

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO.23 TENTANG PENGAKUAN
PENDAPATAN PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I
MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



Oleh:

NAMA : TIKA RISKI NANDA

NPM : 1405170535

PROGRAM STUDI : AKUNTANSI

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADDIYAH 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 Rabu, tanggal 28 Maret 2018, Pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : TIKA RISKI NANDA
N P M : 1405170535
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 23 TENTANG PENGKUAN
PENDAPATAN PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I 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

Drs. MARNOKO, M.Si

Penguji II

HENY TRIASTUTI K., S.E., M.Si

Pembimbing

Dra. FATMAWARNI, M.M

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

H. JANURI, S.E., M.M., M.Si

DE 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 : TIKA RISKI NANDA
N.P.M : 1405170535
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN
Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 23 TENTANG
PENGAKUAN PENDAPATAN PADA PERUM
PERUMNAS REGIONAL 1 MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan sidang skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

Dra. FATMAWARNI, M.M

Diketahui / Disetujui

Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU


FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si




H. JANURI, SE, M.M. M.Si



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

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : TIKA RISKI NANDA
N.P.M. : 1405170535
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI KEUANGAN
JUDUL PROPOSAL : ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 23 TENTANG
PENGAKUAN PENDAPATAN PERUM PERUMNAS
REGIONAL I MEDAN

Tanggal	Bimbingan Materi Laporan	Paraf	Keterangan
12/13-2018	Uraikan sumber pendapatan secara terperinci di perum perumnas. - Aerial perusahaan penerapan PSAK 23 tentang cash basis atau Aerial Uraikan Rumusan masalah belum terjawab		
17/3-2018	Perbaiki 1 Hal 27 & Rumusan masalah belum terjawab dan Hasil penelitian		
21/3-2018	Perbaiki Bab IV		

Dosen Pembimbing

Dra. FATMAWARNI, MM

Medan, Maret 2018

Diketahui / Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tika Riski Nanda
NPM : 1405170535
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Keuangan
Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 23 TENTANG
PENGAKUAN PENDAPATAN PADA PERUM
PERUMNAS REGIONAL I MEDAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data-data laporan tahunan dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari

Perum Perumnas Regional I Medan.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil dari **plagiat** karya orang lain maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Maret 2018

Yang membuat pernyataan

METERAI
TEMPEL
14
20
86348AEF951720353
6000
ENAM RIBURUPIAH

TIKA RISKI NANDA

ABSTRAK

TIKA RISKI NANDA. NPM. 1405170535. Analisis Penerapan PSAK No. 23 tentang Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan, 2018. Skripsi.

Penelitian ini bertujuan Mengetahui bagaimana metode penerapan pengakuan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan dengan menggunakan PSAK No.23 dan untuk mengetahui penyebab terjadinya penurunan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan.

Pendekatan Penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan jenis data Kuantitatif dengan metode wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui metode dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif

Hasil dari Analisis menunjukkan bahwa Penerapan PSAK No. 23 tentang Pendapatan dengan metode Accrual Basis belum diterapkan dalam Perum Perumnas Regional I Medan dan Pendapatan Operasional belum mampu menghasilkan laba pada Perum Perumnas Regional I Medan. kemudian Faktor yang menyebabkan pendapatan menurun secara tidak efisien pada beberapa tahun terakhir terjadi karena menurunnya permintaan pada setiap unit bangunan yang ada pada Perum Perumnas Regional I Medan. Maka pendapatan harus ditingkatkan dengan menjual lebih banyak setiap unit bangunan agar dapat menambah pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan dan banyaknya permasalahan pada lapangan sehingga menghambat penjualan pada tahun-tahun sebelumnya dan pada tahun yang akan datang.

Kata Kunci :*Pendapatan, PSAK No. 23*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

IDENTITAS DIRI

Nama : Tika Riski Nanda
NPM : 1405170535
Tempat dan Tanggal Lahir : Kutapanjang, 21 february 1996
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : JL. Karya Karang Berombak, gg
Perdamaian No. 19a
Anak Ke : 3 dari 4 Bersaudara

Nama Ayah : M. Alimuddin
Nama Ibu : Darmawati
Alamat : Dusun Buntul Aji Desa Kutapanjang
Kec. Kutapanjang, Kab. Gayo Lues. Aceh

LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

1. SD Negeri 1 Kuta Panjang Tamat 2008
2. SMP N. 1 Belang Jerango Tamat 2011
3. SMA N. 1 Kuta Panjang Tamat 2014
4. Tahun 2014 – 2018, tercatat sebagai Mahasiswa pada Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Medan, Maret 2018

TIKA RISKI NANDA

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tika Riski Nanda

NPM : 1405170535

Program Studi : Akuntansi

Konsentrasi : Keuangan

Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 23 TENTANG
PENGAKUAN PENDAPATAN PADA PERUM
PERUMNAS REGIONAL I MEDAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data-data laporan tahunan dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari

Perum Perumnas Regional I Medan.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil dari **plagiat** karya orang lain maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Maret 2018

Yang membuat pernyataan

Materai

6000

TIKA RISKI NANDA

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 proposal ini. Adapun Judul dari Skripsi ini adalah **“Analisis Penerapan PSAK No. 23 Tentang Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan”**.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis baik dalam penulisan, bentuk dan isi laporan yang bertujuan untuk kesempurnaan laporan ini, diantaranya :

1. Kedua orang tua, Ayahanda tersayang M. ALIMUDDIN dan Ibunda tercinta DARMAWATI dan kedua kakak penulis DESTY ARIA, YENI DARMALIA dan adik bungsuku PUTRA YUSUF ARIA yang telah memberikan segala kasih sayangnnya kepada penulis, berupa besarnya perhatian, pengorbanan, bimbingan serta do'a yang tulus terhadap Penulis, sehingga Penulis termotivasi dalam menyelesaikan pembuatan laporan skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak H. Januri, S.E, MM.M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Bapak Ade Gunawan, S.E, M.si Selaku WD I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, S.E, M.Si. selaku Ketua Program Studi Akuntansi fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Dra. Fatmawarni, M.M, selaku Pembimbing yang telah banyak membimbing penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen yang telah banyak berjasa memberikan ilmu dan mendidik penulis selama masa perkuliahan.
8. Para Staf Karyawan Perum Perumnas Regional I Medan
9. Buat teman penulis Annisa Mardhatillah, Juni Pratiwi, Ikhtiara Renggalita, Ayu Novita Sari, Dina Riska Ramadhani, Dini Novianti, Ermi Astuti, Khairul Abdi dan Keponakan Saya Meutya Rezeky Nine terima kasih atas dukungannya dan selalu memberi semangat.

untuk seluruh bantuannya baik moril maupun material yang diberikan kepada penulis selama ini, Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian Proposal ini semoga dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Amin Ya Rabbal'alamin.

Medan, Januari 2018

Penulis

TIKA RISKI NANDA
Npm: 1405170535

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Uraian Teoritis	9
1. Pendapatan	9
a. Pengertian Pendapatan	9
b. Jenis-jenis Pendapatan.....	11
c. Sumber-sumber Pendapatan	13
d. Kriteria Pengakuan Pendapatan	14
B. Penelitian Terdahulu	24
C. Kerangka Berfikir	26
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Penelitian.....	28
B. Definisi Operasional.....	28
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	29
D. Jenis dan Sumber Data	30
E. Teknik Pengumpulan Data	30
F. Teknik Analisis Data.....	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian.....	32
1. Sejarah Perusahaan.....	32
2. Jenis dan Sumber Pendapatan Pada Peru Perumnas Regional I Medan	34
3. Penerapan Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan	36
4. Analisis Pendapatan	41

B. Pembahasan	44
1. Penerapan PSAK No. 23 tentang Pengakuan Pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan.....	44
2. Faktor yang Menyebabkan Pendapatan Menurun pada Tahun 2016 pada Perum Perumnas Regional I Medan	46

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Pendapatan	4
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu	24
Tabel III.1 Jadwal Penelitian.....	28
Tabel IV.1 Analisis Pertumbuhan Pendapatan.....	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Kerangka Berfikir	26
-------------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perum Perumnas Regional I Medan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang Real Estate yang bertujuan mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan. Adapun kegiatan operasional utama Perum Perumnas Regional I Medan adalah membangun dan menjual rumah kepada masyarakat menengah kebawah tanpa memberikan kebebasan penuh pada pembeli untuk menentukan desain rumah. Kegiatan operasional lain yang dilakukan Perum Perumnas Regional I Medan adalah penjualan kavling tanah matang (KTM) dan Kerja Sama Pembangunan dan Penjualan (KSSP).

Dalam pencatatan laporan keuangannya, Perum Perumnas Regional I Medan mengacu pada PSAK No. 44. Isi dari PSAK No. 44 mengatur pengakuan pendapatan dari penjualan rumah, ruko, dan bangunan sejenisnya beserta kavling tanahnya, penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya serta unit dalam kepemilikan time sharing, penjualan kavling tanah tanpa bangunan, unsur biaya pengembangan proyek real estate, penyajian dan pengungkapan laporan keuangan.

