL 2

#### HAK DAN KEWAJIBAN

- 2.1 Pihak Pertama berhak menolak hasil pekerjaan yang dibuat oleh Pihak Kedua jika tidak sesuai dengan kualitas atau standar pembangunan yang telah disepakati dan Pihak Kedua wajib memperbaikinya
- 2.2 Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk merubah, menambah, atau mengurangi standard yang telah ditentukan.
- 2.3 Pihak Pertama tidak bertanggung jawab terhadap keselamatan kerja para pekerja dan klaim pekerja atau supply material yang akan timbul pada saat kontrak berjalan maupun dikemudian hari

- 2.4 Pihak Kedua bertanggung jawab atas biaya keamanan, Pemuda Setempat, SPSI, OKP, Biaya Jaga Malam  
2.5 Pihak Pertama berhak memberhentikan dan memberikan denda Rp. 50.000/hari kepada Pihak Kedua jika dari waktu yang telah ditentukan Pihak Kedua belum menyelesaikan pekerjaannya.

### PASAL 3

#### JANGKA WAKTU, NILAI KONTRAK & SISTEM PEMBAYARAN PEKERJAAN

- 3.1 Jangka waktu kontrak dimulai tanggal 18 Juni 2016 sampai dengan tanggal 18 Juni 2018 dan ditambah masa retensi atau masa pemeliharaan selama 60 (enam puluh) hari kalender.  
3.2 Nilai Kontrak **Rp.1.800.000.000,-**(satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk 40 (empat puluh) unit rumah, dengan ketentuan sudah termasuk biaya material dan upah kerja.  
3.3 Pengajuan termin pembayaran/invoice dilakukan perunit rumah  
3.4 Adapun Sistem pembayaran tanpa Down payment (DP) dan dibagi atas 6 (enam) termin pembayaran, yakni :  
1. Termin I (pertama) 20% setelah progress pekerjaan 25% dilapangan.  
(Pekerjaan pondasi, sloof, batu bata 60%, kusen pintu/jendela, kolom praktis, septictank)  
2. Termin II (ke dua) 20% setelah progress pekerjaan 45% dilapangan.  
(Pekerjaan batu bata 100%, ring balok, plaster 100%)  
3. Termin III (ke tiga) 20% setelah progress pekerjaan 65% dilapangan.  
(Pekerjaan atap 100%, listrik, pipa air, plafon 100%)  
4. Termin IV (ke empat) 20% setelah progress pekerjaan 85% dilapangan.  
(Pekerjaan keramik 100%, daun pintu jendela 50%, cat 50%)  
5. Termin V (ke lima) 15% setelah progress pekerjaan 100% dilapangan.  
(Pekerjaan daun pintu jendela 100%, cat 100%, perapian 100%)  
6. Termin VI (ke enam) 5% setelah serah terima ditambah retensi 60 hari kalender.  
3.5 Waktu pembayaran untuk setiap termin diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari dari invoice yang diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai atau cek tunai.

### PASAL 4

#### KETENTUAN PENUTUP

- 4.1 Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini beserta lampiran-lampirannya merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini termasuk segala sanksinya, dibuat dalam rangkap 2 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama diperuntukan bagi Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai landasan, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

DEMIKIANLAH UNTUK TERIKAT SECARA HUKUM, Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kontrak kerja ini dalam rangkap 02 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, dan ditandatangani oleh para pihak pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas.

PIHAK PERTAMA,  
CV. DELIMA ALBARI



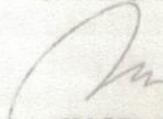
H.M.RIDWAN LUBIS, SE  
Direktur

PIHAK KEDUA,  
PT. BINTANG REALTY MULTILAND



H. M. YULIUS, ST MM  
Direktur

SAKSI-SAKSI :



NASRI, ST  
Manager Teknik



**PERJANJIAN KONTRAK KERJA**  
**PERUMAHAN CITRA MENTENG RESIDENCE**  
**No.03/PKK-PCMR/III/2015**

Perjanjian Kontrak Kerja ini dibuat dan ditandatangani di Medan, pada hari Rabu, 10 Maret 2015, oleh dan antara :

1. Nama : **DATUK INDRA AGUSTIN SAMSURA, ST**  
Jabatan : Direktur CV. CITRA MENTENG DEVELOPMENT  
Alamat : Jalan Keramat Indah, Jermal XV Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK PERTAMA** -----

1. Nama : **H. M. YULIUS, S.T M.M**  
Jabatan : Direktur PT. BINTANG REALTY MULTILAND  
Alamat : Jalan Bhayangkara Nomor 392-B Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK KEDUA** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas telah menyetujui membuat perjanjian kontrak kerja dengan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai kontrak kerja dengan ketentuan pasal sebagai berikut :

