



**ANALISIS TINGKAT PENGAKUAN DAN PENGUKURAN
PENDAPATAN MENURUT PSAK NO.23 STUDI KASUS
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:

ADELYA CINTA PRATIWI BR GINTING
1615100138

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2021**



**FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ADELIA CINTA PRATIWI GINTING
NPM : 1615100138
PROGRAM STUDY : AKUNTANSI
JENJANG : S1 (STRATA SATU)
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS TINGKAT PENGAKUAN
DAN PENGUKURAN PENDAPATAN
MENURUT PSAK NO.23 STUDI KASUS
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I
MEDAN

Medan, Maret 2021

KETUA PROGRAM STUDI

(Dr. Rahima Purba S.E., M.Si, Ak, CA)



(Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn)

PEMBIMBING I

(Heriyati Chrisna, S.E., M.Si)

PEMBIMBING II

(Hernawaty S.E., MM.)



**FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

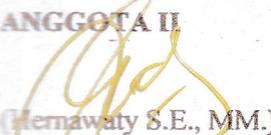
**SKRIPSI DITERIMA DAN DISETUJUI OLEH PANITIA UJIAN SARJANA
PROGRAM STUDY AKUNTANSI FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

PERSETUJUAN UJIAN

NAMA : ADELIA CINTA PRATIWI GINTING
NPM : 1615100138
PROGRAM STUDY : AKUNTANSI
JENJANG : S1 (STRATASATU)
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS TINGKAT PENGAKUAN
DAN PENGUKURAN PENDAPATAN
MENURUT PSAK NO.23 STUDI KASUS
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I
MEDAN**

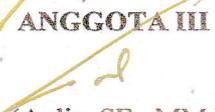
Medan, Maret 2021

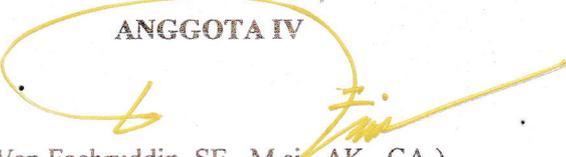

(Dr. Rahma Purba S.E., M.Si, Ak, CA.)

ANGGOTA II

(Hernawaty S.E., MM.)

ANGGOTA I

(Heriyati Chrisna, S.E., M.Si.)

ANGGOTA III

(Aulia, SE., MM.)

ANGGOTA IV

(Wan Fachruddin, SE., M.si., AK., CA.)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : ADELIA CINTA PRATIWI GINTING
NPM : 1615100138
PROGRAM STUDY : AKUNTANSI
JENJANG : S1 (STRATA SATU)
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS TINGKAT PENGAKUAN
DAN PENGUKURAN PENDAPATAN
MENURUT PSAK NO 23 STUDI KASUS
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I
MEDAN

Dengan ini menyatakan menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet media lain bagi kepentingan akademis

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.



Medan, Maret 2021


Adelya Cinta Pratiwi Br Ginting
1615100138



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2012-038

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, S.E.,M.Si
Dosen Pembimbing II : Hernawaty, S.E., MM
Nama Mahasiswa : Adelya Cinta Pratiwi Br. Ginting
Jurusan/Program Studi : Akuntansi
Nomor Pokok Mahasiswa : 1615100138
Jenjang Pendidikan : S1
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No 23 Study Kasus Pada Perum Perumnas Regional I Medan

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
01-12-2020	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki latar belakang masalah ditambahkan dengan teori- Perbaiki definisi operasional- Kerangka pemikiran dibuat sesuai definisi operasional- Hasil penelitian diperbaiki- Tambahkan pendukung penelitian di pembahasan		
15-01-2021	<ul style="list-style-type: none">- Tambahkan narasi di kerangka pemikiran- Perbaiki hasil penelitian- Perbaiki kerangka pemikiran		
02-02-2021	Acc sidang meja hijau		

Medan, Januari 2021

Diketahui/Disetujui oleh :
Dekan,



Dr. Bambang Widjanarko, SE., MM



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
website : www.pancabudi.ac.id email: unpub@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2012-038

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, S.E.,M.Si
Dosen Pembimbing II : Hernawaty, S.E., MM
Nama Mahasiswa : Adelya Cinta Pratiwi Br. Ginting
Jurusan/Program Studi : Akuntansi
Nomor Pokok Mahasiswa : 1615100138
Jenjang Pendidikan : S1(Strata Satu)
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Tingkat Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No. 23 Studi Kasus Pada Perum Perumnas Regional I Medan

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
5 Februari 2021	Abstrak masih tidak sesuai panduan, unsur yang diperlukan hanya tujuan, metode, hasil, kesimpulan. Jadi tidak perlu mencantumkan hal lain. Istilah asing masih banyak yang belum italic.		
18 Februari 2021	Pada kata pengantar, penulisan gelar Dekan, Kaprodi masih kurang lengkap, penggunaan huruf besar, tanda baca masih banyak yang tidak sesuai.		
25 Februari 2021	Daftar isi tidak sesuai panduan, tidak rapi. Narasi tentang lokasi kantor tidak tepat, bisa bermakna beda. Identifikasi masalah no. 2 tidak tepat. Pada bagian pembahasan kurang detil analisisnya.		
1 Maret 2021	Acc Sidang Meja Hijau		

Medan, Maret 2021

Diketahui/Disetujui oleh :
Dekan,



Dr. Bambang Widjanarko, SE., MM

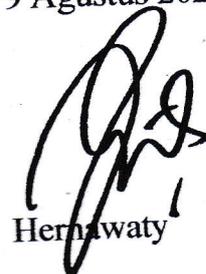
Acc jilid lux



Pratiwi Chrisna, SE, MSi
04/08/2021



Acc Jilid Lux
PB II
9 Agustus 2021



Hernawaty

**ANALISIS TINGKAT PENGAKUAN DAN PENGUKURAN
PENDAPATAN MENURUT PSAK NO 23 STUDY KASUS
PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL I MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:

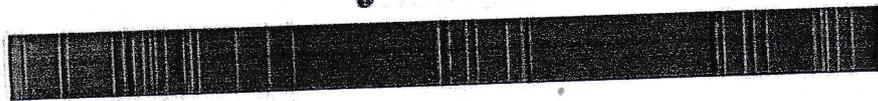
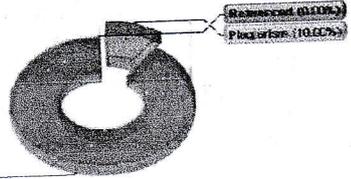
ADELYA CINTA PRATIWI BR GINTING
1615100138

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2021**

ADELYA CINTA PRATIWI BR GINTING_1615100138_AKUNTANSI.docx

Universitas Pembangunan Panca Budi_License02

1. Copy 100%
2. Rewrite 100%
3. Internet Check

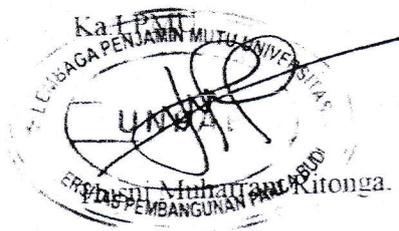


SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa saurat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7594/13 R 2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online.

Demikian disampaikan.

NB: Segala penyalahgunaan pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB.



ERDAS Mubattala Kitonga. B.A., MSc

No Dokumen : PM-UJMA-06-02 Revisi : 00 Tgl Eff : 23 Jan 2019



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA
PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Jl. Jend. Gatot Subroto KM. 4,5 Medan Sunggal, Kota Medan Kode Pos 20122

SURAT BEBAS PUSTAKA
NOMOR: 3886/PERP/BP/2021

Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan saudara/i:

: adelya cinta pratiwi br. ginting
: 1615100138
Semester : Akhir
: SOSIAL SAINS
Prodi : Akuntansi

nyanya terhitung sejak tanggal 23 Maret 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku sekaligus terdaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 23 Maret 2021
Diketahui oleh,
Kepala Perpustakaan,



Sugiarjo, S.Sos., S.Pd.I

Format : FM-PERPUS-06-01 Revisi : 01 Tgl. Efektif : 04 Juni 2015

SURAT PERNYATAAN

Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : adelya cinta pratiwi br. ginting
P. M : 1615100138
Tempat/Tgl. Lahir : Kisaran / 1997-06-03
Alamat : Namu Unggas Desa Sei Serdang Kecamatan Batang Serangan Kabupaten Langkat
No. HP : 082168959550
Nama Orang Tua : Abdul aziz ginting/alm.rismawati
Kualifikasi : SOSIAL SAINS
Program Studi : Akuntansi
Judul : Analisis tingkat pengukuran dan pengakuan pendapatan menurut psak 23 study kasus pada perum perumnas regional I medan

Bersama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan ijazah pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan pada UNPAB. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalaian saya.