Namun seiring dengan konvergensi PSAK ke IFRS, PSAK berbasis industri harus dicabut karena sudah di atur dalam PSAK lain serta adanya inkonsistensi dengan PSAK lainnya. Pencabutan PSAK No. 44 dilandasi alasan sebagai dampak dari beberapa kondisi dan situasi. Pengaturan dalam PSAK No. 44 akan bertentangan dengan pengaturan dalam PSAK lain yang bersifat umum (principle-based), misalnya PSAK 1 (revisi 2009): Penyajian Laporan Keuangan, PSAK 23 (revisi 2010): Pendapatan, PSAK No. 34: Kontrak konstruksi, dan PSAK 57 (revisi 2009): Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi. Pencabutan PSAK No. 44 seiring dengan Adopsi IFRIC 15 Agreements For The Construction of Real Estate yang memberikan panduan bagaimana mengakui pendapatan yang berasal dari perjanjian real estate. IFRIC 15 mengatur bahwa pendapatan tersebut diakui sesuai dengan PSAK No. 23 jika substansinya merupakan penjualan barang.

Dari hasil survey penulis menemukan bahwa Perum Perumnas Regional I Medan sampai saat ini masih menerapkan PSAK No. 44 sebagai standar akuntansi yang mengatur aktivitas pengembangan real estate yang seharusnya digantikan dengan PSAK No 23. Sementara seiring dengan rencana pencabutan PSAK No. 44, DSAK pada tanggal 12 oktober 2010 juga mengesahkan penerbitan ED ISAK No. 21 perjanjian konstruksi Real Estate yang merupakan adopsi dari IFRIC 15, Agreements for the Construction of Real Estate. Dengan dicabutnya PSAK No. 44, Maka selanjutnya pengaturan akuntansi aktivitas Real Estate akan diukur melalui ISAK No. 21 yang berlaku efektif tanggal 1 januari 2012.

Menurut standar akuntansi keuangan No. 23 paragraf ke 6 Menjelaskan bahwa pendapatan berasal dari arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang

timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan entitas yang baik berasal dari kontribusi.

Mengacu pada ISAK 21 yang berlaku sejak efektif sejak tanggal 1 januari 2012 dan PSAK No. 23 (revisi 2010) serta PSAK No. 26 (revisi 2008), maka dalam hal pengakuan pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan seharusnya menerapkan PSAK No. 23 dengan menggunakan metode accrual basis (akrual dasar) Hal itu disebabkan karena, Perum Perumnas Regional I Medan merupakan perusahaan yang real estate yang memberikan kesempatan terbatas bagi para pembeli dalam mempengaruhi desain perumahan atau hanya dapat melakukan perubahan kecil atas desain awal.

Selain itu perusahaan telah memindahkan resiko kepemilikan barang kepada pembeli. Dengan kata lain, Perum Perumnas Regional I Medan telah menjual rumah tersebut kepada pembeli dan tidak lagi melakukan pengendalian efektif atas rumah yang telah dijual.

Objek penelitian penulis adalah pada Perum Perumnas Regional I Medan yang merupakan perusahaan yang bergerak dibidang Real estate dan bertujuan mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah yang secara berkelanjutan. Dari kegiatan-kegiatan diatas Perum Perumnas Regional I medan mendapatkan pendapatan dan mengeluarkan biaya untuk membiayai kegiatan yang ada dalam perusahaan, yang gunanya adalah untuk mendapatkan laba yang lebih baiknya lagi. Berikut adalah tabel Pendapatan dan Beban Usaha pada Perum Perumnas Regional I medan.

Tabel I.1
Pendapatan
Perum Perumnas Regional I Medan

Uraian	2012	2013	2014	2015	2016
Pendapatan :					
Penjualan Rumah Misi	18.315.733.760	48.478.080.000	13.058.673.932	40.321.565.375	41.389.000.000
Penjualan Rumah Non Misi	38.852.784.600	6.682.630.000	13.946.329.000	20.264.949.272	24.238.120.000
Pejualan KTM	1.187.854.000	5.472.550.000	2.816.565.900	2.327.020.000	935.318.000
Pendapatan KSU	34.998.203.480	16.142.760.000	-	-	6.131.100.000
Pendapatan Rusunami	-	-	-	-	-
Pendapatan Ruko	-	-	-	-	2.061.000.000
Pendapatan Pengelolaan Gedung	-	-	-	-	-
Jumlah pendapatan	93.354.575.840	76.776.020.000	29.821.568.832	93.195.840875	74.754.538.000

Sumber data : Laporan Keuangan Perum Perumnas Regional I medan

Tabel I.1 diatas dapat di lihat bahwa di dalam tabel terdapat pendapatan Rusunami dan Pendapatan Pengelolaan gedung yang kosong selama 5 tahun berjalan karena tidak menghasilkan pendapatan atau laba. seharusnya bagian keuangan yang bekerja di Perum Perumnas Regional I Medan tidak memasukkan data tersebut jika memang selama 5 tahun berjalan tidak menghasilkan laba. Pada tahun 2016 perusahaan mengalami penurunan pendapatan yang cukup tinggi dan beban. Ikatan akuntan Indonesia dalam pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 23) Mendefinisikan sebagai berikut: “Pendapatan adalah harus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama satu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal.”

Kemudian teori itu didukung oleh Munandar (1981:16) yang mengemukakan bahwa pendapatan adalah “suatu pertambahan assets yang mengakibatkan bertambahnya owner’s Equity, tetapi bukan karena penambahan

modal pemiliknya, dan bukan pula merupakan penambahan assets yang disebabkan karena bertambahnya laibilitas.” Namun keadaan yang ditemukan dilapangan pendapatan perusahaan tidak dapat optimal dan beban usaha juga ikut turun. Untuk itu perusahaan perlu memperhatikan pendapatan yang diterima dan pengeluaran yang dilakukan selama kegiatan usaha berlangsung agar perusahaan dapat menghasilkan keuntungan yang diinginkan demi keberlangsungan hidup perusahaan.

Setiap perusahaan perlu memperhatikan pendapatan yang diterima dan pengeluaran yang dilakukan selama kegiatan usaha berlangsung agar memperoleh pendapatan yang diinginkan demi keberlangsungan usahanya. Teori ini didukung oleh teori Soemarso (2005), “pendapatan adalah peningkatan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi tertentu dalam bentuk pemasukan atau penambahan aktiva atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal”.

Menurut Yulistiawan dan Feliana (2006), “Pendapatan adalah kenaikan manfaat ekonomi pada suatu periode tertentu yang berkaitan dengan peningkatan aktiva atau penurunan kewajiban yang telah terjadi dari kegiatan usaha”. Pendapatan merupakan jumlah yang dibebankan kepada pelanggan atas penjualan barang atau penyerahan jasa yang dilakukan. Pendapatan merupakan kenaikan bruto terhadap modal.

Dengan diketahuinya kesulitan keuangan sedini mungkin, maka pihak perusahaan agar dapat mengambil langkah-langkah bagaimana untuk memperbaiki kinerja perusahaan agar dapat meningkatkan laba dimasa yang akan

datang. Dengan begitu perusahaan akan dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya dan perusahaan dapat berjalan dengan baik sesuai tujuan perusahaan.

Dari latar belakang masalah diatas, Penulis Tertarik untuk meneliti masalah ini dengan judul “**Analisis Penerapan PSAK No. 23 tentang Pengakuan Pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan**”

B. Identifikasi Masalah

Dalam suatu penelitian perlu diidentifikasi masalah yang akan diteliti menjadi terarah dan jelas tujuannya sehingga tidak akan terjadi kesimpangsiuran dan kekaburan dalam membahas dan meneliti masalah yang ada. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka peneliti dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Perum Perumnas Regional I Medan belum menerapkan metode pengakuan pendapatan yang sesuai dengan PSAK No. 23
2. Tidak adanya pendapatan Rusunami dan pendapatan pengelolaan gedung selama 5 tahun berjalan.
3. Terjadinya penurunan Pendapatan ditahun 2016 pada Perum Perumnas Regional I Medan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian ini adalah sebagai beriku :

1. Bagaimana Penerapan PSAK No. 23 tentang Pengakuan Pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan?
2. Faktor apa yang menyebabkan pendapatan menurun ditahun 2016 ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana metode penerapan pengakuan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan dengan menggunakan PSAK No. 23.
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya penurunan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat berguna dengan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi pihak-pihak yang berkepentingan antara lain :

- a. Bagi penulis, hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis untuk menambah wawasan, pengalaman dan pengetahuan.
- b. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dan masukan tentang mengenai kebijakan akuntansi yang tepat dalam pengakuan pendapatan dan beban sesuai dengan PSAK No. 23.

- c. Bagi pihak lain, sebagai referensi dan informasi tambahan khususnya pada jenis perusahaan yang sama, serta kepada pihak pembaca semoga bisa menambah ilmu.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pendapatan

a. Pengertian Pendapatan

Pendapatan merupakan penghasilan yang timbul dari pelaksanaan aktivitas entitas yang normal dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, deviden,royalty dan sewa. Pendapatan merupakan hal yang penting karena pendapatan adalah objek atas aktivitas perusahaan. Pendaptan memiliki pengertian yang bermacam-macam tergantung dari sisi mana untuk meninjau pengertian pendapatan tersebut.