**PASAL 1**  
**TUJUAN KONTRAK, LOKASI & LINGKUP PEKERJAAN**

Tujuan kontrak ini adalah bahwa Pihak Pertama memberi tugas dan tanggung jawab ini kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menerima baik tugas dan tanggung jawab tersebut yaitu pelaksanaan **Pembangunan Rumah Tinggal 1 (satu) lantai** type 45 m<sup>2</sup> di Perumahan Citra Menteng Residence Jl. Keramat Indah sebanyak **20 (dua puluh)** unit rumah dengan No.7 s/d 26 dengan lingkup pekerjaan sebagai berikut :

- Pondasi Menerus : Beton cor 1 : 3 : 5 + 20 % batu kali
- Sloof / Ring Balok / Kolom Praktis : Beton cor 1:2:3, tulangan utama 4 Ø 8 mm, begel Ø 6 mm
- Dinding : Batu Bata + diplester aci
- Kusen, Pintu & Jendela : Kusen Kayu Cengal/setara, Daun Pintu /Jendela Kayu Meranti/setara,
- Tanah timbun : Timbunan ± 50 cm atau s.d elevasi ± 0.00 termasuk halaman belakang
- Septictank : Bata bata, penutup septictank beton cor ukuran luar 130x200 cm
- Talang/Atap beton : Beton Cor 1:2:3 pembesian Ø 8mm-200, di finish semen screed dilapis Sika/No drop
- Halaman Belakang : cor rabat beton
- Rangka Atap : C Truss tebal 0.6 & . Truss tebal 0.3 ex. Kobe Truss/setara
- Jenis Penutup Atap : Genteng metal tebal 0,25 mm ex. Hokistar Warna Hitam
- Plafon : Gypsum board rangka furing, khusus ruang tamu pakai motif
- Relif Dinding : Motif Minimalis
- Keramik lantai & plint : lantai 60x60cm ex. Top Gress/setara, Plint lantai 10x60cm ex. Top Gress/setara
- Keramik Dapur : Meja/dinding keramik 25x40 cm (termasuk kitchen zink, karet buangan & kran air)
- Km/Wc : Lantai keramik 25x25 cm, Dinding keramik 25x40cm (termasuk closet,bak fiber,kran air)
- Cat dinding : Cat dinding dalam di dempul dan di cat ex. Kimex, cat dinding luar & cat dinding luar ex Jotashied
- Cat kusen : Cat minyak ex. Bee Brand Yunior
- Pekerjaan luar : pekerjaan pagar depan dan belakang termasuk cat, pekerjaan timbunan halaman depan dan belakang, pekerjaan carport
- Listrik : Instalasi lampu kabel 1,5 mm, stop kontak kabel 2,5 mm ex. Extrana Fitting lampu ex. Voltama, Saklar & stop kontak ex. Vyba
- Pemipaan : Pipa air bersih Ø ½" ex. WAVIN, fitting ex. RUCIKA  
Pipa air bekas , air kotor, air hujan Ø 3" ex. INSAR/setara warna putih



**PASAL 2  
HAK DAN KEWAJIBAN**

- 2.1 Pihak Pertama berhak menolak hasil pekerjaan yang dibuat oleh Pihak Kedua jika tidak sesuai dengan kualitas atau standar pembangunan yang telah disepakati dan Pihak Kedua wajib memperbaikinya
- 2.2 Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk merubah, menambah, atau mengurangi standard yang telah ditentukan.
- 2.3 Pihak Pertama tidak bertanggung jawab terhadap keselamatan kerja para pekerja dan klaim pekerja atau supply material yang akan timbul pada saat kontrak berjalan maupun dikemudian hari
- 2.4 Pihak Kedua bertanggung jawab atas biaya keamanan, Pemuda Setempat, SPSI, OKP, Biaya Jaga Malam
- 2.5 Pihak Pertama berhak memberhentikan dan memberikan denda Rp. 50.000/hari kepada Pihak Kedua jika dari waktu yang telah ditentukan Pihak Kedua belum menyelesaikan pekerjaannya.

**PASAL 3  
JANGKA WAKTU, NILAI KONTRAK & SISTEM PEMBAYARAN PEKERJAAN**

- 3.1 Jangka waktu kontrak dimulai tanggal 3 Maret 2015 sampai dengan tanggal 3 Maret 2017 dan ditambah masa retensi atau masa pemeliharaan selama **60** (enam puluh) hari kalender.
- 3.2 Nilai Kontrak **Rp.1.656.000.000,-** (satu milyar enam ratus lima puluh enam juta rupiah) untuk 20 (dua puluh) unit rumah, dengan ketentuan sudah termasuk biaya material dan upah kerja.
- 3.3 Pengajuan termin pembayaran/invoice dilakukan perunit rumah
- 3.4 Adapun Sistem pembayaran tanpa Down payment (DP) dan dibagi atas **6 (enam)** termin pembayaran, yakni :
  1. Termin I (pertama) **20%** setelah progress pekerjaan **25%** dilapangan.  
(Pekerjaan pondasi, sloof, batu bata 60%, kusen pintu/jendela, kolom praktis, septictank)
  2. Termin II (ke dua) **20%** setelah progress pekerjaan **45%** dilapangan.  
(Pekerjaan batu bata 100%, ring balok, plaster 100%)
  3. Termin III (ke tiga) **20%** setelah progress pekerjaan **65%** dilapangan.  
(Pekerjaan atap 100%, listrik, pipa, air, plafon 100%)
  4. Termin IV (ke empat) **20%** setelah progress pekerjaan **85%** dilapangan.  
(Pekerjaan keramik 100%, daun pintu jendela 50%, cat 50%)
  5. Termin V (ke lima) **15%** setelah progress pekerjaan **100%** dilapangan.  
(Pekerjaan daun pintu jendela 100%, cat 100%, perapian 100%)
  6. Termin VI (ke enam) **5%** setelah serah terima ditambah retensi 60 hari kalender.
- 3.5 Waktu pembayaran untuk setiap termin diselesaikan selambat-lambatnya **3 (tiga) hari** dari invoice yang diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai atau cek tunai.