Medan, 17 Maret 2021

Yang Membuat Pernyataan



adelya cinta pratiwi br. ginting
1615100138

mohonan Meja Hijau

Medan, 17 Maret 2021
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat

Hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

: Adelya Cinta Pratiwi br. Ginting
Tgl. Lahir : Kisaran / 1997-06-03
Nama Orang Tua : Abdul Aziz Ginting
: 1615100138
: SOSIAL SAINS
Studi : Akuntansi
: 082370319699
: Namu Unggas Desa Sei Serdang Kecamatan Batang
Serangan Kabupaten Langkat

Perkenalkan kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Analisis tingkat pengukuran dan pendapatan menurut psak 23 study kasus pada perum perumnas regional I medan, Selanjutnya saya menyatakan :

Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan

tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.

melampirkan keterangan bebas pustaka

melampirkan surat keterangan bebas laboratorium

melampirkan pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih

melampirkan foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.

melampirkan pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar

skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan

soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)

melampirkan surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)

telah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP

bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	
Total Biaya	: Rp.	2,100,000

Ukuran Toga :

S

Disetujui oleh :



Hormat saya



Widjanarko, SE., MM.
Fakultas SOSIAL SAINS

Adelya Cinta Pratiwi br. Ginting
1615100138

Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;

- o a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
- o b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan

Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fakultas Ekonomi UNPAB, Jl. Jend. Gatot Subroto Km, 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI/ TUGAS AKHIR*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap	: adelya cinta pratwi br.ginting
Tempat/Tgl. Lahir	: kisaran / 03 Juni 1997
Nomor Pokok Mahasiswa	: 1615100138
Program Studi	: Akuntansi
Konsentrasi	: Akuntansi Sektor Bisnis
Jumlah Kredit yang telah dicapai	: 140 SKS, IPK 3.58
Nomor Hp	: 082370319699

Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

No.	Judul
1.	Analisis tingkat pengukuran dan pengakuan pendapatan menurut psak 23 study kasus pada perum perumnas regional I medan

Catatan: Ditanda Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

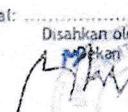
*Coret Yang Tidak Perlu


 (Cahyo Pramono, S.Pd., M.Pd.)
 Rektor I

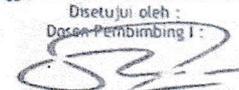
Medan, 05 Maret 2021


 (Adelya Cinta Pratwi Br. Ginting)

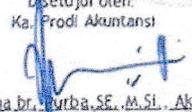
Tanggal:


 Disahkan oleh
 (Dr. Bambang Widjanarko, SE., MM.)

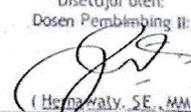
Tanggal:


 Disetujui oleh:
 Dosen Pembimbing I:
 (Heriyati Chrisna, SE., M.Si)

Tanggal:


 Disetujui oleh:
 Ka. Prodi Akuntansi
 (Dr. Bahima br. Wirba, SE., M.Si., Ak. CA.)

Tanggal:


 Disetujui oleh:
 Dosen Pembimbing II:
 (Heriawaty, SE., MM.)

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02	Revisi: 0	Tgl. Eff: 22 Oktober 2018
----------------------------	-----------	---------------------------

Sumber dokumen: <http://mahasiswa.poncabudi.ac.id>

Dicetak pada: Jumat, 05 Maret 2021 14:20:19

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengakuan dan pengukuran pendapatan yang diterapkan oleh Perum Perumnas Regional I Medan, serta untuk menganalisis apakah pengakuan dan pengukuran pendapatan yang di terapkan oleh Perum Perumnas Regional I Medan telah sesuai dengan PSAK No 23. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi serta data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa pengakuan dan pengukuran pendapatan yang telah diterapkan di Perum Perumnas Regional I Medan telah menerapkan PSAK 23 sebagai standar acuan dalam mengakui dan mengukur pendapatannya. Namun tidak secara keseluruhan, Perumnas masih menggunakan metode *cash basis* dalam mengakui pendapatannya. Sebaiknya Perumnas menerapkan PSAK 23 secara keseluruhan agar terhindar dari resiko – resiko yang dapat merugikan perusahaan.

Kata kunci: PSAK 23, Pendapatan, pengakuan dan pengukuran,

ABSTRACT

This study aims to analyze the recognition and measurement of income applied by Perum Perumnas Regional I Medan, as well as to analyze whether the recognition and measurement of income applied by Perum Perumnas Regional I Medan is in accordance with PSAK No 23. This research was conducted using the method qualitative descriptive research. Data collection techniques in this study were observation, interviews, and documentation and the data used were primary data and secondary data. The results of the research that have been done show that the recognition and measurement of income that has been applied in Perum Perumnas Regional I Medan has implemented PSAK 23 as a reference standard in recognizing and measuring its income. However, not overall, Perumnas still uses the cash basis method in recognizing its income. It is recommended that Perumnas implement PSAK 23 as a whole in order to avoid risks that can harm the company.

Keyword: PSAK 23, Income, Recognition and Measurement,

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur yang tiada terhingga kepada Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Tingkat Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No.23 Studi Kasus Pada Perum Perumnas Regional I Medan”.

Dengan penuh kesadaran, Penulis mengakui bahwa skripsi ini masih perlu koreksi dan perbaikan. Semua itu dikarenakan keterbatasan yang penulis miliki. Untuk itu penulis sangat berharap bantuan dan bimbingan dari semua pihak untuk memberikan masukan dan saran yang membangun untuk kesempurnaannya.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, khususnya bantuan dan dorongan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Ucapan terima kasih penulis sampaikan pada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan SE.,MM. selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu Dr. Onny Medaline, SH.,M.Kn. selaku Dekan Fakultas Sosial Sain Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu Dr. Rahima Purba SE.,M.Si, Ak, CA. selaku Kepala Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sain Universitas Pembangunan Pancabudi Medan.
4. Ibu Heriyati Chrisna, SE.,M.Si. selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu untuk mengkoreksi dan memberi saran yang membangun terhadap perbaikan skripsi saya.

5. Ibu Hernawaty SE., MM. selaku Dosen Pembimbing II (dua) yang juga sudah membantu dalam perbaikan sistematika penulisan skripsi saya.
6. Seluruh Dosen dan Staf Administrasi di Lingkungan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.
7. Kedua orang tua penulis Bapak dan Ibu tercinta yang selalu memberikan dukungan, cinta dan kasih sayang serta tak henti mendoakan segala yang terbaik untuk saya.
8. Kepada keluarga besar Himpunan Mahasiswa Akuntansi Universitas Pembangunan Panca Budi Medan (HMA UNPAB) yang sudah memberi dukungan dan motivasi.
9. Kepada Sahabat-sahabat tercinta yang selalu memberi saya dukungan dan motivasi serta selalu membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada teman-teman seperjuangan angkatan 2016 Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi khususnya sahabat penulis yaitu Elsa, Elmo , Nanda dan Squad Para Pejuang SE.

Semoga bantuan yang diberikan menjadi amal jariah bagi dan memberi manfaat kepada penulis

Harapan penulis, kiranya skripsi ini dapat menambah wawasan pengetahuan bagi yang membaca dan membutuhkannya.

Medan, Februari 2021

(Adelya Cinta Pratiwi Br Ginting)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikais Masalah dan Batasan Masalah	8
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
1.4.1 Tujuan Penelitian	9
1.4.2 Manfaat Penelitian	10
1.5 Keaslian Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Pendapatan	13
2.1.2 Pengakuan Pendapatan menurut PSAK 23	19
2.1.3 Kriteria Pengakuan dan Pengukuran	26
2.2 Penelitian Terdahulu	35
2.3 Kerangka Pemikiran	37
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Pendekatan Penelitian	41
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	42
3.2.1 Tempat Penelitian	42
3.2.2 Waktu Penelitian	42
3.3 Jenis Dan Sumber Data	42
3.3.1 Jenis Data	42
3.3.2 Sumber Data	43
3.4 Definisi Operasional Variabel	43
3.5 Teknik Pengumpulan Data	44
3.5.1 Observasi	44
3.5.2 Wawancara	45
3.5.3 Dokumentasi	45
3.6 Teknik Analisis Data	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
4.1 Hasil Penelitian	48
4.1.1 Sejarah Singkat Perum Perumnas Regional I Medan	48
4.1.2 Visi Dan Misi Perum Perumnas Regional I Medan	52
4.1.3 Struktur Organisasi	53
4.1.4 Bidang Kerja Atau Bagian	54
4.1.5 Sumber Dan Jenis Pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan	64
4.1.6 Penerapan Psak No.23 Tentang Pengakuan Pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan	66
4.1.7 Penerapan Psak No.23 Tentang Pengukuran Pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan	69
4.2 Pembahasan	70
4.2.1 Analisis Pengakuan Pendapatan menurut PSAK No.23	71
4.2.2 Analaisi Pengukuran Pendapatan menurut PSAK No.23	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	78
5.1 Kesimpulan	78
5.2 Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

BIODATA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jurnal Penjualan pada Perum Perumnas Regional I Medan	5
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu.....	23
Tabel 3.1.3 Skedul Proses Penelitian.....	38
Tabel 3.2 Operasionalisasi Variabel	39
Tabel 4.1 Wilayah Usaha Perumnas	45
Tabel 4.2.1 Perbandingan pengakuan pendapatan oleh Perum Perumnas Regional I Medan	49
Tabel 4.2.2 Perbandingan pengukuran pendapatan oleh Perum Perumnas Regional I Medan.....	68

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	36
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Perum Perumnas Regional I Medan.....	49

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap organisasi didirikan dengan tujuan tertentu yang hendak dicapai. Tujuannya, tergantung pada jenis organisasi itu sendiri. Ada organisasi yang berorientasi non laba (nirlaba) dan ada organisasi yang berorientasi laba (*profit oriented*).

Perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* termasuk dalam organisasi usaha yang berorientasi laba yang bertujuan untuk mendapatkan laba yang maksimal dari kegiatan usaha yang dijalankan. Masalah yang penting terkait dengan pendapatan adalah bagaimana dan kapan sebaiknya perusahaan mengakui pendapatannya.

Pengakuan pendapatan merupakan saat di mana suatu transaksi harus diakui sebagai pendapatan oleh perusahaan, dan pengukuran pendapatan adalah berapa jumlah pendapatan yang seharusnya diakui oleh perusahaan atas suatu transaksi yang menimbulkan aliran masuk yang diakui sebagai pendapatan oleh perusahaan.

Dengan menerapkan metode pengakuan pendapatan yang tepat maka perusahaan dapat mengakui pendapatannya pada saat yang tepat pula dan juga dapat mengetahui berapa jumlah pendapatan yang seharusnya diakui oleh perusahaan pada suatu periode akuntansi.

Dengan menggunakan ukuran pendapatan yang tepat maka perusahaan dapat mengukur berapa besar pendapatan yang dapat diakui oleh perusahaan lebih

akurat, sehingga kemungkinan kesalahan dalam perhitungan laba atau rugi akan semakin kecil.

Untuk meningkatkan laba berarti perusahaan juga harus meningkatkan salah satu unsur penting yaitu pendapatan. 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.

Setiap organisasi yang bertujuan untuk mencari laba, secara berkala menerbitkan laporan keuangan yang memberikan informasi untuk mengikhtisarkan operasinya dalam periode tertentu dengan rincian dari posisi aset dan liabilitas organisasi pada saat tertentu. Pendapatan umumnya juga merupakan salah satu penghasilan yang diperoleh dari aktivitas normal perusahaan sesuai dengan aktivitasnya, biasanya dikenal dengan sebutan yang berbeda-beda sesuai dengan aktivitas utama dari perusahaan tersebut.

Pengakuan dan pengukuran menjadi permasalahan dalam menentukan pendapatan. Pengakuan pendapatan merupakan di mana sebuah transaksi harus diakui sebagai pendapatan perusahaan. Sedangkan pengukuran pendapatan adalah berapa besar jumlah pendapatan yang seharusnya diakui dari setiap transaksi yang terjadi pada suatu periode tertentu pengukuran ialah pemberian nilai dan atribut-atribut pengukuran akuntansi pada item tertentu dari suatu transaksi berdasarkan satuan ukur uang. Jadi antara pengakuan dan pengukuran suatu item terlebih dahulu ditetapkan pengakuannya, kemudian ditentukan nilainya.

Perum Perumnas Regional I Medan yang berkantor di Jalan Matahari Raya No. 313 merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang *Real*

estate mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan. Adapun kegiatan operasional utama Perum Perumnas Regional I adalah membangun dan menjual rumah kepada masyarakat menengah ke bawah tanpa memberikan kebebasan penuh kepada pembeli untuk menentukan desain rumah. Kegiatan operasional lain yang dilakukan Perum Perumnas Regional I adalah penjualan Kapling Tanah Matang (KTM), rumah dan ruko.

Real estate adalah suatu produk yang dibangun di atas sejumlah lahan atau kawasan. Pendapat lain menyatakan bahwa *real estate* adalah suatu aset berupa tanah dan bangunan yang berada di atasnya. Industri *real estate* memiliki karakteristik sulit diprediksi dan berisiko tinggi, Industri ini sulit diprediksi karena memiliki pasang surut dengan *amplitude* yang besar, dimana ketika pertumbuhan ekonomi sedang tinggi, industri *real estate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun ketika pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, industri ini juga akan cepat mengalami penurunan yang cukup drastis.

Industri ini disebut juga memiliki risiko tinggi karena pembiayaan dan sumber dananya secara umum diperoleh melalui kredit perbankan, padahal sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan ini sulit untuk dikonversikan menjadi kas dalam waktu cepat untuk pembayaran hutang, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu.

Perumnas menggunakan suatu standar sebagai acuan dalam mengakui dan mengukur pendapatannya seperti yang telah di terapkan di Indonesia yaitu Standar Akuntansi Keuangan (SAK) khususnya PSAK No.23. Penggunaan standar

akuntansi keuangan sangat penting agar laporan keuangan yang dihasilkan perusahaan dapat dipahami, relevan, andal dan menggambarkan keadaan perusahaan sebenarnya, sehingga keputusan yang diambil oleh para penggunanya menjadi benar. Dari hasil riset yang dilakukan penulis, penulis menemukan bahwa Perum Perumnas Regional I sudah menerapkan Standar Akuntansi Keuangan dalam penyusunan dan pelaporan keuangannya, termasuk juga dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan. Namun penerapan akuntansi dalam hal pengakuan dan pengukuran pendapatan tersebut belum sesuai secara keseluruhan dengan Standar Akuntansi Keuangan No.23 dimana perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan. Maka, untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, perusahaan mengakui pendapatannya pada waktu tertentu pula, termasuk pengakuan pendapatan atas *booking fee* juga dicatat ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi pada waktu tertentu, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas aset.

Dalam hal ini, pelanggan memperoleh pengendalian atas aset ketika telah melunasi kewajiban pembayaran atas aset dan perusahaan telah mengalihkan kepemilikan aset tersebut. Sedangkan menurut PSAK No.23 Pengakuan pendapatan dengan menggunakan metode akrual penuh atas seluruh nilai jual dengan cara piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan. Diskon tidak diberlakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan, jika si pembeli sudah melunasi harga jual mencapai 5%-20% maka harga jual tersebut dianggap sudah tertagih, guna untuk menghindari penolakan yang terjadi oleh bank pada saat pengumpulan berkas akad kredit. Sedangkan menurut

PSAK No.23 Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai yaitu setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati yang merupakan salah satu syarat dari metode akrual penuh.

Tabel 1.1 Jurnal Penjualan Pada Perum Perumnas Regional I Medan

Kode Akun			URAIAN / JURNAL	BUKU BESAR	
BB	BT	SBT		Debet	Kredit
			Penangguhan Pembayaran Kontraktor	1.182.586.148	
			Penjualan Murni 12 unit rumah MTB III(KSU)		1.182.586.148
			HPP 12 Unit Rumah BRKB 1.5.14.17.1.0 HGB	750.114.394	
			Sertifikat		141.000.000
			IMB		10.335.990
			Kontruksi		398.124.052
			Persediaan KTM		200.654.352
			PPH Final Penjualan	11.825.861	
			PPH Final Penjualan		11.825.861
			Piutang KPR	1.764.100.000	
			Piutang KUM	8.800.000	
			Penerimaan Uang Muka	183.219.450	
			Retensi Sertifikat	43.691.000	
			Retensi Listrik	4.514.000	
			Retensi Air	9.028.000	
			Bestek	4.387.000	
			Penjualan Murni 17 Unit Rumah MTB III		2.017.739.450

Tabel diatas menunjukkan bahwa Perum Perumnas Regional I Medan menerima pembayaran dimuka dengan tidak mencapai 20% sehingga dari tabel diatas dapat kita lihat ketidak sesuaian dengan PSAK 23.

Perum Perumnas Regional I Medan sudah menerapkan Standar Akuntansi Keuangan dalam penyusunan dan pelaporan keuangannya, termasuk juga dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan yaitu PSAK No.23. Namun penerapan akuntansi dalam hal pengakuan dan pengukuran pendapatan sebagaimana yang telah dipaparkan diatas belum sesuai secara keseluruhan dengan standar akuntansi keuangan.

Pendapatan merupakan unsur penting dalam menyajikan informasi pada laporan laba rugi. Jika pendapatan lebih besar dari pada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan memperoleh laba, dan sebaliknya jika pendapatan lebih kecil dari pada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan mengalami kerugian. Jadi salah satu penentuan besarnya laba atau rugi adalah pendapatan. Keberhasilan perusahaan secara sederhana dapat dilihat dari tingkat pendapatan yang tinggi dalam suatu periode dibandingkan dengan periode sebelumnya.

PSAK No.23 (paragraf 7) Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama satu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Pendapatan hanya meliputi arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang diterima dan dapat diterima oleh entitas untuk entitas itu sendiri.

Penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan di oleh Uroh (2013) Evaluasi Penerapan PSAK No.34 (Revisi 2010) dalam Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Usaha Jasa Konstruksi dan *real Estate* Pada CV. Surya Gemilang Utama dimana hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian dengan menggunakan ukuran

keluaran sehingga terjadi *overstated* dan *understated* pendapatan yang diakui dibandingkan dengan dasar biaya terhadap biaya.

Penelitian ini juga mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Mongosinta tahun (2019) Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23 dimana hasil dari penelitian ini adalah pengakuan pendapatan pada CV Nyiur Trans Kawauatelah dilaksanakan sesuai dengan PSAK No.23 dimana hasil transaksi dari kegiatan operasional perusahaan dapat di estimasi secara andal. Sedangkan untuk pendapatan dari penumpang dan dari pengiriman barang, CV Nyiur Trans Kawanua telah menerapkan accrual basis namun pencatatannya belum sesuai dengan PSAK No.23 ada beberapa transaksi yang tidak dicatat secara tepat. Pengukuran pendapatan CV Nyiur Trans Kawauatelah telah sesuai dengan PSAK No.23 di mana dapat diukur secara wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima serta penentuan jumlah pendapatan yang telah sesuai dengan PSAK No.23 di mana jumlah pendapatan yang timbul biasanya ditentukan oleh persetujuan antara entitas dengan pembeli .