Beberapa sumber menjelaskan mengenai definisi pendapatan dari para ahli akuntansi mempunyai penafsiran yang berbeda dari pendapatan yang sering dikaitkan dengan prosedur akuntansi tertentu. Menurut FASB (*financial Accounting Standard Board*) yang dikemukakan oleh Harahap (2009:113), “pendapatan adalah arus masuk atau peningkatan nilai asset dari suatu entitas atau penyelesaian kewajiban dari entitas atau gabungan keduanya selama periode tertentu yang berasal dari penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa atas pelaksana kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama perusahaan yang sedang berjalan.

Menurut Ahmed R Beolkaoui (2006:278) Pendapatan telah diinterpretasikan sebagai berikut :

1. Arus masuk aktiva bersih yang dihasilkan dari penjualan barang atau jasa.
2. Arus keluar barang atau jasa dari perusahaan kepelanggan dan,
3. Produk perusahaan yang dihasilkan dari penciptaan barang atau jasa oleh usaha selama periode waktu tertentu.

Menurut SFAC No.6 yang dikemukakan oleh Santoso (2010:26), “Pendapatan adalah pemasukan atau peningkatan aktiva suatu perusahaan atau penyelesaian kewajiban perusahaan atau campuran keduanya selama satu periode tertentu akibat penyerahan atau pembuatan suatu produk, pelayanan jasa, atau kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama perusahaan yang berhubungan”.

Menurut Baridwan (2004) merumuskan pengertian pendapatan adalah “aliran masuk atau kenaikan aktiva suatu badan usaha atau pelunasan utang(kombinasi antara keduanya) selama satu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuaataan barang, penyerahan jasa, atau dari kegiatan lain yang merupakan kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama badan usaha.

Pengertian pendapatan (revenue) sering disama artikan dengan istilah penghasilan (income), tetapi sebenarnya berbeda. Perbedaanya dijelaskan dalam definisi sebagai berikut “Penghasilan mendefinisikan sebagai peningkatan manfaat ekonomi selama periode akuntansi dalam arus masuk atau peningkatan asset atau penurunan liabilitas yang mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Penghasilan (income) maupun keuntungan (gain).(IAI;2010;23;1).

Dari definisi tersebut dapat terlihat perbedaan antara pendapatan dan penghasilan, dimana penghasilan mencakup pendapatan dan keuntungan,

sedangkan pendapatan merupakan arus kas bruto yang berasal dari aktivitas usaha yang berarti sebelum dikurangi biaya-biaya yang ada hubungannya dengan pendapatan tersebut.

b. Jenis-jenis Pendapatan

Pendapatan dapat diklasifikasikan menjadi dua bagian, yaitu :

1. Pendapatan Operasional

Pendapatan yang timbul dari penjualan barang dagangan, produk atau jasa dalam periode tertentu dalam rangka kegiatan utama atau yang menjadi tujuan perusahaan yang berhubungan langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan yang bersangkutan. Pendapatan sifatnya normal sesuai dengan tujuan dan usaha perusahaan dan terjadinya berulang-ulangselama perusahaan melangsungkan kegiatan.

Pendapatan operasional untuk setiap perusahaan berbeda-beda sesuai dengan jenis usaha yang dikelola perusahaan. Salah satu jenis pendapatan operasional perusahaan adalah pendapatan yang bersumber dari penjualan. Penjualan ini berupa barang dan jasa yang menjadi objek maupun sasaran utama dari usaha pokok perusahaan. Perusahaan ini dapat dibedakan dalam bentuk :

- a. Penjualan kotor yaitu merupakan semua hasil atau penjualan barang-barang maupun jasa sebelum dikurangi dengan berbagai potongan-potongan atau pengurangan lainnya untuk dibebankan kepada pembeli atau yang membutuhkan.

- b. Penjualan bersih yaitu merupakan hasil penjualan yang sudah diperhitungkan atau dikurangkan dengan berbagai potongan-potongan yang menjadi hak pihak pembeli.

Jenis pendapatan operasional timbul dari berbagai cara, yaitu :

- a. Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan usaha yang dilaksanakan sendiri oleh perusahaan tersebut.
- b. Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan usaha dengan adanya hubungan yang telah disetujui.
- c. Pendapatan dari kegiatan usaha yang dilaksanakan melalui kerjasama dengan para investor.

Pendapatan ini juga dibedakan sebagai berikut :

- a. Penjualan barang dalam hal ini meliputi barang yang diproduksi perusahaan untuk dijual dan barang yang dibeli untuk dijual kembali, seperti barang dagangan yang dibeli pengecer atau tanah dan property lain yang dibeli untuk dijual kembali.
- b. Penjualan jasa, biasanya menyangkut pelaksanaan tugas yang secara kontraktual telah disepakati untuk dilaksanakan.

2. Pendapatan non Operasional

Pendapatan yang diperoleh perusahaan dalam periode tertentu, akan tetapi bukan diperoleh dari kegiatan operasional utama perusahaan.

Adapun jenis dari pendapatan ini dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. Pendapatan yang diperoleh dari penggunaan aktiva atau sumber ekonomi perusahaan lain. Contohnya pendapatan bunga, sewa, royalty, dan lain-lain.

- b. Pendapatan yang diperoleh dari penjualan aktiva diluar barang dagangan atau hasil produksi. Contohnya penjualan surat-surat berharga, penjualan aktiva tak berwujud.

Pendapatan bunga, sewa, royalty, keuntungan (laba) penjualan aktiva tetap dan investasi jangka panjang, merupakan pendapatan diluar usaha bagi perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang manufaktur dan perdagangan. Pendapatan yang diperoleh dari peningkatan ekuitas transaksi-transaksi yangb bukan kegiatan utama dari entitas dan dari transaksi-transaksi atau kejadian lainnya serta keadaan-keadaan yang mempengaruhi entitas selain yang dihasilkan dari investasi pemilik disebut dengan keuntungan.

c. Sumber-sumber Pendapatan

Sumber-sumber pendapatan dikelomppokkan menjadi 3,yaitu :

1. Pendapatan Operasional

Jenis-jenis pendapatan operasi lainnya :

- a. Penjualan adalah hasil penjualan barang atau jasa yang menjadi objek usahapokok/utama dalam perusahaan.
- b. Potongan pembeli tunai adalah pendapatan yang diterima oleh perusahaan karena pembelian barang secara tunai.

2. Pendapatan diluar operasional, yaitu pendapatan diluar operasi normal *revenue activities*.

3. Pendapatan non revenue activities pendapatan penjualan atau pertukaran yang bukan barang dagangan yang dikenal dengan istilah

untung (gain) yang mana untung ini adalah arus masuk kedalam aktiva.

d. Kriteria Pengakuan Pendapatan

Permasalahan utama dalam akuntansi pendapatan adalah pada saat menentukan dan pengakuan pendapatan. Pendapatan dapat diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke entitas dan manfaat ini dapat diukur secara andal. Dalam kerangka dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan paragraph 82, Menjelaskan pengertian pengakuan adalah sebagai berikut : “Pengakuan (recognition) adalah proses pencatatan dan pelaporan suatu pos keuangan didalam laporan keuangan. Pengakuan (recognition) merupakan proses pembentukan suatu pos yang memenuhi definisi unsure serta kriteria pengakuan. Pos yang memenuhi definisi suatu unsure harus diakui jika ada kemungkinan bahwa manfaat ekonomi yang berkaitan dengan pos tersebut akan mengalir dalam perusahaan, dan pos tersebut mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal.

Ada 4 kriteria yang harus dipenuhi sebelum suatu item dapat diyakini, yakni:

- a. Definisi, item dalam pernyataan harus memenuhi definisi dalam satu dari tujuh unsur laporan keuangan, yaitu aktiva, kewajiban, ekuitas, pendapatan, beban, keuntungan dan kerugian.
- b. Dapat diukur, item tersebut harus memiliki atribut relevan yang dapat diukur secara andal, yakni karakteristik, sifat atau aspek yang dapat

dikuantifikasikan dan diukur. Contohnya biaya historis, biaya sekarang, nilai pasar, nilai bersih yang dapat direalisasi dan nilai sekarang.

- c. Relevansi, informasi mengenai item tersebut mampu membuat suatu perbedaan dalam pengambilan keputusan.
- d. Reabilitas, informasi mengenai item tersebut dapat digambarkan secara wajar dapat diuji dan netral.

Pendapatan dan keuntungan umumnya diakui apabila :

- a. Pendapatan dan keuntungan telah direalisasi
- b. Pendapatan dan keuntungan tersebut telah dihasilkan karena sebagian besar dari proses untuk menghasilkan laba telah sesuai.

Kedua kriteria diatas biasanya dipenuhi pada titik penjualan (point of sale) yang sering kali terjadi ketika barang diantar atau ketika pelayanan diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan dihasilkan ketika perusahaan secara mendasar menyelesaikan semua yang harus dilakukannya agar dikatakan menerima manfaat menyelesaikan semua yang harus dilakukan dari pendapatan yang terkait. Secara umum, pendapatan diakui ketika proses menghasilkan laba direalisasikan atau sebenarnya belum diselesaikan atau selama biaya-biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proses menghasilkan laba destimasi secara cepat.

Pandangan umum menganggap bahwa pendapatan terjadi setelah dikuatkan dengan adanya transaksi penjualan dan realisasi pendapatan lebih penting dari proses terbentuknya pendapatan dan menginginkan pengakuan

pendapatan pada saat realisasi. Realisasi berarti melaporkan pendapatan bila suatu transaksi pertukaran telah terjadi, Dimana transaksi pertukaran ini menentukan saat pengakuan pendapatan dan jumlah yang diakui.