**PASAL 4  
KETENTUAN PENUTUP**

- 4.1 Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini beserta lampiran-lampirannya merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini termasuk segala sanksinya, dibuat dalam rangkap 2 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama diperuntukan bagi Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai landasan, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

DEMIKIANLAH UNTUK TERIKAT SECARA HUKUM, Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kontrak kerja ini dalam rangkap 02 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, dan ditandatangani oleh para pihak pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas.

**PIHAK PERTAMA,**

**CV. CITRA MENTENG RESIDENCE**

  
**DATUK INDRA AGUSTIN SAMSTURA, ST**  
Direktur

**SAKSI-SAKSI :**

  
**NASRI, ST**  
Manager Teknik

**PIHAK KEDUA,**

**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

  
**H. M. YULIUS, ST MM**  
Direktur

**PERJANJIAN KONTRAK KERJA**  
**PERUMAHAN GRIYA MERBAU ASRI**  
**No.05/PKK-PGMA/V/2017**

Perjanjian Kontrak Kerja ini dibuat dan ditandatangani di Medan, pada hari Rabu, 12 Januari 2017, oleh dan antara :

1. Nama : **ISRA KUSNADI SH**  
Jabatan : Direktur CV. Megamas Cipta Property  
Alamat : Jalan Pembangunan, Kompleks Emerlad Palace Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK PERTAMA** -----

1. Nama : **H. M. YULIUS, S.T M.M**  
Jabatan : Direktur PT. BINTANG REALTY MULTILAND  
Alamat : Jalan Bhayangkara Nomor 392-B Medan  
-untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK KEDUA** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas telah menyetujui membuat perjanjian kontrak kerja dengan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai kontrak kerja dengan ketentuan pasal sebagai berikut :

**PASAL 1**

**TUJUAN KONTRAK, LOKASI & LINGKUP PEKERJAAN**

Tujuan kontrak ini adalah bahwa Pihak Pertama memberi tugas dan tanggung jawab ini kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menerima baik tugas dan tanggung jawab tersebut yaitu pelaksanaan **Pembangunan Rumah Tinggal 1 (satu) lantai** type 36 m<sup>2</sup> di Perumahan Griya Merbau Asri Jl. Dusun Lestari sebanyak **88** (empat puluh) unit rumah dengan No.1 s/d 88 dengan lingkup pekerjaan sebagai berikut :

- Pondasi Menerus : Beton cor 1 : 3 : 5 + 20 % batu kali
- Sloof / Ring Balok / Kolom Praktis : Beton cor 1:2:3, tulangan utama 4 Ø 8 mm, begel Ø 5 mm
- Dinding : Batu Bata + diplester aci
- Kusen, Pintu & Jendela : Kusen Kayu SK, Daun Pintu /Jendela Kayu SK, kaca jendela rayban 5 mm
- Tanah timbun : Timbunan ± 40 cm atau s.d elevasi ± 0.00 (bila timbunan lebih dari 40 cm, akan dituangkan dalam bentuk pekerjaan tambah).
- Septictank : Bata bata, penutup septictank beton cor ukuran luar 110x120 cm
- Atap : Rangka atap baja ringan, penutup atap seng spandek 0.25 mm warna maroon
- Plafon : Gypsum board rangka furing tinggi 3 meter dari lantai
- Lantai : Keramik 40x40 cm ex. Garuda/setara
- Keramik Dapur : Meja/dinding keramik 205x25 cm (termasuk kitchen zink, karet buangan & kran air)
- Km/Wc : Lantai keramik 20x20 cm, Dinding keramik 20x25 cm tinggi 1 m ex. Garuda/setara  
*Pekerjaan keramik Km/wc termasuk closet jongkok, bak air fiber, pintu PVC warna coklat & kran air.*
- Cat dinding & listplank : Cat dinding dalam warna putih ex. Kimex, cat dinding luar & listplank ex. Vinilex
- Cat kusen : Cat minyak ex. Bee Brand Yunior warna putih
- Relif Dinding : Motif minimalis
- Aksesoris : Kunci pintu sorento/setara, floor drain stainless steel.
- Listrik : Instalasi lampu kabel 1,5 mm, stop kontak kabel 2,5 mm ex. Visicom  
Fitting lampu ex. Voltama, Saklar & stop kontak ex. Vyba  
MCB 2 Ampere, termasuk IB (kabel ke materan listrik)
- Pemipaan : Pipa air bersih Ø ½" ex. WAVIN, fitting ex. RUCIKA  
Pipa air bekas, air kotor, air hujan Ø 3" ex. INSAR/setara warna putih