Dari latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang terkait dengan masalah dengan judul “ **Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No.23 Pada Perum Perumnas Regional I Medan**”

1.2 Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

a. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis mengidentifikasi masalah pada Perum Perumnas Regional I Medan antara lain:

1. Perumnas belum menerapkan metode akrual penuh secara keseluruhan dimana Perumnas masih menggunakan metode yang mengarah kepada *cash basis* perusahaan mengakui pendapatannya pada waktu tertentu, termasuk pengakuan pendapatan atas *booking fee* juga dicatat ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi pada waktu tertentu.
2. Harga jual akan tertagih apabila pembeli sudah melunasi 5% sampai 20% pembayaran dimuka kepada pihak Perumnas, dimana salah satu syarat metode akrual penuh apabila pembeli sudah melunasi 20% maka harga jual tersebut baru dianggap sudah tertagih sebagaimana Standar Akuntansi Keuangan.

b. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan penulis di atas maka penelitian ini dibatasi ruang lingkupnya hanya pada menganalisa pengakuan dan pengukuran pendapatan saja, saat kapan pendapatan itu seharusnya diakui dan seberapa besar pengukuran pendapatan yang telah diukur dengan nilai satuan alat ukur berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan No.23 sehingga penelitian ini tidak menyimpang dari judul penelitian yaitu Analisis Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan

Berdasarkan PSAK No.23 Studi Kasus Pada Perum Perumnas Regional I Medan.

1.3 Rumusan Masalah

Untuk dapat mengarahkan dan memudahkan penelitian yang lebih terfokus dan sistematis dari latar belakang di atas maka penulis mencoba merumuskan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana metode pengukuran dan pengakuan pendapatan yang di terapkan oleh Perum Perumnas saat ini ?
2. Apakah metode pengukuran dan pengakuan pendapatan yang di terapkan oleh Perum Perumnas Regional I Medan telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 23 ?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengakuan dan pengukuran pendapatan yang diterapkan oleh Perum Perumnas Regional I Medan.
2. Untuk menganalisis apakah pengakuan dan pengukuran pendapatan yang di terapkan oleh Perum Perumnas Regional I Medan telah sesuai dengan (PSAK) No.23.

1.4.2 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan antara lain sebagai berikut :

1. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat untuk memperoleh pengetahuan tentang pengakuan dan pengukuran pendapatan serta sebagai bahan perbandingan antara teori dari berbagai sumber bacaan ilmiah dengan praktek lapangan.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kritik dan saran yang membangun mengenai kebijakan akuntansi dalam jenguk dan mengakui pendapatan dengan tujuan yang lebih baik untuk ke depannya dalam membangun dan menjalankan operasional perusahaan.
3. Bagi pihak lain, sebagai bahan referensi dan informasi tambahan khususnya pada jenis perusahaan yang sama, serta pihak akademik yang mengetahui lebih lanjut mengenai pengakuan dan pengukuran pendapatan.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini merupakan replikasi dari penelitian yang pernah dilakukan oleh Uroh (2013), Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi. Dengan judul penelitian: Evaluasi Penerapan PSAK No.34 (revisi 2010) Dalam Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Usaha Jasa Konstruksi Pada CV Surya Gemilang Utama. Sementara penelitian yang penulis lakukan berjudul Analisis Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan Menurut PSAK No.23 Studi Kasus Pada Perum Perumnas Regional I Medan.

Berdasarkan hal tersebut, ada beberapa perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis, sebagai berikut :

1. Waktu Penelitian : Penelitian terdahulu dilakukan tahun 2013 sedangkan penelitian ini dilakukan tahun 2020.
2. Tempat Penelitian : Penelitian terdahulu mengambil tempat di CV. Surya Gemilang Utama dengan Alamat Ruko Sentra Eropa, Blok AA 1A No.5 Komplek Balik Papan 76114 sedangkan penelitian ini dilaksanakan pada Perum Perumnas Regional I Medan yang berlokasi di Jl. Matahari Raya No. 313 Helvetia, Medan.
3. Objek Penelitian : penelitian terdahulu menggunakan PSAK No.34 (revisi 2010) dalam pengakuan dan Pengukuran Pendapatan perusahaan konstruksi sedangkan penelitian ini menggunakan PSAK No.23 dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan pada perusahaan *real estate*.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

Uang yang diterima seseorang atau bisnis sebagai imbalan setelah mereka menyediakan barang, jasa, atau melalui modal investasi dan digunakan untuk mendanai pengeluaran disebut dengan pendapatan. Bagi kebanyakan orang pendapatan paling sering diterima dalam bentuk upah atau gaji, untuk mendapatkannya tentu harus melakukan sesuatu terlebih dahulu yaitu dengan bekerja di perusahaan dengan begitu perusahaan akan memberikan gaji atau upah berupa uang.

Dalam bisnis, pendapatan dapat merujuk pada sisa pemasukan setelah membayar semua biaya dan pajak oleh karena itu pendapatan tidak akan diterima utuh karena perusahaan juga harus membayar pajak dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Selain menerima pendapatan dari upah bekerja, seseorang juga bisa menghasilkan pendapatan saat melakukan investasi ke dalam aset keuangan seperti saham, obligasi, dan *real estate*.

Terkadang muncul pertanyaan apa perbedaan penghasilan (*income*) dan pendapatan (*revenue*) dan keuntungan (*gain*). Pendapatan adalah penghasilan yang berasal dari aktivitas normal dari satu entitas dan merujuk kepada istilah yang berbeda-beda seperti penjualan (*sale*), pendapatan jasa (*fees*), bunga (*interest*), dividen (*divident*), dan royalti (*royalty*). Sedangkan keuntungan mencerminkan pos lain yang memenuhi definisi penghasilan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa. Keuntungan mencerminkan kenaikan manfaat ekonomi dan dengan demikian pada hakikatnya

tidak berbeda dengan pendapatan. Contoh keuntungan, misalnya penjualan aset tetap.

2.1.1 Pendapatan

2.1.1.1 Pengertian Pendapatan

Beberapa sumber menjelaskan mengenai definisi pendapatan oleh para ahli akuntansi dengan penafsiran yang berbeda – beda dari pendapat yang sering dikaitkan dengan prosedur akuntansi tersebut. Menurut PSAK No.23 revisi 2015, Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari pelaksanaan aktivitas entitas yang normal dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, dividen, royalti, dan sewa. Menurut Lam dan Lau (2012) mendefinisikan pendapatan sebagai arus masuk bruto manfaat ekonomi selama periode yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas normal entitas ketika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, selain yang berkaitan dengan meningkatkan kontribusi dari peserta. Sedangkan menurut Rudianto (2016) menyatakan pendapatan (*income*) adalah kenaikan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan dan penambahan aset atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi investasi modal.

Menurut Santoso (2013) menyatakan bahwa pendapatan adalah arus masuk atas penambahan aktiva atau penyelesaian suatu kewajiban atau kombinasi dari keduanya yang berasal dari penyerahan, pemberian jasa atau aktivitas-aktivitas lainnya yang merupakan operasi utama atau operasi inti (*major/central operation*) yang berkelanjutan (*reguler*) dari

suatu perusahaan. Menurut Mardi (2014) siklus pendapatan adalah semua yang berkaitan dengan rangkaian aktivitas bisnis dan kegiatan pemrosesan informasi yang terjadi secara berulang-ulang terkait dengan penyerahan barang dan jasa kepada para pelanggan dan menerima semua bentuk pelunasan yang diterima dari pelanggan. Siklus ini bertujuan untuk mengetahui perincian saat terjadi proses penagihan kas berlangsung dan diterimanya pendapatan. Sebagai tambahan, sumber dan jenis pendapatan pada dasarnya timbul dari penjualan barang atau penyerahan jasa kepada pihak lain dalam periode akuntansi tertentu. Pendapatan dapat timbul dari penjualan, proses produksi pemberian jasa termasuk pengangkutan dan proses penyimpanan (*earning process*).

Berdasarkan beberapa pendapat di atas, maka dapat di simpulkan bahwa pendapatan adalah kas masuk dari kegiatan perusahaan yang mengakibatkan kenaikan aktiva dan penurunan kewajiban. Sesuai dengan definisi pendapatan perusahaan hanya mengakui pendapatan yang berasal dari manfaat ekonomi yang diterima oleh entitas untuk entitas itu sendiri . Jumlah yang ditagih atas kepentingan pihak lain, seperti pungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bukan merupakan pendapatan karena tidak mengalir ke entitas dan tidak mengakibatkan kenaikan ekuitas. Contoh lain misalnya penerimaan oleh agen. Jumlah tagihan yang meliputi hak prinsipal tidak dapat diakui sebagai pendapatan. Dalam hal ini jumlah pendapatan yang dapat diakui agen adalah sebesar komisi yang diterima.