Menurut Belkoui (2006:281), Pendapatan diakui atas dasar :

1) Dasar akrual (accrual basis)

Pada dasar akrual ini pengakuan pendapatan dapat mengimplikasikan bahwa pendapatan sebaiknya dilaporkan selama produksi, pada akhir produksi, pada saat penjualan produk atau pada saat penagihan penjualan.

Pendapatan diakui pada periode terjadinya transaksi pendapatan. Jadi dalam transaksi penjualan atau penyerahan barang atau jasa yang dilakukan walaupun kas belum diterima, maka transaksi tersebut sudah dicatat dan diakui sebagai pendapatan perusahaan.

Jurnal :

- a. Pada saat diakui pendapatan yang ditandai dengan pemindahan pemiliknya dari penjual ke pembeli

Piutang	XXX	
	Penjualan	XXX

- b. Pada saat kas diterima

Kas	XXX	
	Piutang	XXX

pendapatan yang berhubungan dengan jangka waktu, Serta jumlah pendapatan yang harus diakui dalam proses atau aktivitas produktifnya. Dalam hal ini semacam ini melaporkan pendapatan sebelum terjadinya penyerahan barang berdasarkan kontrak akan lebih bermanfaat. Misalnya kontrak jangka panjang dimana dalam pengakuan menggunakan metode presentase penyelesaian atau kontrak selesai.

c. Pengakuan Pendapatan pada saat sesudah penjualan (penyerahan)

Pendapatan diakui setelah penyediaan jasa dan penyerahan barang benar terjadi. Namun dalam beberapa kasus, transaksi yang berhubungan dengan upaya untuk memperoleh pendapatan setelah penyerahan barang dan jasa, yaitu :

- 1) Akrual (accrual basis), waktu pengakuan pendapatan pada saat penjualan. Perlakuan akuntansi terhadap harga pokok produk atau jasa dibebankan kepada pendapatan pada saat terjadinya transaksi penjualan barang atau penyerahan jasa.
- 2) Angsuran (installment), waktu pengakuan pendapatan pada saat terjadinya penerimaan kas. Pada umumnya sebagian dari penerimaan kas diakui sebagai laba. Perlakuan akuntansinya ditangguhkan untuk dibandingkan dengan bagian dari tiap penerimaan kas dan biasanya dilakukan dengan menagguhkan laba.
- 3) Pemulihan kas (recovery cash), waktu pengakuan pendapatan terjadinya pada saat penerimaan kas, tetapi diats

jumlah harga pokok atau biaya barang dapat dijual. Perlakuan akuntansinya di tangguhkan untuk dipertemukan dengan total penerimaan kas.

4) Metode kas (cash basis), pada saat terjadinya penerimaan kas adalah waktu pengakuan pendapatan, sedangkan dalam perlakuan beban semua biaya dibebankan sebagai beban ketika dikeluarkan.

d. Pengakuan pendapatan pada saat penjualan khusus

Penjualan khusus atau konsinyasi, mengakui pendapatan setelah consignor menerima pemberitahuan penjualan dan dilakukan pengiriman kas dari consignee.

1. Pengetian Pendapatan Menurut PSAK No. 23

Berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan no 23 paragraf 06 Ikatan akuntansi Indonesia (2010;23.3), Menyatakan bahwa : “Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas-aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal”.

Suwardjono (2011) mendefinisikan pengakuan adalah pencatatan suatu jumlah rupiah (kos) kedalam sistem akuntansi sehingga jumlah tersebut akan mempengaruhi suatu pos dan terefleksi dalam laporan keuangan. Jadi pengakuan berhubungan

dengan masalah apakah suatu transaksi dicatat atau tidaknya. Kemudian Harnanto dan Soc (2004) menjelaskan tentang pengakuan pendapatan dalam hal terdapat hak return yaitu suatu perusahaan bisa jadi menjual produk atau barang dagangannya dengan memberikan hak return kepada pembeli apabila memenuhi kondisi tertentu.

permasalahan utama dalam akuntansi pendapatan adalah menentukan saat pengakuan pendapatan. Pendapatan diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan mengalir ke entitas dan manfaat ini dapat diukur secara andal. Berikut adalah penjelasan mengenai masing-masing metode pengakuan pendapatan:

a. Metode Cash Basis

Cash basis akan mencatat kegiatan keuangan saat kas atau uang telah diterima misalkan perusahaan menjual produknya akan tetapi uang pembayarannya belum diterima maka pencatatan pendapatan penjualan produk tersebut tidak dilakukan, jika kas telah diterima maka transaksi tersebut baru akan dicatat seperti halnya dengan “dasar accrual” hal ini berlaku untuk semua transaksi yang dilakukan, kedua teknik tersebut akan sangat berpengaruh terhadap keuangan, jika menggunakan dasar akrual maka penjualan produk perusahaan yang dilakukan secara kredit akan menambah piutang sehingga

berpengaruh pada besarnya piutang sebaliknya jika yang dipakai cash basis maka piutang dagang akan dilaporkan lebih rendah dari yang sebenarnya terjadi.

a. Metode Accrual Basis

pencatatan akuntansi yang digunakan accrual basis, pendapatan akan dilaporkan dalam laporan laba rugi dalam periode dimana pendapatan tersebut terjadi, tanpa memperhatikan arus uang kas ataupun arus uang kas keluar

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pendapatan hanya terdiri dari arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang diterima perusahaan itu sendiri, diluar pernyataan diatas yang tidak memiliki manfaat ekonomi dalam peningkatan kenaikan ekuitas bagi perusahaan dikeluarkan dari pendapatan.

Pendapatan yang tidak timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi adalah sebagai berikut :

- a. Penjualan barang, Dalam hal ini barang yang dibeli meliputi barang yang berproduksi perusahaan untuk dijual dan barang yang dibeli dijual kembali, seperti barang dagangan yang dibeli pengecer atau tanah dan property (kekayaan) lainnya yang dibeli untuk dijual kembali.
- b. Penjualan jasa, Biasanya menyangkut dalam pelaksanaan tugas yang telah disepakati dalam suatu kontrak untuk dilaksanakan oleh perusahaan selama satu periode.

- c. Penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak-pihak lain yang menghasilkan bunga,royalty dan deviden.

Suatu pendapatan dikatakan telah terealisasi jika telah terjadi suatu pertukaran produk atau jasa hasil kegiatan perusahaan dan pendapatan tersebut telah berjalan dan secara substansinya telah selesai sehingga suatu unit usaha berhak untuk menguasai manfaat yang terkandung dalam pendapatan. Menurut PSAK No. 23 paragraf 29 :

- a. Bunga harus diakui atas dasar proporsi waktu yang memperhitungkan hasil efektif aktiva tersebut.
- b. Royalti harus diakui atas dasar akrual sesuai dengan substansinya perjanjian yang relevan.
- c. Dalam metode biaya (cost method) deviden tunai, deviden tunai harus diakui bila hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan

Pada dasarnya pendapatan diperoleh melalui suatu proses yang terdiri dari tahap-tahap siklus operasi.berkaitan dengan itu para akuntan lalu membuat aturan umum mengenai pengakuan terjadinya pendapatan yang disebut dengan prinsip realisasi. Secara umum realisasi berarti melaporkan pendapatan bilamana suatu transaksi pertukaran telah terjadi. Transaksi pertukaran ini menentukan saat pengakuan pendapatan dan jumlah pendapatan yang diakui, jumlah kas yang diterima atau yang akan diterima.

Menurut PSAK No. 23 kriteria pengakuan pendapatan biasanya diterapkan secara terpisah kepada setiap transaksi, namun dalam keadaan tertentu perlu untuk menerapkan kriteria pengakuan tersebut terhadap komponen-komponen yang diidentifikasi secara terpisah dari suatu transaksi tunggal supaya mencerminkan substansinya dari transaksi tersebut. Sebaliknya, kriteria pengakuan diterapkan pada dua atau lebih transaksi bersama-sama bila transaksi-transaksi terikat sedekimian rupa sehingga komersialnya tidak dapat dimengerti tanpa melihat rangkaian transaksi tertentu secara keseluruhan. Pendapatan dari penjualan harus segera diakui bila :

- a. Perusahaan telah memindahkan resiko secara signifikan dan telah memindahkan manfaat kepemilikan barang kepada pembeli.
- b. Perusahaan tidak lagi mengelola atau melakukan pengendalian efektif atas barang yang dijual.
- c. Jumlah pendapatan tersebut dapat diukur dengan andal
- d. Besar kemungkinan manfaat ekonomi yang dihubungkan dengan transaksi akan mengalir kepada perusahaan tersebut, dan
- e. Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal

Bila salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pengakuan pendapatan harus ditangguhkan. Pendapatan tidak diakui perusahaan tersebut menahan resiko signifikan dari kepemilikan, antara lain :

- a. Bila perusahaan menahan kewajiban sehubungan dengan pelaksanaan suatu hal yang tidak memuaskan yang tidak menjamin sebagaimana biasanya.
- b. Bila penerimaan pendapatan dari suatu penjualan tergantung pada pendapatan pembeli yang bersumber dari penjualan barang yang bersangkutan
- c. Bila pengiriman barang bergantung pada instalasinya dan instalasinya tersebut merupakan bagian signifikan dari kontrak yang belum diselesaikan oleh perusahaan, dan
- d. Bila pembeli berhak untuk membatalkan berdasarkan alasan yang ditentukan dalam kontrak dari perusahaan tidak dapat memastikan apakah akan terjadi retur.