**PASAL 2**

**HAK DAN KEWAJIBAN**

- 2.1 Pihak Pertama berhak menolak hasil pekerjaan yang dibuat oleh Pihak Kedua jika tidak sesuai dengan kualitas atau standar pembangunan yang telah disepakati dan Pihak Kedua wajib memperbaikinya
- 2.2 Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk merubah, menambah, atau mengurangi standard yang telah ditentukan.
- 2.3 Pihak Pertama tidak bertanggung jawab terhadap keselamatan kerja para pekerja dan klaim pekerja atau supply material yang akan timbul pada saat kontrak berjalan maupun dikemudian hari

- 2.4 Pihak Kedua bertanggung jawab atas biaya keamanan, Pemuda Setempat, SPSI, OKP, Biaya Jaga Malam
- 2.5 Pihak Pertama berhak memberhentikan dan memberikan denda Rp. 50.000/hari kepada Pihak Kedua jika dari waktu yang telah ditentukan Pihak Kedua belum menyelesaikan pekerjaannya.

### PASAL 3

#### JANGKA WAKTU, NILAI KONTRAK & SISTEM PEMBAYARAN PEKERJAAN

- 3.1 Jangka waktu kontrak dimulai tanggal 16 Januari 2017 sampai dengan tanggal 16 Januari 2020 dan ditambah masa retensi atau masa pemeliharaan selama 60 (enam puluh) hari kalender.
- 3.2 Nilai Kontrak **Rp.3.960.000.000,-**(tiga milyar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah) untuk 88 (delapan puluh delapan) unit rumah, dengan ketentuan sudah termasuk biaya material dan upah kerja.
- 3.3 Pengajuan termin pembayaran/invoice dilakukan perunit rumah
- 3.4 Adapun Sistem pembayaran tanpa Down payment (DP) dan dibagi atas 6 (**enam**) termin pembayaran, yakni :
1. Termin I (pertama) **20%** setelah progress pekerjaan **25%** dilapangan.  
(Pekerjaan pondasi, sloof, batu bata 60%, kusen pintu/jendela, kolom praktis, septictank)
  2. Termin II (ke dua) **20%** setelah progress pekerjaan **45%** dilapangan.  
(Pekerjaan batu bata 100%, ring balok, plaster 100%)
  3. Termin III (ke tiga) **20%** setelah progress pekerjaan **65%** dilapangan.  
(Pekerjaan atap 100%, listrik, pipa air, plafon 100%)
  4. Termin IV (ke empat) **20%** setelah progress pekerjaan **85%** dilapangan.  
(Pekerjaan keramik 100%, daun pintu jendela 50%, cat 50%)
  5. Termin V (ke lima) **15%** setelah progress pekerjaan **100%** dilapangan.  
(Pekerjaan daun pintu jendela 100%, cat 100%, perapian 100%)
  6. Termin VI (ke enam) **5%** setelah serah terima ditambah retensi 60 hari kalender.
- 3.5 Waktu pembayaran untuk setiap termin diselesaikan selambat-lambatnya **3 (tiga) hari** dari invoice yang diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai atau cek tunai.

### PASAL 4

#### KETENTUAN PENUTUP

- 4.1 Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini beserta lampiran-lampirannya merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini termasuk segala sanksinya, dibuat dalam rangkap 2 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama diperuntukan bagi Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai landasan, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

DEMIKIANLAH UNTUK TERIKAT SECARA HUKUM, Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kontrak kerja ini dalam rangkap 02 (dua), semuanya asli, bermaterai cukup, dan ditandatangani oleh para pihak pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas.

PIHAK PERTAMA,  
CV. MEGAMAS CIPTA PROPERTY



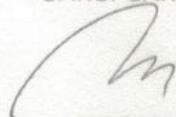
ISRA KUSNADI SH  
Direktur

PIHAK KEDUA,  
3 REALTY MULTILAND



H. M. YULIUS, ST MM  
Direktur

SAKSI-SAKSI :



NASRI, ST  
Manager Teknik





**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

Jl. Bhayangkara No 392B

Kel. Indra Kasih, Kec. Medan Tembung. Kode Pos 20221. Telp 061- 6610666

**LAPORAN LABA RUGI**

**TAHUN 2017**

**Pendapatan**

Pendapatan Citra Menteng Residence	Rp	165.800.000
Pendapatan Puri Kirana	Rp	978.750.000
Pendapatan Cengkeh Turi Asri	Rp	860.000.000
Pendapatan Klaster Marindal	Rp	735.000.000
Pendapatan Pondok Veteran Asri	Rp	492.000.000
Pendapatan Valencia Residence	Rp	374.200.000
Pendapatan Puri Akasia	Rp	872.000.000
Pendapatan Umar Residence	Rp	1.253.000.000
Pendapatan Taman Bunga Ester	Rp	498.000.000
Pendapatan Griya Merbau Asri	Rp	900.000.000
Pendapatan Garuda Asri	Rp	413.000.000