2.1.1.2 Klasifikasi Pendapatan

Klasifikasi pendapatan dibagi menjadi atas dua bagian yaitu sebagai berikut :

1. Pendapatan Operasional (*Operating Revenue*)

Pendapatan Operasional adalah pendapatan yang timbul dari penjualan barang atau jasa dalam suatu periode tertentu dalam rangka kegiatan utama perusahaan yang berhubungan langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan yang bersangkutan. Pendapatan ini sifatnya normal sesuai dengan tujuan perusahaan dan terus-menerus selama perusahaan beroperasi. Pendapatan operasional berbeda – beda untuk setiap perusahaan, Pendapatan operasional dapat diperoleh dari dua sumber yaitu:

a. Penjualan Bruto (*Gross Profit*)

Penjualan bruto adalah semua yang berasal dari penjualan barang atau jasa sebelum dikurangi dengan semua potongan yang menjadi hak pembeli.

b. Penjualan bersih (*Net Profit*)

Penjualan bersih adalah hasil penjualan yang sudah dikurangi dengan semua potongan yang menjadi hak pembeli

Pendapatan operasional dapat diperoleh dari berbagai kegiatan yaitu :

- 1) Pendapatan yang berasal dari kegiatan yang dilaksanakan oleh perusahaan tersebut.

- 2) Pendapatan yang berasal dari kegiatan usaha perusahaan dengan adanya hubungan kerja sama dengan pihak lain yang telah disetujui misalnya penjualan konsinyasi.
- 3) Pendapatan dari kegiatan usaha yang dilaksanakan melalui kerja sama dengan para investor.

Pendapatan ini juga dibedakan menjadi dua yaitu:

a) Penjualan Barang

Yaitu penjualan barang yang diproduksi perlahan untuk dijual dan barang yang dibeli untuk jual kembali, seperti barang dagangan yang dibeli pengecer atau tanah dan properti lain yang dijual ke kembali oleh perusahaan.

b) Penjualan jasa

Yaitu penjualan yang biasanya menyangkut pelaksanaan tugas yang secara kontraktual telah disepakati untuk dilaksanakan oleh perusahaan.

2. Pendapatan Non Operasional (*Non Operating Revenue*)

Pendapatan yang berasal dari transaksi di luar dari kegiatan perusahaan (bukan pendapatan pokok) dalam satu periode tertentu.

Pendapatan non-operasional dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Pendapatan yang berasal dari penggunaan aktiva atau sumber ekonomi perusahaan oleh pihak lain. Contohnya pendapatan bunga, sewa, dan royalti.

b. Pendapatan yang diperoleh dari penjualan aktiva di luar barang dagangan atau hasil produksi. Contohnya penjualan surat-surat berharga dan penjualan aktiva tak berwujud.

Pendapatan bunga, sewa, royalti, keuntungan (laba) penjualan aktiva tetap dan investasi jangka panjang, merupakan pendapatan di luar usaha bagi perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur dan perusahaan agen. Pendapatan yang diperoleh dari peningkatan ekuitas transaksi – transaksi dari kegiatan utama dari entitas dan dari transaksi-transaksi atau kejadian lainnya serta keadaan yang mempengaruhi entitas selain yang dihasilkan dari investasi pemilik disebut keuntungan.

3. Pendapatan Luar Biasa (*Extraordinary Operating Revenue*)

Pendapatan luar biasa adalah pendapatan biasa atau normal dan sering terjadi yang mempunyai sifat luar biasa (transaksi yang bersangkutan tidak di harapkan akan terulang kembali di masa yang akan datang. Pendapatan ini disajikan secara neto di dalam laporan laba rugi sebelum dikurangi pajak penghasilan.

2.1.1.3 Sumber–Sumber Pendapatan

Sumber-sumber pendapatan dibagi menjadi 3 bagian yaitu antara lain :

1. Pendapatan Aktif (*Active income*)

Yaitu pendapatan yang berasal dari penghasilan bulanan yang diperoleh dari hari pekerjaan . misalnya pendapatan aktif yaitu gaji, tunjangan , bonus. Seseorang bisa memiliki pendapatan

aktif lebih dari satu sumber, jika mampu bekerja dari dua atau lebih jenis aktivitas pekerjaan, seperti menjalankan wirausaha dan lainnya.

2. Pendapatan Investasi atau Pendapatan Portofolio (*Portofolio Income*)

Pendapatan ini berasal dari pendapatan investasi. Misalnya investasi reksadana, saham, menanamkan sejumlah uang atau modal sesuai kemampuannya. Dan mendapatkan laba keuntungan dari uang yang diinvestasikan., Semakin besar modal yang diinvestasikan maka semakin besar keuntungan yang akan kita terima dari investasi tersebut. Biasanya penghasilan investasi berbanding lurus dengan resiko yang dialami.

3. Pendapatan Pasif (*Passive Income*)

Pendapatan Pasif berasal dari pekerjaan pasif misalnya rumah kos, penulis buku yang mendapat royalti atas penjualan buku, bisnis sewa properti, pemilik waralaba (*franchisor*) hak paten dan lainnya. Namun untuk menghasilkan pendapatan pasif seseorang harus tetap berusaha untuk menjalankan sistem yang ada, sehingga laju keuangan tetap berjalan dan menghasilkan pendapatan.

2.1.2 Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23

a. Pengukuran Pendapatan

PSAK No.23 (Paragraf 8), Pendapatan meliputi arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang diterima oleh entitas untuk entitas itu sendiri, jumlah yang ditagih untuk kepentingan pihak ketiga, seperti pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan, bukan merupakan manfaat ekonomi yang mengalir ke entitas dan tidak mengakibatkan kenaikan ekuitas, oleh karena itu, hal tersebut dikeluarkan oleh pendapatan. Hal ini sama berlaku dalam hubungan keagenan, arus masuk bruto manfaat ekonomi mencakup jumlah yang ditagih untuk kepentingan principal dan tidak mengakibatkan kenaikan ekuitas entitas. Jumlah yang ditagih atas nama principal bukan merupakan pendapatan. Sebaliknya pendapatan adalah jumlah komisi yang diterima.

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 handal.

PSAK 23 (paragraf 9) Pendapatan diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima. Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual satu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pada tanggal pengukuran (PSAK 68 Pengukuran Nilai Wajar).

Dalam banyak kasus, jumlah pendapatan biasanya dapat ditentukan dengan mudah dari kontrak atau kesepakatan antara entitas dengan pembeli atau pengguna aset. Jumlah tersebut merupakan jumlah yang diterima atau dapat diterima setelah memperhitungkan diskon dagang dan potongan penjualan.

Seperti dalam PSAK No 23 (paragraf 10) jumlah pendapatan yang timbul dari transaksi biasanya ditentukan oleh persetujuan antara entitas dari pembeli atau pengguna aset tersebut. Jumlah tersebut diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima dikurangi jumlah diskon usaha dan rabat volume yang diperbolehkan oleh entitas. Jumlah imbalan yang diterima setelah memperhitungkan diskon dagang dan potongan penjualan.

Seperti pada PSAK No 23 (paragraph 11) pada umumnya jumlah imbalan yang diterima atau dapat diterima biasanya berupa kas dan setara kas, sedangkan jumlah kas dan setara kas yang diterima atau dapat diterima maksudnya adalah sebesar nilai yang dapat ditagihkan (piutang). Jika penerimaan kas dan setara kas ditangguhkan maka nilai wajar dari imbalan tersebut mungkin kurang dari jumlah nominal kas yang diterima atau dapat diterima. Misalnya entitas memberikan kredit bebas bunga kepada pembeli atau penerima wesel tagih dari pembeli dengan tingkat bunga di bawah pasar dengan sebagian pendapatan dalam transaksi diukur dengan mendiskontokan seluruh penerimaan masa depan dengan menggunakan tingkat bunga tersirat.

Tingkat bunga yang dapat digunakan adalah mana yang lebih jelas dan mudah ditentukan antara tingkat bunga yang mendiskonto nilai nominal instrumen (wesel tagih) serupa. Selisih antara nilai wajar dan jumlah nominal imbalan tersebut diakui sebagai pendapatan bunga. Pengukuran Pendapatan untuk menghitung berapa pendapatan dan laba yang diakui setiap periode, maka perusahaan dapat mengurangkannya dengan total pendapatan atau laba yang sudah diakui sampai periode sebelumnya.

Pendapatan diartikan sebagai aliran masuk atau peningkatan lain dari aktiva suatu entitas atau pelunasan kewajiban atau kombinasi keduanya dari penyerahan atau produksi suatu barang, pemberian jasa atau aktiva lain yang merupakan usaha terbesar atau utama/sentral perusahaan yang dilakukan secara terus menerus. Reeve, et,al (2013:18) pendapatan diartikan sejumlah uang yang diterima perusahaan dengan menjual barang atau jasa. Ada empat dasar pengukuran yang digunakan dalam akuntansi, antara lain:

1. Harga pertukaran masa lalu (*Historical Cost*)

Harga ini adalah harga pokok sumber daya tersebut saat mendapatkannya. Biasanya digunakan untuk mengukur persediaan, peralatan, dan aktiva lain.

2. Harga pertukaran pembelian (*Current Purchase Exchange*)

Harga ini biasanya diidentifikasi sebagai harga pokok pergantian karena sumber daya yang ditimbulkan oleh sumber daya yang diukur dengan harga beli yang berlaku saat ini akan dibayar

untuk memperoleh sumber daya tersebut apabila sumber daya ini tidak terpenuhi.

3. Harga pertukaran penjualan (*Current Sale Exchange*),

Harga ini biasanya diidentifikasi sebagai harga yang berlaku saat ini dan kondisi harga kemungkinan besar stabil atau perubahan tidak material, misalnya untuk pertukaran logam mulia.