Pendapatan diakui hanya bila besar kemungkinan manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut akan mengalir ke perusahaan. Namun, bila suatu ketidakpastian timbul mengenai kolektibilitas suatu jumlah yang telah termasuk dalam pendapatan, jumlah yang tertagih, atau jumlah yang pemulihannya (recovery) tidak lagi besar kemungkinan diakui sebagai beban.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang menjadi referensi bagi peneliti dengan judul “Analisis Penerapan PSAK No.23 Tentang Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan”

Tabel II.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian
1	Amri Septiono (2015)	Metode pengakuan pendapatan dan beban terhadap kewajaran laporan keuangan	Pendapatan dan Beban, kewajaran laporan keuangan	Penerapan metode pengakuan pendapatan pada PT petrosida Gresik menggunakan metode pengakuan pendapatan pada saat penjualan dan dimana pendapatannya diperoleh dari pendapatan penjualan barang maka penerapannya tersebut sesuai dengan penyatan standar akuntansi keuangan No. 23 tentang pendapatan, sedangkan penerapan pengakuan beban sesuai dengan penklarifikasiannya maka sesuai dengan Pernyataan standar akuntansi keuangan.
2	Hendra Dwi Prasetyo (2016) Jurnal Stie Mahardika Surabaya	Aktivitas Akuntansi Real Estate Menurut PSAK No.44 dan ISAK No.21 Pada PT Bangun Papan Selaras	Pengakuan, Pendapatan dan Biaya	Penerapan akuntansi aktivitas real estatesebelum dan setelah konfergensi IFRS menurut PSAK No 44 dan ISAK No 21 tidak jauh beda. Didalam PSAk No. 44 dijelaskan semua tentang pengakuan, Pendapatan dan Biaya sedangkan ISAK No 21 penjelasan pengakuan

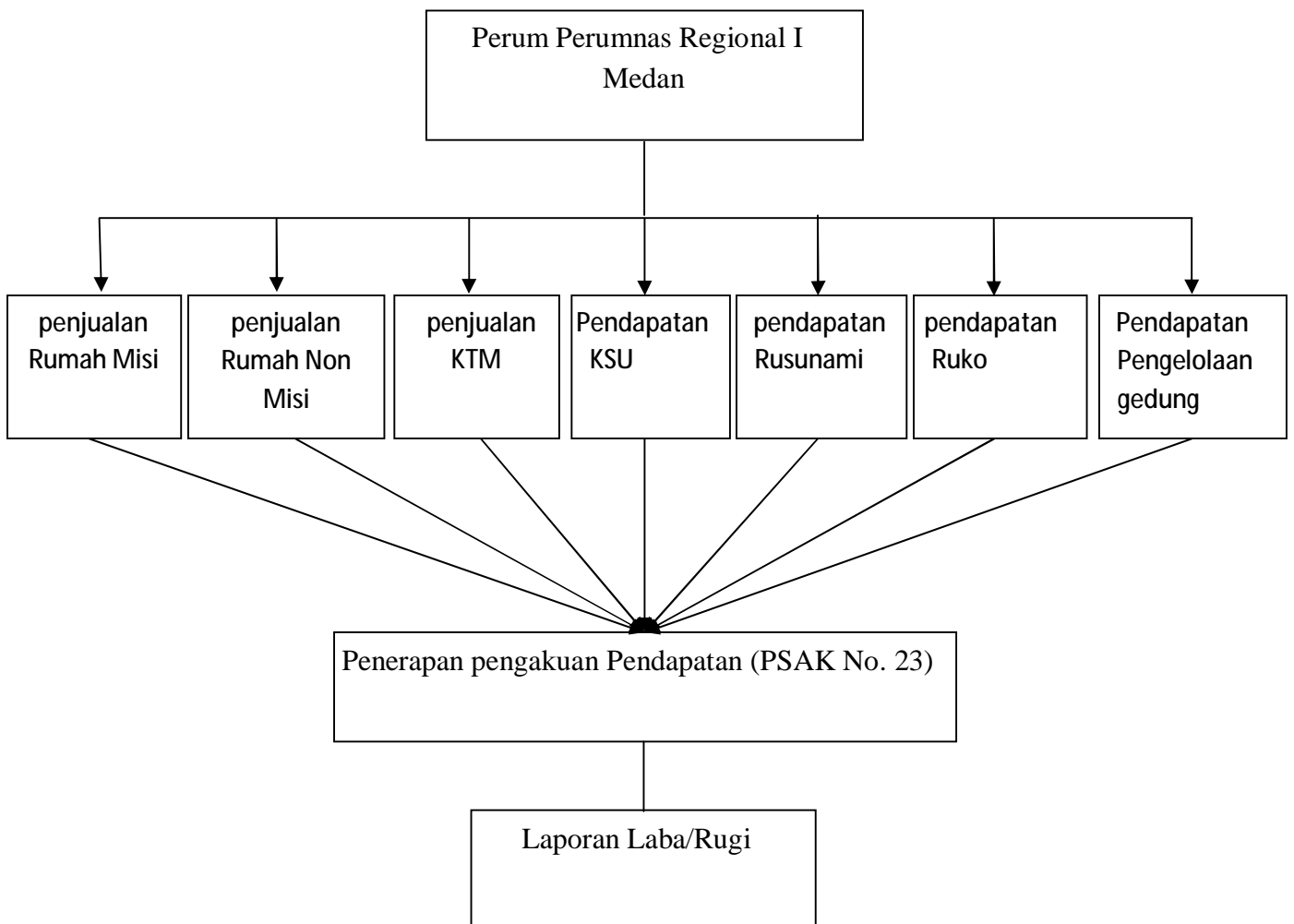
				pendapatan dan dibiaya disesuaikan dengan PSAK yang ada seperti PSAK No 23 dan PSAK No 34
3	Dwi Rinawati (2017) Jurnal STIESSIA Surabaya	Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK NO 23 pada Perusahaan Biro Jasa Perjalanan	Pengakuan Pendapatan Pengukuran Pendapatan PSAK No 23	Pengakuan pendapatan yang diterapkan pada PT Megananda Trans belum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK No. 23.

C. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir merupakan modal konseptual tentang bagaimana teori yang digunakan berhubungan dengan berbagai faktor yang telah peneliti identifikasikan sebagai masalah penting.

Perum Perumnas regional I Medan merupakan salah satu perusahaan di Indonesia yang bergerak dibidang real estate dan bertujuan mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

Setelah mengetahui pengakuan pendapatan PSAK No. 23 maka selanjutnya penulis akan menganalisis suatu pendapatan di dalam laporan laba/rugi pada Perum Perumnas Regional I Medan. Hal ini dikarenakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan harus sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan atau standar akuntansi keuangan.



Gambar II.1
Kerangka berpikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif, yaitu metode yang bertujuan untuk menggambarkan, melukiskan secara sistematis, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. Penelitian ini dilakukan untuk membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional bertujuan untuk mengetahui bagaimana suatu variabel diukur, mengakui baik buruknya suatu penelitian dan untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan peneliti. Adapun definisi dalam penelitian ini adalah Pengakuan pendapatan, dimana pendapatan diakui ketika :

- a) Entitas telah memindahkan resiko dan manfaat kepemilikan barang secara signifikan kepada pembeli.
- b) Entitas tidak lagi melanjutkan pengelolaan yang biasanya terkait dengan kepemilikan atas barang atau apapun yang dijual.
- c) Jumlah pendapatan dapat diukur secara andal

- d) Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke entitas.
- e) Biaya yang terjadi atau akan terjadi sehubungan transaksi penjualan tersebut dapat diukur secara andal.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Perum Perumnas Regional I Medan yang terletak di jl. Matahari Raya No. 313 Helvetia Medan, yang menyediakan informasi laporan keuangan perusahaan selama 5 tahun 2012-2016

Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan pada bulan Desember 2017 – April 2018 dengan rincian sebagai berikut :

Tabel III.1

Jadwal Penelitian

No	Jenis kegiatan	Desember				Januari				Februari				Maret				April			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pra Riset	■																			
2.	Pengajuan Judul		■	■	■																
3.	Penyusunan Proposal					■	■														
4.	Bimbingan Proposal						■	■	■												
5.	Seminar Proposal									■											
6.	Penelitian Skripsi										■	■	■	■	■	■					
7.	Bimbingan Skripsi													■	■	■	■	■	■	■	■
8.	Sidang																			■	

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, dimana data kuantitatif yang diperoleh adalah data berupa laporan keuangan, yaitu laporan laba rugi perusahaan.

Sumber data dalam penelitian ini peneliti menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk laporan yang sudah jadi berupa dokumentasi.

E. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang bersifat kualitatif:

1. Dokumentasi

Yaitu dengan mengumpulkan teori-teori yang berhubungan dengan pengakuan pendapatan dan beban.