**Total Pendapatan**

**Rp 7.541.750.000**

**Pengeluaran**

Konstruksi Citra Menteng Residence	Rp	114.000.000
Konstruksi Puri Kirana	Rp	700.000.000
Konstruksi Cengkeh Turi Asri	Rp	602.000.000
Konstruksi Klaster Marindal	Rp	153.020.000
Konstruksi Pondok veteran Asri	Rp	187.690.000
Konstruksi Valencia Residence	Rp	258.410.000
konstruksi Puri Akasia	Rp	415.000.000
Konstruksi Umar Residence	Rp	913.000.000
Konstruksi Taman Bunga Ester	Rp	287.600.000
Konstruksi Griya Merbau Asri	Rp	790.000.000
Konstruksi Garuda Asri	Rp	150.000.000
Gaji Karyawan	Rp	480.500.000
Biaya Manajemen Fee	Rp	462.000.000
Biaya Pemasaran	Rp	147.600.000
Biaya Komisi	Rp	126.100.000
Biaya Penyusutan Gedung	Rp	83.640.000
Biaya penyusutan Peratalan	Rp	8.217.000
Biaya Operasional	Rp	73.450.000
Biaya Legalitas	Rp	172.300.000

**Total Pengeluaran**

**Rp 6.124.527.000**

**Laba Kotor**

**Rp 1.417.223.000**

**Biaya Pajak**

**Rp 14.172.230**

**Laba Bersih**

**Rp 1.403.050.770**



**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

Jl. Bhayangkara No 392B

Kel. Indra Kasih, Kec. Medan Tembung. Kode Pos 20221. Telp 061- 6610666

**LAPORAN LABA RUGI**

**TAHUN 2016**

**Pendapatan**

Pendapatan Citra Menteng Residence	Rp 828.000.000
Pendapatan Puri Kirana	Rp 562.500.000
Pendapatan Alifa Klaster veteran	Rp 2.361.000.000
Pendapatan Garuda Asri	Rp 483.000.000
Pendapatan Valencia Residence	Rp 3.606.000.000
Pendapatan Puri Akasia	Rp 1.361.000.000
Pendapatan Umar Residence	Rp 221.000.000
Pendapatan Taman Bunga Ester	Rp 510.000.000

**Total Pendapatan**

**Rp 9.932.500.000**

**Pengeluaran**

Konstruksi Citra Menteng Residence	Rp 547.000.000
Konstruksi Puri Kirana	Rp 390.000.000
Konstruksi Alifa Klaster Veteran	Rp 1.160.000.000
Konstruksi Garuda Asri	Rp 335.000.000
Konstruksi Valencia Residence	Rp 1.375.000.000
Konstruksi Puri Akasia	Rp 1.987.000.000
Konstruksi Umar Residence	Rp 543.800.000
Konstruksi Taman Bunga Ester	Rp 310.000.000
Gaji Karyawan	Rp 487.942.000
Biaya Pemasaran	Rp 49.300.000
Biaya Komisi	Rp 100.700.000
Biaya Manajemen Fee	Rp 420.000.000
Biaya Penyusunan gedung	Rp 83.640.000
Biaya Penyusutan peralatan	Rp 8.217.000
Biaya Operasional	Rp 71.300.000
Biaya Legalitas	Rp 177.230.000

**Total Pengeluaran**

**Rp 8.046.129.000**

**Laba Kotor**

**Rp 1.886.371.000**

**Biaya Pajak**

**Rp 18.863.710**

**Laba Bersih**

**Rp 1.867.507.290**



**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

Jl. Bhayangkara No 392B

Kel. Indra Kasih, Kec. Medan Tembung. Kode Pos 20221. Telp 061- 6610666

**LAPORAN LABA RUGI**

**TAHUN 2015**

**Pendapatan**

Pendapatan Citra Menteng Residence	Rp	662.400.000
Pendapatan Puri Akasia	Rp	381.000.000
Pendapatan Alila Klaster Veteran	Rp	1.215.000.000
Pendapatan Valencia Residence	Rp	820.000.000
Pendapatan Emerald Palace	Rp	456.626.000
Pendapatan Puri Cendana	Rp	494.100.000