4. Harga pertukaran masa mendatang (*Future Exchange*),

Harga ini mencerminkan penerimaan tunai di masa mendatang dan mendiskontokannya terhadap nilai yang berlaku sehingga realisasi dan kesetaraan pendapatan dapat terjamin. Penggunaannya untuk menaksir harga pokok di masa yang akan datang atas dasar persentase selesai atau penjualan kredit.

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 :

1. Bunga harus diakui atas dasar proporsi waktu yang memperhitungkan hasil efektif aktiva tersebut.
2. Royalti harus diakui atas dasar akrual sesuai dengan substansinya perjanjian yang relevan.

3. 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.

b. Pengakuan Pendapatan

Permasalahan utama dalam akuntansi pendapatan adalah menentukan saat kapan pendapatan diakui. Mengacu kepada prinsip pengakuan unsur laporan keuangan di Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan (KDP2LK), dengan demikian, pendapatan diakui ketika besar kemungkinan bahwa manfaat ekonomi akan mengalir dalam perusahaan dan nilai manfaat tersebut dapat diukur dengan andal. Untuk masing-masing jenis pendapatan, berikut adalah penjelasan mengenai saat kapan umumnya kedua kondisi tersebut terpenuhi untuk dapat diakui sebagai pendapatan.

1. Penjualan barang, umumnya pendapatan diakui pada saat penjualan yaitu saat penyerahan barang. Penjualan *bill and hold*

ketika pengiriman ditunda sesuai dengan permintaan pembeli tetapi pembeli mendapatkan hak milik dan menerima tagihan, pendapatan penjualan barang mendapat hak milik jika :

Terdapat kemungkinan bahwa pengiriman akan dilakukan

- a) Barang sudah ditangan, teridentifikasi dan siap untuk dikirimkan ke pembeli pada saat penjualan diakui.
- b) Pembeli secara khusus intruksi pengiriman ditangguhkan.
- c) Dan berlaku syarat-syarat yang lazim.

Pendapatan diakui ketika terdapat keinginan untuk memperoleh atau memproduksi barang di waktu pengiriman.

Pendapatan jasa, umumnya pendapatan diakui saat penyerahan jasa yang dapat ditagihkan.

- d) Pendapatan imbalan instalasi diakui sebagai pendapatan dengan mengacu pada tahap penyelesaian instalasi, kecuali imbalan instalasi tidak signifikan terhadap penjualan suatu produk maka dalam hal ini diakui pada saat barang dijual.
- e) Imbalan jasa termasuk dalam harga produk, jika harga jual produk mencakup suatu jumlah teridentifikasi untuk jasa berikutnya (contohnya, dukungan purnajual dan peningkatan produk pada penjualan piranti lunak) maka, jumlah tersebut ditangguhkan dan diakui sebagai pendapatan selama periode jasa dilakukan. Jumlah yang ditangguhkan akan menutupi ekspektasi biaya jasa dalam perjanjian, bersamaan dengan laba wajar atas jasa tersebut.

- f) Komisi iklan, komisi media diakui ketika iklan atau komersial terkait tetap ada dipublikasikan. Komisi produksi diakui dengan mengacu pada tahap penyelesaian proyek.
 - g) Komisi Keagenan asuransi yang diterima atau dapat diterima yang tidak mensyaratkan agen untuk menjual jasa lebih lanjut diakui sebagai pendapatan oleh agen pada tanggal aktif pemulaan atau imbalan jasa atas polis terkait.
 - h) Imbalan jasa keuangan, pengakuan pendapatan untuk imbalan jasa keuangan tergantung pada tujuan imbalan tersebut dinilai dan dasar akuntansi untuk instrumen keuangan terkait.
2. Pendapatan yang berasal dari penggunaan aset,

Pendapatan yang berasal dari penggunaan aset misalnya pendapatan bunga, sewa atau royalti umumnya pendapatan dapat diakui pada saat berlalunya waktu atau pada saat aset digunakan, Imbalan lisensi dan royalti, dibayarkan untuk penggunaan aset entitas seperti (merek dagang, paten, piranti lunak, hak cipta music, rekaman master, dan film) normal diakui sesuai substansi perjanjian. Dalam prakteknya, hal ini dapat digunakan dasar garis lurus selama masa perjanjian, contohnya ketika pemegang lisensi memiliki hak untuk memakai teknologi tertentu selama jangka waktu tertentu.

3. Pendapatan yang berasal dari penjualan aset

Pendapatan yang berasal dari penjualan aset, selain persediaan

umumnya pendapatan (keuntungan dari pelepasan aset) diakui pada saat penjualan atau pertukaran.

2.1.3 Kriteria Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan

a. Kriteria pengukuran pendapatan

Pendapatan diukur dalam satuan nilai tukar produk dalam suatu transaksi yang bebas. Nilai tukar tersebut menunjukkan ekuivalen kas atau nilai diskonto tunai dari uang yang diterima atau akan diterima dari transaksi penjualan. IAI juga menganut prinsip yang sama yaitu mengukur pendapatan berdasarkan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima. Yang dimaksud nilai wajar di sini adalah suatu jumlah di mana suatu aktiva mungkin ditukar atau suatu hutang diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.

Pengukuran menurut Belkoui (dalam Marcella dan Lili, 2014) menyatakan “Pemberian angka-angka kepada objek atau kejadian-kejadian menurut aturan tertentu. Tanpa melihat batasan-batasan tersebut, secara tradisional pengukuran dalam akuntansi akan melibatkan pemberian nilai-nilai angka kepada objek, kejadian atau atributnya dengan suatu cara tertentu, sehingga dapat memastikan pelaksanaan atau disagerasi data dengan mudah”.

Suwardjono (2011) mendefinisikan pengakuan adalah pencatatan suatu jumlah rupiah (kos) ke dalam sistem akuntansi sehingga jumlah tersebut akan mempengaruhi suatu pos dan terefleksi dalam laporan

keuangan. Jadi, pengakuan berhubungan dengan masalah apakah suatu transaksi dicatat atau tidak

Ada empat dasar pengukuran dasar pengukuran yang digunakan dalam akuntansi, yaitu :

1. Harga pertukaran masa lalu (harga pokok histori)

Harga ini adalah harga pokok sumber daya tersebut saat mendapatkannya. Biasanya digunakan untuk persediaan, peralatan, dan aktiva lain.

2. Harga pertukaran pembelian

Harga ini biasanya diidentifikasi sebagai harga pokok pergantian karena sumber daya yang ditimbulkan oleh sumber daya yang diukur dengan harga beli yang berlaku saat ini akan dibayar untuk memperoleh sumber daya tersebut apabila sumber daya ini tidak dimiliki.

3. Harga pertukaran penjualan

Harga ini biasanya diidentifikasi sebagai harga yang berlaku saat ini dan kondisi harga kemungkinan besar stabil atau perubahan tidak material, misalnya untuk pertukaran logam mulia.

4. Harga pertukaran masa mendatang

Harga ini mencerminkan penerimaan tunai di masa mendatang dan mendiskontokan terhadap nilai yang berlaku sehingga realisasi dan kesetaraan pendapatan dapat terjamin. Penggunaannya untuk menaksir harga pokok di masa yang akan datang atas dasar presentasi selesai atau penjualan kredit. Cara terbaik untuk

mengukur pendapatan adalah dengan menggunakan nilai tukar dari barang atau jasa. Nilai tukar ini merupakan kas atau setara kas (*cash equivalent*) atau nilai sekarang (*present value*) dari tagihan-tagihan yang diharapkan akan diterima dari transaksi pendapatan. Dalam banyak situasi, ini adalah harga yang sudah disepakati dengan langganan. Akan tetapi suatu pendapatan yang akan diterima harus dibuat karena penjualan harus menunggu sampai saat uang tunainya diperoleh.

b. Kriteria Pengakuan Pendapatan

Permasalahan utama dalam akuntansi untuk pendapatan adalah menentukan pengakuan pendapatan. Kadang-kadang terdapat penyerahan barang atau jasa yang menghasilkan pendapatan pada saat yang sama dan ada kalanya penyerahan barang dan jasa dilakukan terlebih dahulu sedangkan imbalannya atau pendapatannya diterima kemudian. Maka di sini timbul suatu masalah yang berkaitan dengan kapan suatu pendapatan itu diakui dan dicatat besarnya dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan paragraf 82, menjelaskan pengakuan adalah sebagai berikut :

Pengakuan (*recognition*) adalah proses pencatatan dan pelaporan suatu pos keuangan di dalam laporan keuangan. Pengakuan (*recognition*) merupakan proses pembentukan suatu pos yang memenuhi definisi unsur serta kriteria pengakuan. Pos yang memenuhi definisi suatu unsur harus diakui jika ada kemungkinan

bahwa manfaat ekonomi yang berkaitan dengan pos tersebut akan mengukur dalam perusahaan, dan pos tersebut mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal. Ada empat macam kriteria pendapatan yaitu:

1. Definisi, item dalam pernyataan harus memenuhi definisi dalam satu dari tujuh unsur laporan keuangan, yaitu aktiva, kewajiban, ekuitas, pendapatan, beban, keuntungan dan kerugian.
2. 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.
3. Relevansi, informasi mengenai item tersebut mampu membuat suatu perbedaan dalam pengambilan keputusan.
4. Reabilitas, informasi mengenai item tersebut dapat digambarkan secara wajar dapat diuji dan netral.