2. Wawancara

Yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan interview atau Tanya-jawab langsung dengan pimpinan atau staf pegawai perusahaan yang memiliki wewenang untuk memberikan data yang diperlukan dalam penulisan proposal

F. Teknik Analisis Data

Langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis data adalah sebagai berikut :

1. Mencari tahu metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh Perum Perumnas Regional I Medan. Pada langkah ini penulis mencari tahu dengan

melihat dokumen-dokumen yang mendukung untuk dapat mengetahui metode yang digunakan untuk perusahaan.

2. Mencari tahu metode Pengakuan pendapatan dan beban yang diatur dalam peraturan standar akuntan Indonesia.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah Singkat Perum Perumnas Regional I Medan

Perum Perumnas Regional I Medan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Melalui konsep pengembangan skala besar, Perumnas berhasil memberikan kontribusi signifikan dalam pembentukan kawasan permukiman dan kota-kota baru yang tersebar di seluruh Indonesia. Sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pengembang dengan jangkauan usaha nasional, Perumnas mempunyai 7 Wilayah usaha Regional I sampai dengan VII dan Regional Rusunawa.

Helvetia Medan, Ilir Barat Palembang, Banyumanik Semarang, Tamalanrea Makasar, Dukuh Menanggal Surabaya, Antapani Bandung adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis Perum Perumnas Regional I Medan Kawasan Permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi “Kota Baru” yang prospektif. Selain itu, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi juga merupakan “Kota Baru” yang dirintis Perumnas dan kini berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga ibukota.

Visi Perum Perumnas Regional I Medan

Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia

Misi Perum Perumnas Regional I Medan

- Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan.
- Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan.
- Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain.
- Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain.
- Meningkatkan kontribusi positif kepada Masyarakat dan Lingkungan.

2. Sumber dan Jenis Pendapatan pada Perum Perumnas Regional I

Medan

Hasil akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan adalah memperoleh laba yang maksimal. Pendapatan menjadi faktor terbesar dalam meningkatkan ataupun menurunkan laba yang dihasilkan perusahaan setiap tahunnya.

Jenis dan Sumber Pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan terdiri dari 7 pendapatan yaitu :

1. Penjualan Rumah Misi

Penjualan rumah misi yaitu penjualan yang dihasilkan berdasarkan dari misi perusahaan. Penjualan rumah misi ditujukan untuk masyarakat yang menengah kebawah, agar masyarakat menengah kebawah mendapat tempat tinggal yang layak dan Perum Perumnas Regional I Medan selalu tampil dan berperan sebagai pionier dalam menyediakan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

2. Penjualan Rumah Non Misi

Penjualan rumah non misi yaitu penjualan yang dihasilkan dari masyarakat menengah keatas. Rumah non misi yang disediakan Perum Perumnas Regional I Medan ditujukan kepada masyarakat yang menengah keatas.

3. Penjualan KTM

Penjualan rumah KTM (Kavling Tanah Matang) yaitu pendapatan yang dihasilkan dari hasil penjualan kavling tanah matang, dimana Perum Perumnas Regional I Medan sebagai perusahaan Real Estate juga menyediakan Kavling Tanah Matang.

4. Pendapatan KSU

Pendapatan KSU (Kerja Sama Usaha) adalah pendapatan yang didapatkan dari hasil kerjasama antara Perum Perumnas Regional I Medan dengan pihak ketiga. Dimana KSU (Kerja Sama Usaha) adalah kerja sama antara pihak ketiga dengan Perum Perumnas Regional I Medan. Tanah yang didapatkan dari pihak ketiga dan kemudian Perum Perumnas Regional I Medan yang Membangun dan memasarkannya dengan kata lain Perumnas Perumnas Regional I Medan yang Menjualnya.

5. Pendapatan Rusunami

Pendapatan Rusunami pendapatan yang dihasilkan dari penjualan rusunawa kepada rakyat kelas menengah kebawah untuk dijadikan tempat tinggal dan langsung menjadi hak milik bagi pembeli Rusunami.

6. Pendapatan Ruko

Pendapatan Ruko yaitu pendapatan yang didapatkan dari hasil penjualan ruko yang diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan untuk membuka lapangan pekerjaan. Ruko yang diberikan kepada masyarakat juga langsung menjadi hak milik pembeli Ruko

7. Pendapatan Pengelolaan Gedung

Pendapatan Pengelolaan gedung yaitu pendapatan yang dihasilkan dari suatu kerja sama sebuah tim pengelola gedung yang professional dan berpengalaman. Tujuan Pengelolaan gedung secara umum adalah untuk mencapai pendapatan yang setinggi-tingginya dari operasional

gedung, serta mempertahankan dan menambah nilai investasi gedung dengan biasa pengelolaan seefedien mungkin.

3. Penerapan Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I

Medan

Perum Perumnas Regional I Medan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Real Estate yang bertujuan mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan. Dalam pencatatan laporan keuangannya Perum Perumnas Regional I Medan mengacu pada PSAK No. 44. Sumber pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan dari penjualan Rumah, Ruko, dan Bangunan sejenisnya beserta Kavling Tanah.

Berdasarkan PSAK No. 44 Pendapatan diakui apabila :

1. Pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan
2. Pembeli telah melunasi kewajibannya
3. Adanya perjanjian jual beli

Selain itu Perum Perumnas Regional I Medan sebagai perusahaan yang Real Estate juga memberikan kesempatan terbatas bagi para pembeli dalam mempengaruhi desain perumahan atau hanya dapat melakukan perubahan kecil atas desain awal.

Perum Perumnas Regional I Medan hingga saat ini masih menerapkan PSAK No. 44 sebagai standar Pengakuan Pendapatan. Aktivitas pengembangan real estate yang seharusnya digantikan dengan PSAK No 23 tentang

pendapatan. Sementara PSAK No. 44 sudah dicabut pada tanggal 12 oktober 2010 dan juga mengesahkan resikohkan penerbitan ED ISAK No. 21 perjanjian kontruksi real estate yang merupakan adopsi daro IFRIC 15, Agreements for the Construction Of Real Estatae. Dengan dicabutnya maka pengaturan akuntansi aktivitas real estate akan diukur melalui ISAK No. 21 yang berlaku efektif tanggal 1 januari 2012.

Mengacu pada ISAK 21 yang berlaku sejak efektif sejak tanggal 1 januari 2012 dan PSAK No. 23 (revisi 2010) serta PSAK No. 26 (revisi 2008), maka dalam hal pengakuan pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan seharus menerapkan PSAK No. 23 dengan menggunakan metode accrual basis (akrual dasar) yaitu adalah proses pencatatan transaksi akuntansi dimana transaksi dicatat pada saat terjadi walaupun kas belum diterima atau dikeluarkan. Pada accrual basis, pendapatan akan dicatat pada saat terjadi penjualan meskipun kas belum diterima. Sama halnya dengan biaya, akan tetap dicatat pada saat biaya tersebut dipakai atau digunakanwalaupun belum mengeluarkan kas.

Berdasarkan PSAK No. 23 pendapatan diakui :

1. Entitas telah memindahkan resiko dan manfaat secara signifikan
2. Entitas tidak lagi melanjutkan pengelolaan
3. Dapat diukur dengan andal
4. Manfaat ekonomi telah mengalir ke entitas
5. Biaya dapat diukur dengan andal.

Metode Accrual Basis (Basis Akruwal) memiliki fitur pencatatan dimana transaksi sudah dapat dicatat karena transaksi tersebut memiliki implikasi ulang masuk atau keluar dimasa depan. Transaksi dicatat pada saat terjadinya walaupun belum benar-benar diterima atau dikeluarkan. Saat pengakuan pendapatan pada Accrual Basis adalah pada saat perusahaan mempunyai hak untuk melakukan penagihan dari hasil kegiatan perusahaan. Dalam metode Accrual Basis menjadi hal kurang penting mengenai kapan kas benar-benar diterima, maka dalam Accrual basis kemudian muncul piutang tak tertagih sebab, Pendapatan sudah diakui walaupun belum menerima kas.

Penelitian ini dilakukan dengan proses analisa terhadap pengakuan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan yang dilakukan penulis terhadap data pencatatan pendapatan. Proses analisis tersebut pertama mengambil sampel dari beberapa pencatatan pendapatan dari Pembeli. Proses pengakuan pendapatan dari awal transaksi sampai disajikan kedalam laporan keuangan pada akhir periode.

Pengakuan Pendapatan menurut prinsip berlaku umum pada Perum Perumnas Regional I Medan menjelaskan dalam kebijaksanaan mengenai pengakuan pendapatan sebagai hasil dari penjualan Real Estate lebih mengacu kepada pengakuan pendapatan berdasarkan metode Accrual basis.

Pada metode Accrual Basis ini Pengakuan Pendapatan dapat mengimplikasikan bahwa pendapatan sebaiknya dilaporkan selama produksi, Pada saat penjualan produk atau pada saat penagihan penjualan. Pendapatan diakui pada saat terjadi transaksi penjualan atau Penyerahan barang atau jasa yang dilakukan walaupun kas belum diterima.

Contoh transaksi dengan menggunakan metode Accrual basis :

1. Bapak Nazar sebagai pembeli sebidang kavling tanah dari Perum Perumnas Regional I Medan pada tanggal 12 juli 2014 senilai Rp 50.000.000 dengan tempo waktu pembayaran selama 2 tahun dan pembayaran cicilan dibayar pada setiap tahunnya.