**Total Pendapatan**

**Rp 4.029.126.000**

**Pengeluaran**

Konstruksi Citra Menteng Residence	Rp	518.450.000
Konstruksi Puri Akasia	Rp	150.000.000
Konstruksi Valencia Residence	Rp	450.000.000
Konstruksi Alila Klaster Veteran	Rp	543.500.000
Konstruksi Puri Cendana	Rp	132.000.000
Gaji Karyawan	Rp	487.210.000
Biaya Pemasaran	Rp	12.900.000
Biaya Komisi	Rp	84.000.000
Biaya Manajemen Fee	Rp	360.000.000
Biaya Penyusunan gedung	Rp	83.640.000
Biaya Penyusutan peralatan	Rp	8.217.000
Biaya Operasional	Rp	69.854.000
Biaya Legalitas	Rp	34.111.000

**Total Pengeluaran**

**Rp 2.933.882.000**

**Laba Kotor**

**Rp 1.095.244.000**

**Biaya Pajak**

**Rp 10.952.440**

**Laba Bersih**

**Rp 1.084.291.560**



**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

Jl. Bhayangkara No 392B

Kel. Indra Kasih, Kec. Medan Tembung. Kode Pos 20221. Telp 061- 6610666

**LAPORAN LABA RUGI**

**TAHUN 2014**

**Pendapatan**

Pendapatan Puri Ambassador	Rp 1.243.000.000
Pendapatan Teladan City	Rp 735.020.000
Pendapatan Emerald Palace	Rp 3.792.775.000
Pendapatan Puri Cendana	Rp 313.000.000

**Total Pendapatan**

**Rp 6.083.795.000**

**Pengeluaran**

Konstruksi Puri Ambassador	Rp 997.000.000
Konstruksi Teladan City	Rp 341.900.000
Konstruksi Emerald Palace	Rp 1.720.000.000
Konstruksi Puri Cendana	Rp 197.360.000
Gaji Karyawan	Rp 455.660.000
Biaya pemasaran	Rp 16.874.000
Biaya Komisi	Rp 67.400.000
Biaya Manajemen Fee	Rp 300.000.000
Biaya Penyusunan gedung	Rp 83.640.000
Biaya Penyusutan peralatan	Rp 8.217.000
Biaya Operasional	Rp 65.045.000
Biaya Legalitas	Rp 32.000.000

**Total Pengeluaran**

**Rp 4.285.096.000**

**Laba Kotor**

**Rp 1.798.699.000**

**Biaya Pajak**

**Rp 17.986.990**

**Laba Bersih**

**Rp 1.780.712.010**



**PT. BINTANG REALTY MULTILAND**

Jl. Bhayangkara No 392B

Kel. Indra Kasih, Kec. Medan Tembung. Kode Pos 20221. Telp 061- 6610666

**LAPORAN LABA RUGI**

**TAHUN 2013**

**Pendapatan**

Pendapatan Puri Ambassador	Rp 1.346.000.000
Pendapatan Teladan City	Rp 2.515.830.000
Pendapatan Emerald Palace	Rp 680.450.000
Pendapatan Puri Cendana	Rp 941.000.000

**Total Pendapatan**

**Rp 5.483.280.000**

**Pengeluaran**

Konstruksi Puri Ambassador	Rp 825.000.000
Konstruksi Teladan City	Rp 1.896.320.000
Konstruksi Emerald Palace	Rp 374.000.000
Konstruksi Puri Cendana	Rp 417.000.000
Gaji Karyawan	Rp 416.840.000
Biaya Pemasaran	Rp 25.400.000
Biaya Komisi	Rp 58.950.000
Biaya Manajemen Fee	Rp 280.000.000
Biaya Penyusunan gedung	Rp 83.640.000
Biaya Penyusutan peralatan	Rp 8.217.000
Biaya Operasional	Rp 53.621.000
Biaya Legalitas	Rp 38.700.000

**Total Pengeluaran**

**Rp 4.477.688.000**

**Laba Kotor**

**Rp 1.005.592.000**

**Biaya Pajak**

**Rp 10.055.920**

**Laba Bersih**

**Rp 995.536.080**

MYOB Accounting  
File Edit Lists Command Centres Setup Reports Window Help

Citra Menteng 2 - Command Centre

Record Journal Entry

Display in GST (BAS) reports as:  Sale (Supply)  Purchase (Acquisition)  Tax Inclusive

General Journal #: GJ000343  
Date: 14/03/2015  
Memo: invoice kav 1,2,3,4

Acct #	Name	Debit	Credit	Job	Memo	Tax
1-1002	Bank Mandiri	Rp66.240.000,00				N-T
4-4012	Pendapatan		Rp66.240.000,00			N-T
		Total Debit:	Rp66.240.000,00			
		Total Credit:	Rp66.240.000,00			
		Tax ⇄:	Rp0,00			
		Out of Balance:	Rp0,00			