Pendapatan baru dapat diakui setelah suatu produk selesai diproduksi dan penjualan benar-benar telah terjadi yang ditandai dengan penyerahan barang. Dengan kata lain, pendapatan umum dapat dinyatakan ada dan diakui sebelumnya terjadi penjualan yang nyata. Untuk memenuhi konsep dasar dan hasil, kriteria pengakuan pendapatan didasarkan atas dua konsep yang saling melengkapi tersebut yaitu untuk dapat mengakui pendapatan, pembentukan pendapatan harus dikonfirmasi dengan realisasi. Realisasi berarti

melaporkan pendapatan bila suatu transaksi pertukaran telah terjadi, di mana transaksi pertukaran ini menentukan saat pengakuan pendapatan dan jumlah yang diakui.

Selama ini telah dikenal secara umum bahwa ada dua dasar pengakuan dari pendapatan yaitu :

a) 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 :

- 1) Pada saat diakui pendapatan yang ditandai dengan pemindahan pemiliknya dari penjual ke pembeli

Piutang	XXX	
		Penjualan
		XXX

- 2) Pada saat kas diterima

Kas	XXX	
		Piutang
		XXX

Dari dua dasar pengakuan di atas akan dijelaskan lebih terperinci seperti di bawah ini :

(a) Pengakuan pendapatan pada saat penjualan (penyerahan)

Ini sering disebut dengan *point of sale* (titik penjualan). Pendapatan dari penjualan barang biasanya dianggap realisasi pada waktu produk yang dijual telah meninggalkan perusahaan dan diganti dengan suatu *asset* yang lain. Pada saat itu harga jual disepakati, pembeli mendapatkan hak kepemilikan atas barang tersebut, dan penjual mempunyai klaim (tuntutan) yang sah terhadap pembeli.

(b) Pengakuan pendapatan pada sebelum penjualan (penyerahan)

Dalam situasi tertentu pendapatan dapat diakui pada saat sebelum penjualan (penyerahan). Di mana aktivitas pemerolehan pendapatan yang berhubungan dengan jangka waktu, serta jumlah pendapatan yang harus diakui dalam proses atau aktivitas produktifnya. Dalam hal semacam ini melaporkan pendapatan sebelum terjadinya penyerahan barang berdasarkan kontrak akan lebih bermanfaat. Misalnya kontrak jangka panjang di mana dalam pengakuan menggunakan metode presentasi penyelesaian atau kontrak selesai.

(c) Pengakuan Pendapatan pada saat sesudah penjualan

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 menangguhkan laba.
 - 3) Pemulihan kas (*recovery cash*), waktu pengakuan pendapatan terjadinya pada saat penerimaan kas, tetapi di atas 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*.

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 substansi dari transaksi tersebut. Sebaliknya, kriteria pengakuan diterapkan pada dua atau lebih transaksi bersama-sama bila transaksi transaksi tersebut terikat.

Pendapatan dari penjualan harus segera diakui bila :

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

Bila salah satu kriteria di atas tidak dipenuhi, maka pengakuan pendapatan harus ditangguhkan. Pendapatan tidak diakui bila perusahaan tersebut menahan risiko 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 instalasi tersebut merupakan bagian signifikan dari kontrak yang belum diselesaikan oleh perusahaan, dan
- d. Bila pembeli berhak untuk membatalkan pembelian 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 kemungkinannya diakui sebagai beban. Pendapatan dan transaksi penjualan jasa dapat diestimasi atas tugas yang disepakati.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai referensi dan acuan dalam penyusunan penelitian ini, Dalam sebuah penelitian, pada umumnya ditampilkan beberapa penelitian terdahulu yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang menjadi landasan dan referensi penulis dalam melakukan penelitian ini telah yang telah diringkas pada tabel 2.1 antara lain sebagai berikut :

Tabel 2.1
Penelitian Sebelumnya

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Pranasista F Mongosinta (2019)	Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No 23	Metode Deskriptif Kualitatif & Kuantitatif	Hasil dari penelitian ini adalah pengakuan pendapatan pada CV Nyiur Trans Kawauatelah dilaksanakan sesuai dengan PSAK No 23 di mana hasil transaksi dari kegiatan operasional perusahaan dapat di estimasi secara andal. Sedangkan untuk pendapatan dari penumpang dan dari pengiriman barang, CV Nyiur Trans Kawauatelah menerapkan accrual basis namun pencatatannya belum sesuai dengan PSAK No 23. Pengukuran pendapatan CV Nyiur Trans Kawauatelah telah sesuai dengan PSAK No.23 di mana dapat ukur secara wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima serta penentuan jumlah pendapatan yang telah sesuai dengan PSAK No 23 di mana jumlah pendapatan yang timbul biasanya ditentukan oleh persetujuan antara entitas dengan pembeli.
2.	Pinkan Christin Uroh (2013)	Evaluasi Penerapan PSAK No 34 (Revisi 2010) dalam Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Usaha Jasa Konstruksi Pada CV. Surya Gemilang Utama	Metode Deskriptif kualitatif dan kuantitatif	Di mana hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian dengan menggunakan ukuran keluaran sehingga terjadi overstated dan understated pendapatan yang diakui dibandingkan dengan dasar biaya terhadap biaya.
3.	Roga Ronandita (2015)	Analisis Penerapan Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No 23 Pada CV. Ryan Mandiri	Metode Deskriptif Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Ryan Travel Mandiri menggunakan laporan tahunan tentang kas masuk dan keluar yang masih sangat sederhana sehingga dinilai kurang efisien dan efektif. Berdasarkan dari

		Travel Pontianak		hasil analisis keseluruhan, ditemukan bahwa PT Ryan Mandiri Travel belum sepenuhnya menerapkan PSAK No 23. Hal ini disebabkan karena kurangnya pemahaman tentang PSAK 23 pada PT Ryan Mandiri Travel.
4.	Muhammad Hidayat (2016)	Analisis Pengakuan dan Pengungkapan Pendapatan Pada Laporan Keuangan PT Adhi Karya (Persero Tbk) berdasarkan PSAK 23, PSAK 34 dan PSAK 44		Pendapatan PT Adhi Karya (Persero Tbk) sebagai Metode Deskriptif Kualitatif perusahaan yang memiliki Group yang cukup besar tentunya berasal dari berbagai ragam jenis penjualan, di mana keragaman jenis penjualan harus mengacu kepada PSAK yang berbeda. Pendapatan jasa konstruksi yang merupakan pendapatan utama PT Adhi Karya (Persero Tbk) Diana lebih dari % total penjualan sudah melakukan pengakuan dan pengukuran pendapatan suai PSAK 34. Pengakuan pendapatan <i>Real Estate</i> PT Adhi Karya (Persero Tbk) masih mengacu pada PSAK 44 disebabkan adanya penundaan pemberlakuan ISAK 21 tentang perjanjian konstruksi real estate dan penundaan PSAK 7 oleh DSAK
5.	Dwi Rinawati (2017)	Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No 23 Pada Perusahaan Biro Jasa Perjalanan	Metode Deskriptif kualitatif	Hasil penelitian tersebut menemukan bahwa pendapatan diakui saat penerimaan pembayaran, untuk pengukuran pendapatan perusahaan telah menetapkan sesuai dengan PSAK No 23