Berikut Pencatatan Jurnalnya :

Nama Akun	Debet	Kredit
Piutang	Rp 50.000.000	
Penjualan		Rp 50.000.000

Transaksi diatas menjelaskan Pengakuan Pendapatan pada saat Penjualan atau ini sering disebut dengan Point Of Sale (titik penjualan). Pendapatan Penjualan barang dianggap realisasi pada waktu produk yang dijual telah meninggalkan perusahaan dan digantikan dengan suatu Asset yang lain. Pada saat itu harga jual disepakati, pembeli mendapatkan hak kepemilikan atas Asset tersebut dan penjual mempunyai tuntutan yang sah terhadap pembeli.

2. Kemudian pada tanggal 5 februari 2015. Bapak Nazar Melakukan Pembayaran cicilan pertama senilai Rp 25.000.000. dan sisanya akan dibayar pada tahun berikutnya.

Berikut Pencatatan Jurnalnya :

Nama Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 25.000.000	
Piutang		Rp 25.000.000

Transaksi diatas menjelaskan tentang Pengakuan Pendapatan sebelum penjualan (penyerahan) yaitu dalam situasi tertentu pendapatan dapat diakui pada saat sebelum penjualan (penyerahan). Dimana aktivitas pemerolehan pendapatan yang berhubungan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Perusahaan, serta jumlah pendapatan yang harus diakui dalam proses aktivitas pembayaran atau disebut dengan cicilan. Dalam hal semacam ini melaporkan pendapatan sebelum terjadinya penyerahan barang berdasarkan kontrak (perjanjian) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli akan lebih bermanfaat.

3. Berikutnya pada tanggal 10 januari 2016 Bapak Nazar melakukan pembayaran cicilan kedua senilai Rp 25.000.000 .

Berikut adalah Pencatatan transaksinya :

Nama Akun	Debet	Kredit
Kas	25.000.0000	
Piutang		25.000.0000

Transaksi diatas menjelaskan bahwa suatu pendapatan dikatakan telah terealisasi jika telah terjadi suatu pertukaran produk atau jasa dari hasil kegiatan perusahaan kemudian pendapatan tersebut telah berjalan dan secara substansinya telah selesai sehingga suatu perusahaan berhak untuk menguasai manfaat yang terkandung dalam pendapatan. Dapat dilihat dari transaksi diatas bahwa Bapak Nazar telah melunasi pembelian sebidang Kavling Tanah dari Perum Perumnas Regional I Medan dengan berdasarkan metode Accrual Basis.

PSAK No. 23 tentang Pendapatan menyatakan bahwa pendapatan diakui hanya bila besar kemungkinan manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut diterima. Namun bila tidak ada kepastian dari jumlah pendapatan tidak dapat tertagih akan diakui sebagai beban. Pembeli yang tidak ada keinginan tidak membayar tanpa sepengetahuan pihak Perum Perumnas Regional I Medan. Maka pelayanan Real Estate yang diberikan Perum Perumnas Regional I Medan kepada pembeli tetap diakui sebagai piutang tak tertagih dan Perum Perumnas mengakui piutang tak tertagih sebagai pendapatan. Hal ini akan berpengaruh terhadap penyajian laporan laba rugi. jumlah yang seharusnya dicatat dalam beban akan dicatat dalam pendapatan.

4. Analisis Pendapatan

Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan, Semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membiayai segala pengeluaran dan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan oleh perusahaan. Selain itu pendapatan juga berpengaruh terhadap laba rugi perusahaan yang tersaji dalam laporan laba rugi.

Pendapatan merupakan sumber yang diperoleh perusahaan dalam rangka melakukan kegiatan operasional perusahaan. Pendapatan digunakan untuk membiayai kegiatan usaha tersebut dan kegiatan tersebut akan memberikan laba pada investor atau pemilik perusahaan. Memaksimalkan pendapatan adalah suatu kewajiban perusahaan guna untuk menjaga keberlangsungan hidup perusahaan. Pendapatan yang diperoleh perusahaan merupakan komponen dalam menghasilkan laba perusahaan. Definisi pendapatan yang lebih tradisional adalah bahwa pendapatan merupakan arus masuk aktiva bersih kedalam perusahaan sebagai hasil penjualan barang atau jasa.

Berikut adalah tabel pendapatan yang telah diperoleh perusahaan dalam menghasilkan laba.

Tabel IV.1
Analisis Pendapatan Operasional pada
Perum Perumnas Regional I Medan

Tahun	Pendapatan Operasional	Unit
2012	93.354.575.840.	1.521
2013	76.776.020.000	917
2014	29.821.568.832	343
2015	93.195.840.875	607
2016	74.754.538.000	600

Berdasarkan tabel IV.1 dapat dilihat bahwa pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 pendapatan yang dihasilkan setiap tahunnya mengalami penurunan dan setiap unitnya juga mengalami penurunan dimana peningkatan pendapatan dimulai tahun 2012 sebanyak (1.521) Unit, pada tahun 2013 mengalami penurunan sebanyak (917) unit, tahun 2014 pertumbuhan pendapatan mengalami penurunan kembali yaitu sebanyak (343) unit, kemudian terjadi peningkatan kembali ditahun 2015 yaitu sebanyak (607) unit dan pada tahun 2016 pertumbuhan pendapatan mengalami penurunan sebanyak (600) unit. Hal ini dapat disimpulkan bahwa perusahaan pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2013 masih dalam kondisi baik karena merupakan hal yang wajar dan baik bagi perusahaan. Tetapi ditahun 2015 sampai dengan tahun 2016 keadaan perusahaan mengalami penurunan, Karena pendapatan Operasional menurun cukup besar dan permintaan setiap unit bangunannya juga ikut menurun yang dapat mengakibatkan kerugian pada perusahaan. Hal ini dapat disimpulkan bahwa keadaan perusahaan dalam kondisi tidak baik, karena perusahaan mengalami permintaan yang menurun cukup besar dan khawatir akan memberikan dampak buruk bagi perusahaan pada periode berikutnya.

Berdasarkan tabel IV.1 dapat dilihat bahwa pertumbuhan pendapatan perusahaan mengalami penurunan dan permintaan bangunan juga ikut menurun dimulai tahun 2012 sampai tahun 2016, dan pada tahun 2016 perusahaan mengalami penurunan pertumbuhan pendapatan yang cukup besar. Dapat disimpulkan bahwa kondisi perusahaan sedang kurang baik, Karena perusahaan mengalami penurunan permintaan unit bangunan yaitu pada tahun 2016 .Hal tersebut dikhawatirkan akan memberikan dampak buruk terhadap perusahaan

pada periode yang akan datang. Peningkatan pendapatan Operasional dan unit bangunan terkecil yang dihasilkan perusahaan yaitu pada tahun 2014 yaitu sebanyak (343) unit, sedangkan peningkatan pendapatan dan unit bangunan paling tinggi yang dihasilkan perusahaan yaitu pada tahun 2012 (1.521) unit.

B. Pembahasan

1. Penerapan PSAK No. 23 tentang Pengakuan Pendapatan pada Perum

Perumnas Regional I Medan

Perum Perumnas Regional I Medan sebagai perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) hingga saat ini masih menerapkan PSAK No. 44 sebagai standar akuntansi yang mengatur aktivitas pengembangan real estate yang seharusnya digantikan dengan PSAK No 23 tentang pendapatan. Sementara PSAK No. 44 sudah dicabut pada tanggal 12 oktober 2010 dan juga mengesahkan penerbitan ED ISAK No. 21 perjanjian konstruksi real estate yang merupakan adopsi dari IFRIC 15, Agreements for the Construction Of Real Estate. Dengan dicabutnya maka pengaturan akuntansi aktivitas real estate akan diukur melalui ISAK No. 21 yang berlaku efektif tanggal 1 januari 2012.

Mengacu pada ISAK 21 yang berlaku sejak efektif sejak tanggal 1 januari 2012 dan PSAK No. 23 (revisi 2010) serta PSAK No. 26 (revisi 2008), maka dalam hal pengakuan pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan seharusnya menerapkan PSAK No. 23 dengan menggunakan metode accrual basis (akrual dasar) yaitu adalah proses pencatatan transaksi akuntansi dimana transaksi dicatat pada saat terjadi walaupun kas belum diterima atau dikeluarkan. Pada accrual basis, pendapatan akan dicatat pada saat terjadi

penjualan meskipun kas belum diterima. Sama halnya dengan biaya, akan tetap dicatat pada saat biaya tersebut dipakai atau digunakan walaupun belum mengeluarkan kas.

PSAK No. 23 tentang Pendapatan menyatakan bahwa pendapatan diakui hanya bila besar kemungkinan manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut diterima. Namun bila tidak ada kepastian dari jumlah pendapatan tidak dapat tertagih akan diakui sebagai beban. Pembeli yang tidak ada keinginan untuk tidak membayar tanpa sepengetahuan pihak Perum Perumnas Regional I Medan. Maka pelayanan Real Estate yang diberikan Perum Perumnas Regional I Medan kepada pembeli tetap diakui sebagai piutang tak tertagih dan Perum Perumnas mengakui piutang tak tertagih sebagai pendapatan.