MYOB Accounting  
File Edit Lists Command Centres Setup Reports Window Help

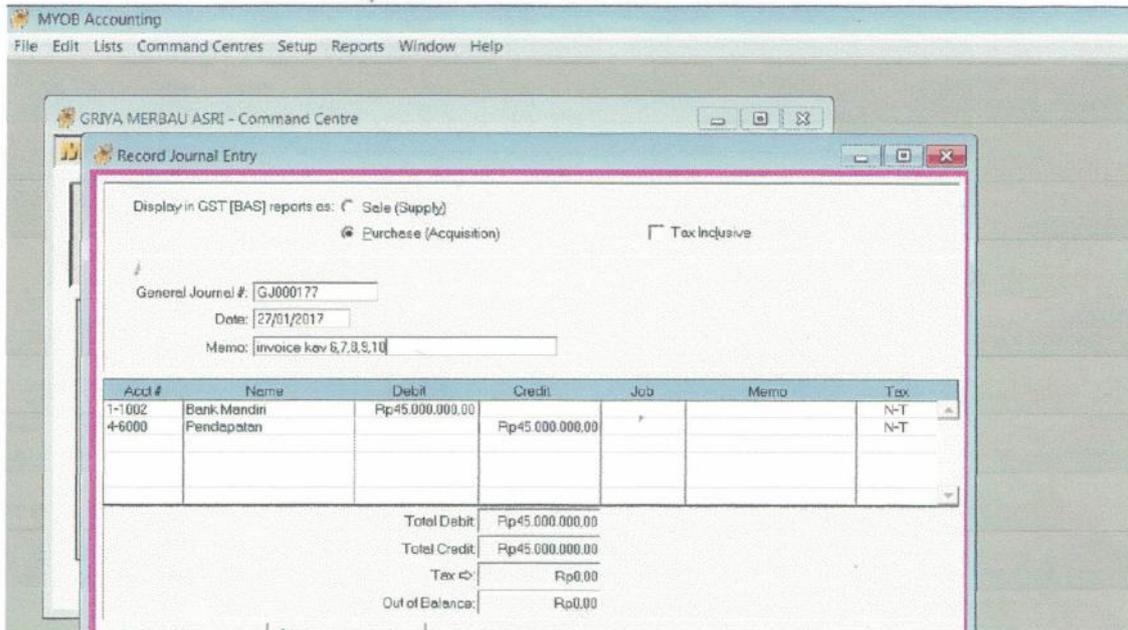
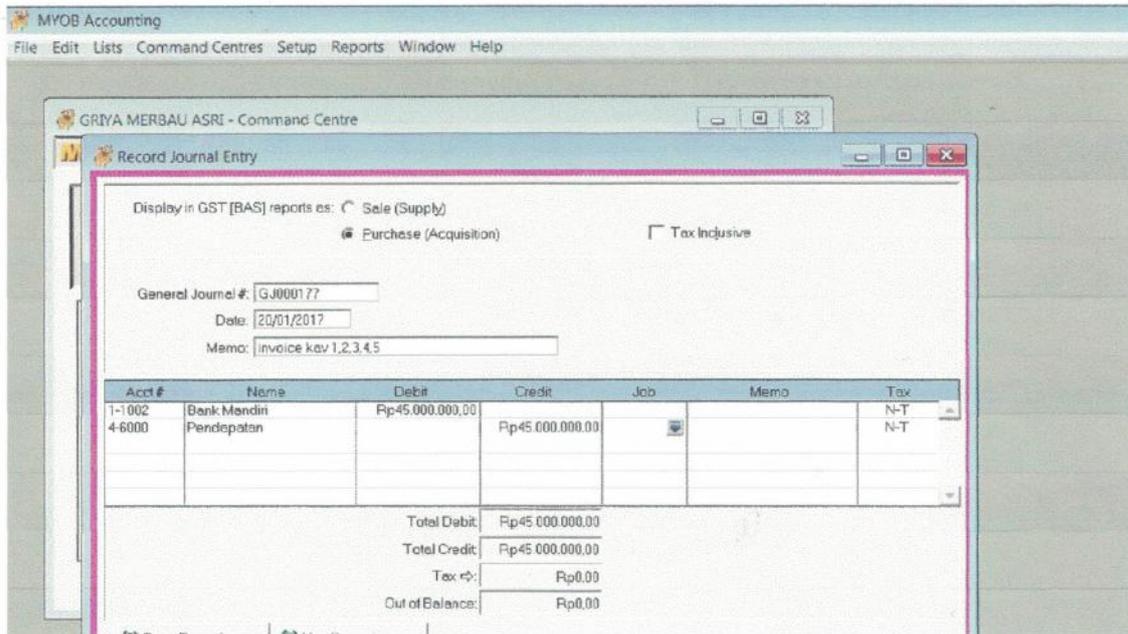
Citra Menteng 2 - Command Centre

Record Journal Entry

Display in GST (BAS) reports as:  Sale (Supply)  Purchase (Acquisition)  Tax Inclusive

General Journal #: GJ000343  
Date: 21/03/2015  
Memo: invoice kav 5,6,7

Acct #	Name	Debit	Credit	Job	Memo	Tax
1-1002	Bank Mandiri	Rp49.680.000,00				N-T
4-4012	Pendapatan		Rp49.680.000,00			N-T
		Total Debit:	Rp49.680.000,00			
		Total Credit:	Rp49.680.000,00			
		Tax ⇄:	Rp0,00			
		Out of Balance:	Rp0,00			



MYOB Accounting

File Edit Lists Command Centres Setup Reports Window Help

Puri Kirana ( Tani Asli ) - Command Centre

Record Journal Entry

Display in GST [BAS] reports as:  Sale (Supply)  
 Purchase (Acquisition)  Tax Inclusive

General Journal #: GJ000920  
 Date: 25/09/2016  
 Memo: invoice kev 7,8,9,10,11

Acct #	Name	Debit	Credit	Job	Memo	Tax
1-1002	Bank Mandiri	Rp45.000.000,00				N-T
4-5500	Pendapatan		Rp45.000.000,00			N-T
		Total Debit:	Rp45.000.000,00			
		Total Credit:	Rp45.000.000,00			
		Tax ⇄:	Rp0,00			
		Out of Balance:	Rp0,00			

MYOB Accounting

File Edit Lists Command Centres Setup Reports Window Help

Puri Kirana ( Tani Asli ) - Command Centre

Record Journal Entry

Display in GST [BAS] reports as:  Sale (Supply)  
 Purchase (Acquisition)  Tax Inclusive

General Journal #: GJ000920  
 Date: 02/07/2016  
 Memo: invoice kev 12,13,14,15,16

Acct #	Name	Debit	Credit	Job	Memo	Tax
1-1002	Bank Mandiri	Rp45.000.000,00				N-T
4-5500	Pendapatan		Rp45.000.000,00			N-T
		Total Debit:	Rp45.000.000,00			
		Total Credit:	Rp45.000.000,00			
		Tax ⇄:	Rp0,00			
		Out of Balance:	Rp0,00			



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Kampus Utama UMSU Jl. Kapt. Mochtar Basri No. 3 Medan 20238, Telp (061) 661059

**BERITA ACARA PEMBIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Lengkap : NADILLA TAMIMI  
N.P.M : 1405170424  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN  
Alamat Rumah : JL. UMAR , GG ABAS NO 6  
Judul Penelitian : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK NO 34 TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA PT. BINTANG REALTY MULTILAND MEDAN

TANGGAL	BIMBINGAN SKRIPSI	PARAF	KETERANGAN
19 Maret 2018	- Perbaiki kata pengantar	}	
	- Perbaiki Deskripsi Data		
	- Perbaiki Tabel IV.1		
	- Perbaiki Daftar Tabel		
	- Tambahkan penjelasan pada tabel IV.1		
	- Perketik dan Revisi	}	
20 Maret 2018	- Perbaiki Tabel IV.2		
	- Tambahkan penjelasan pada pembahasan Analisis Pengakuan pendapatan	}	
	- Perbaiki Kesimpulan dan Saran		
	- Perbaiki Daftar Pustaka		
21 Maret 2018	- Perbaiki Abstrak	}	
	- Tambahkan Lampiran tentang PT. Bintang Realty Multi Land		
22 Maret 2018	ACC Sidang Skripsi	#	

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

(NURWANI, S.E , M.Si)

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi Akuntansi

( FITRIANI SARAGIH, S.E, M.Si )



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Kampus Utama UMSU Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 Medan 20238, Telp (061) 661059

**BERITA ACARA PEMBIMBINGAN PROPOSAL**

Nama Lengkap : NADILLA TAMIMI  
N.P.M : 1405170424  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN  
Alamat Rumah : JL. UMAR , GG ABAS NO 6  
Judul Penelitian : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK NO 34 TENTANG KONTRAK KONSTRUKSI PADA PT. BINTANG REALTY MULTILAND MEDAN

TANGGAL	BIMBINGAN PROPOSAL	PARAF	KETERANGAN
10 Februari 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki <del>bab</del> <del>paragraf</del> <del>keja</del> <del>paragraf</del></li> <li>- Perbaiki Daftar isi</li> <li>- Fenomena belum jelas</li> <li>- Rumusan Masalah</li> <li>- Perbaiki Tujuan &amp; Manfaat Penelitian</li> <li>- Tambahkan Teori pendukung di BAB I</li> <li>- Tambahkan Teori di BAB II</li> <li>- Perbaiki Kerangka Berfikir</li> <li>- Perbaiki Tabel Penelitian Terdahulu</li> <li>- Daftar Pustaka</li> <li>- Pengethikan dan Penulisan</li> </ul>	#	
20 Februari 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki Cover</li> <li>- Perbaiki Daftar isi</li> <li>- Tambahkan Teori di BAB I</li> <li>- Perbaiki <del>daftar</del> Tabel Penelitian Terdahulu</li> <li>- Jelaskan mengenai kerangka Berfikir</li> <li>- Perbaiki tabel waktu Penelitian</li> <li>- Definisi Operasional</li> <li>- Daftar Pustaka</li> <li>- Pengethikan &amp; Penulisan</li> </ul>	#	

Medan, Februari 2018

Pembimbing Proposal

(NURWANI, S.E , M.Si)

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi Akuntansi

( FITRIANI SARAGIH, S.E, M.Si )