Menurut PSAK No. 23 (IAI, 2012) menyatakan bahwa pendapatan diakui dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima. Pada umumnya imbalan tersebut berbentuk kas atau secara kas dan jumlah pendapatan adalah jumlah kas atau setara kas yang diterima atau dapat diterima. Pendapatan yang diterima dari penjualan dapat estimasi secara andal, Maka pendapatan sehubungan dengan mengacu pada nilai penyelesaian dari transaksi pada akhir periode pelaporan.

Namun pada praktiknya berdasarkan hasil penelitian, Dalam pencatatan laporan keuangan Perum Perumnas Regional I Medan masih belum menerapkan PSAK No. 23 sebagai Pengakuan Pendapatan. Hal ini menjelaskan bahwa Perum Perumnas Regional I Medan sebagai perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) tidak konsisten dalam menerapkan pencatatan laporan keuangan pada perusahaan. Seharusnya Perum Perumnas

menerapkan PSAK No. 23 sebagai pencatatan laporan keuangan karena PSAK No. 23 sangat tepat jika diterapkan pada Perum Perumnas Regional I Medan.

Dari hasil penelitian sejenis sebelumnya telah dilakukan oleh Dwi Rinawati (2017) pada Biro jasa Perjalanan PT Megananda Trans. Penelitian ini menggunakan metode cash basis terhadap pengakuan pendapatan pada Biro Jasa Perjalanan PT Megananda Trans. Pengakuan pendapatan yang diterapkan pada PT Megananda Trans belum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK No. 23 tentang Pendapatan

2. Faktor yang Menyebabkan Pendapatan Menurun ditahun 2016 Pada Perum Perumnas Regional I Medan

Dari tabel IV.1 diatas dapat dilihat bahwa terjadinya penurunan pendapatan dan unit bangunan disini membuat perusahaan mengalami devisa. Menurut teori Sukirno (2000) pendapatan merupakan unsur yang sangat penting dalam sebuah usaha, Karena dalam melakukan usaha tertentu ingin mengetahui inilah atau jumlah pendapatan yang diperoleh selama melakukan usaha tersebut. dan teori ini bertentangan dengan teori Munandar (2006) pengertian pendapatan adalah suatu pertambahan asset yang mengakibatkan bertambahnya owners equity, tetapi bukan karena pertambahan modal baru dari pemiliknya dan bukan pula merupakan pertambahan asset yang disebabkan karena bertambahnya liabilities. Kemudian Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan, semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membiayai

segala pengeluaran dan kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan (Hartoyo dan Noorma, 2010)

Pendapatan dalam perusahaan merupakan jumlah kotor yang dibebankan kepada pembeli atas jasa yang diberikan perusahaan. Bahwa pada dasarnya laba merupakan kenaikan dalam kekayaan yang terjadi antara selisih pendapatan yang terealisasi akibat timbulnya transaksi pada periode tertentu dengan beban yang dikeluarkan pada periode tersebut. dan menjelaskan bahwa kenaikan laba bersih sangat di pengaruhi oleh kenaikan pendapatan.

Alasan rendahnya minat pelanggan dan lemahnya penjualan ketika Perum Perumnas Regional I Medan gagal mencapai target penjualan setiap unit bangunannya dari sebelumnya adalah salah satu penyebabnya dari beberapa kelemahan mendasar dalam suatu perusahaan. mungkin ada beberapa penyebab faktor kurangnya minat pembeli seperti Perusahaan belum mengenal detail siapa pelanggannya.

Dari hasil penelitian tersebut maka dapat dijelaskan bahwa jika meningkatkan laba bersih perusahaan, maka pendapatan harus ditingkatkan dengan menjual lebih banyak unit bangunan agar dapat menambah pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan dan kemudian memecahkan permasalahan dilapangan yang menghambat tercapainya penjualan seperti berkurangnya minat pembeli terhadap Perum Perumnas Regional I Medan. Jadi untuk mendapatkan laba bersih secara optimal perlu ditinggikan penjualan setiap unit bangunan.

Dari hasil tersebut menunjukkan bahwa pendapatan belum dapat menghasilkan laba perusahaan. Hal ini dapat dilihat pada tabel IV.1 bahwa nilai pendapatan pada tahun terakhir yaitu tahun 2016 menurun sebanyak (600) unit, dan perusahaan juga belum mampu mengefesiensikan pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai pendapatan dalam menghasilkan laba pada Perum Perumnas Regional I Medan peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perum Perumnas Regional I Medan masih belum menerapkan PSAK No. 23 yaitu tentang pendapatan dan juga belum menggunakan metode Accrual Basis sebagai pencatatan laporan keuangan. Pendapatan operasional belum mampu menghasilkan laba pada Perum Perumnas Regional I Medan. Hal ini dapat dilihat dari nilai pendapatan yang menurun dan sedikitnya permintaan pembeli pada tahun 2016.
2. Faktor yang menyebabkan pendapatan menurun secara tidak efisien pada beberapa tahun terakhir terjadi karena menurunnya permintaan pada setiap unit bangunan yang ada pada Perum Perumnas Regional I Medan. Maka pendapatan harus ditingkatkan dengan menjual lebih banyak setiap unit bangunan agar dapat menambah pendapatan pada Perum Perumnas Regional I Medan dan banyaknya permasalahan pada lapangan sehingga menghambat penjualan pada tahun-tahun sebelumnya dan pada tahun 2016.

B. Saran

Sehubungan hasil penelitian ini, Peneliti memberikan beberapa saran bagi Perum Perumnas Regional I Medan sebagai berikut :

1. Disarankan agar Perum Perumnas Regional I Medan terus berinovasi untuk mengoptimalkan pendapatannya agar tercapai laba bagi perusahaan.
2. Disarankan untuk Perum Perumnas Regional I Medan agar menggantikan PSAK No. 44 dengan PSAK No. 23 sebagai pencatatan laporan keuangan yang sesuai dengan ketentuan yang berjalan.
3. Disarankan agar Perum Perumnas Regional I Medan untuk lebih memperhatikan seluruh beban yang dikeluarkan perusahaan dan yang menjadi penyebab terjadinya pendapatan menurun, agar ditahun berikutnya perusahaan dapat menghasilkan laba.

DAFTAR PUSTAKA

- Baridwan, Z. 2004 Intermediate Accounting. Edisi kedelapan. BPFE. Yogyakarta.
- Belkaoui, Ahmed Riahi, 2006. Teori Akuntansi, Edisi kelima, Terjemahan Ali Akbar Yulianto, Risnawati Dermauli, Salemba Empat. Jakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. "Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan". Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Harnanto dan M. Soc . 2004. Akuntansi Keuangan Menengah. Buku 2. Salemba Empat. Yogyakarta.
- Hartoyo, dan Noorma Bunga Arini, 2010, "Makro Ekonomi. Edisi ketiga . Jakarta; PT Raja Grafindo Persada.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2010. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. (PSAK) No. 23.
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Pendapat. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 23. (revisi (2010)). DSAK-IAI. Jakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. Standar Akuntansi Keuangan No. 23. Salemba Empat: Jakarta. 2007
- Imam, Santoso, 2010, Akuntansi Keuangan, Cetakan ke 2, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung.
- M. Munandar (1981), pokok-pokok Intermediate Accounting, Penerbit Liberti, Yogyakarta
- M. Munandar. 2006. Pokok-pokok Internadiate Accounting. Gadjah Mada. University Press; Yogyakarta
- PSAK No. 23 Tahun 2012. Repository. Widyatama.ac.id
- Sadono Sukirni. (2000). Pengantar Teori MikroEkonomi. Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Soemarso, SR. 2005. Akuntansi Suatu Pengantar. Buku 2. Edisi 5. Salemba Empat. Jakarta.
- Suwarjdono , 2011. Akuntansi Pengantar, Proses Penciptaan Data Pendekatan Sistem. Bagian 1. Fakultas Ekonomi Gadjah Mada. BPFE. Yogyakarta.
- Yulistiawan dan Feliana. 2006. Akuntansi Keuangan Menengah. Edisi ke 1. Penerbit Bayu Media. Malang.

DAFTAR WAWANCARA

Nama Responden :

Jabatan :

Pertanyaan	Jawaban
1. Kenapa hingga sekarang Perum Perumnas Regional I Medan masih menggunakan PSAK No.44 sedangkan PSAK No. 44 sudah di cabut pada tanggal 12 oktober 2010 Tahun lalu ?	
2. Apakah Perum Perumnas Regional I Medan belum mengetahui bahwa PSAK No. 44 dicabut dan harus di ganti dengan PSAK No. 32 yaitu tentang Pendapatan?	
3. Apakah tidak ada Rencana Perum Perumnas untuk mengganti PSAK No. 44 ke PSAK No. 23 dengan metode Acrual Basis, yang sebenarnya sama saja dengan metode Accrual Penuh yang digunakan Perum Perumnas Regiuonal I Medan ?	
4. Kenapa tidak ada Pendapatan Rusanami dan Pendapatan Pengelolaan Gedung selama 5 tahun Berjalan dari tahun 2012-2016 pak ?	
5. Apakah yang menyebabkan Pendapatan menurun ditahun 2016 yang cukup besar, Apakah karena beban yang cukup tinggi sehingga menyebabkan pendapatan menurun ?	
6. Apa Rencana Perum Perumnas Regional I Medan dalam meningkatkan pendapatan ditahun yang akan datang ?	