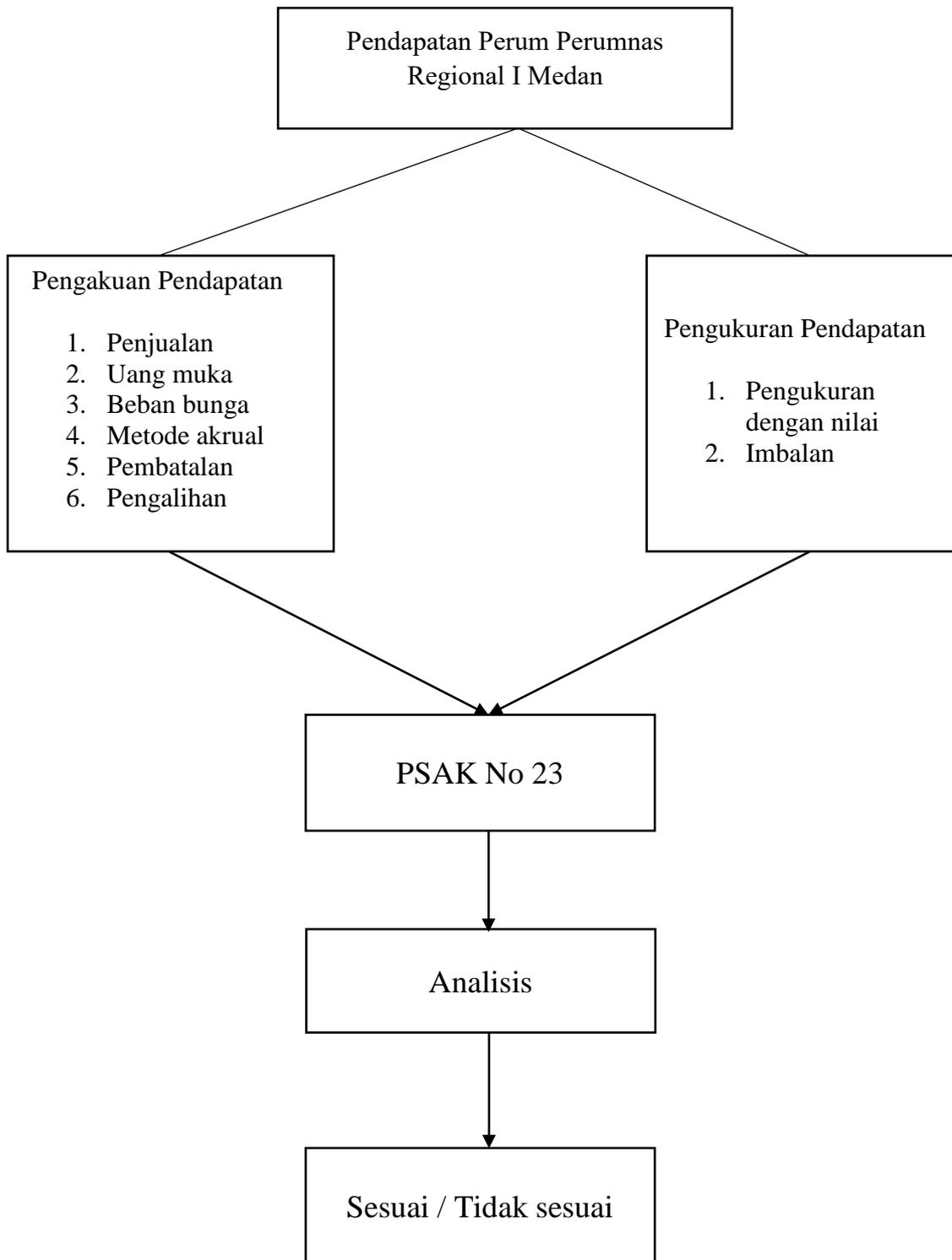
2.3 Kerangka Pemikiran

Sugiyono (2016) mengemukakan bahwa kerangka konseptual merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang sangat penting. Perum Perumnas

Regional I merupakan salah satu perusahaan yang dalam keseluruhan prosesnya harus sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Penelitian ini akan dilaksanakan pada Perum Perumnas Regional I Medan di mana mengacu pada pengukuran dan pengakuan pendapatan. Kegiatan yang terdapat di dalam pengakuan pendapatan yaitu penjualan dimana transaksi akan dilaksanakan akad perjanjian penjual dengan pembeli, kemudian pembayaran uang muka yang tidak boleh kurang dari 20%, kemudian diakui dengan metode akrual penuh yaitu dengan cara piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan.

bebas bunga pembeli kemungkinan diberi bebas bunga apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan, pengalihan Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan bangunan yang dijual. Pembatalan Apabila jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan penjualan.

Pengukuran pendapatan, pendapatan diukur dengan nilai wajar yaitu dari imbalan yang diterima atau yang dapat diterima dalam bentuk kas atau piutang dalam satuan rupiah, pendapatan diukur dengan andal pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli, imbalan berbentuk kas atau setara kas entitas dapat memberikan kredit bebas bunga kepada pembeli atau menerima wesel tagih dengan suku bunga tertentu, maka nilai wajar imbalan ditentukan dengan mendiskontokan seluruh penerimaan.



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu merupakan metode penelitian deskriptif, di mana penelitian ini bertujuan untuk memperoleh deskripsi data yang mampu menggambarkan komposisi dan karakteristik dari unit yang diteliti dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif adalah Studi menemukan fakta dengan interpretasi yang tepat di mana termasuk di dalamnya studi untuk melukiskan secara akurat sifat-sifat dari beberapa fenomena kelompok dan individu serta studi untuk menentukan frekuensi terjadinya suatu keadaan untuk meminimalisasikan bias dan memaksimalkan reabilitas.

Penulis melakukan pendekatan penelitian secara kualitatif, yaitu dengan memahami dan memberi tafsiran pada fenomena yang ada. Moleong (2016) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan dari perilaku yang dapat diamati.

Sugiyono (2016) menjelaskan bahwa metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data yang bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.

3.2 Tempat dan Waktu Penelitian

3.2.1 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Perum Perumnas Regional I Medan dalam rangka mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan yang berlokasi di Jl. Matahari Raya No. 313 Helvetia, Medan.

3.2.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Oktober 2019 sampai dengan selesai sebagai rincian dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3.1 Skedul Proses Penelitian

No	Kegiatan	2019-2021																	
		Okt - Nov		Nov- Feb		Mar- Apr		Mei		Juni - Okt		Nov- Des		Des-Feb					
1	Pengajuan Judul																		
2	Kunjungan ke Perusahaan																		
3	Pembuatan Proposal																		
4	Seminar Proposal																		
5	Riset																		
6	Penyusunan Data																		
7	Analisis Data																		
8	Bimbingan Skripsi/Laporan																		
9	Sidang Meja Hijau																		

Sumber : Penulis, 2021

3.3 Jenis Dan Sumber Data

3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan peneliti berupa data yang bersifat kualitatif yaitu data yang berbentuk kata, skema, dan gambar. Data kualitatif penelitian ini berupa nama dan alamat objek penelitian.

3.3.2 Sumber data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dari pengamatan serta wawancara langsung dengan sumber yang berhubungan dengan objek yang diteliti, yaitu berupa kebijakan akuntansi perusahaan, serta metode yang digunakan dalam setiap proyeknya.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumentasi, terdiri dari data arsip perusahaan, berupa gambaran umum dan struktur perusahaan dan penelitian ke perpustakaan , buku-buku , pendapat atau pemikiran pihak lain berupa makalah jurnal atau literatur lainnya yang relevan.

3.4 Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional merupakan petunjuk bagaimana suatu variabel diukur secara operasional di lapangan. Definisi operasional sebaiknya berasal dari konsep teori dan definisi atau gabungan keduanya yang ada di lapangan

Tabel 3.2 Operasionalisasi Variabel

Variabel	Indikator	Definisi
pengakuan pendapatan	Penjualan	Proses penjualan dianggap selesai apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak .
	Uang muka	Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai yaitu setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati yang merupakan salah satu syarat dari metode akrual penuh.
	Metode	Pengakuan pendapatan dengan menggunakan metode akrual penuh atas seluruh nilai jual dengan cara piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan, diskon tidak diberlakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.

	Bebas bunga	Bahwa Pembeli dimungkinkan diberi kesempatan tanpa bunga apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan.
	Pengalihan	Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan bangunan yang dijual.
	Pembatalan	Apabila jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan penjualan.
Pengukuran Pendapatan	Pengukuran dengan nilai	Jumlah pendapatan dapat diukur dengan nilai wajar, manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut akan mengalir ke entitas, tingkat penyelesaian dari suatu transaksi pada akhir periode pelaporan dapat diukur dengan andal.
	Imbalan	Pada umumnya imbalan tersebut berbentuk kas atau setara kas yang diterima atau dapat diterima.

Sumber: PSAK No.23

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

3.5.1 Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung pada objek penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini . Menurut Indriantoro dan Supomo (2014) observasi yaitu suatu proses pencatatan pola perilaku subjek (orang), objek (benda) dan kejadian-kejadian yang sistematis tanpa adanya pernyataan atau komunikasi dengan individu-individu. Jadi observasi dalam penelitian ini yaitu melakukan

pencatatan data dari sumber-sumber tertulis yang tersedia dan yang diberikan oleh perusahaan dengan melakukan observasi langsung

3.5.2 Wawancara

Wawancara merupakan teknik-teknik pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab secara langsung dengan salah seorang staf di bagian akuntansi yang berwenang di lingkungan perusahaan bernama Fachrur Rozi untuk mengumpulkan semua data-data mengenai objek yang diteliti. Menurut Sugiyono (2012), wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan masalah yang harus diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit atau kecil.

3.5.3 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data di mana peneliti mengumpulkan data-data yang diperlukan sehubungan dengan penelitian berupa dokumen-dokumen perusahaan yang berkaitan, masalah yang dibahas. Dokumen adalah segala benda yang berbentuk barang, gambar, ataupun tulisan sebagai bukti yang dapat memberikan keterangan yang penting dan akurat. Dokumen merupakan catatan atau karya seseorang yang sudah berlalu (Yusuf,2014) Dokumen ini dapat berbentuk teks tertulis, gambar, maupun foto.

Dokumentasi adalah kumpulan dari dokumen–dokumen yang dapat memberikan keterangan atau bukti yang berkaitan dengan proses

pengumpulan dan pengelolaan dokumen secara sistematis serta penyebarluasan kepada pakai informasi data – data akuntansi yang berkaitan dengan transaksi bisnis.

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden terkumpul. Kegiatan dalam analisis data adalah dengan mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, mentabulasi data berdasarkan variabel dari seluruh responden, menyajikan data tiap variabel yang diteliti, melakukan perhitungan untuk rumusan masalah, dan melakukan perhitungan untuk menguji hipotesis yang telah diajukan (Sugiyono, 2010).

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu metode yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan perusahaan berdasarkan kenyataan yang sesungguhnya terjadi di suatu perusahaan. Setelah semua data yang diperoleh terkumpul, maka akan dilakukan analisis untuk mengetahui apakah pengukuran dan pengakuan pendapatan yang diterapkan perusahaan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 23 sudah sesuai atau tidak.

Dalam mencari dan mengumpulkan data untuk penelitian ini, peneliti menggunakan teknik:

1. Pengakuan Pendapatan (*Revenue Recognition*) dengan cara menganalisis pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh Perum Perumnas Regional I medan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 23.

2. Pengukuran Pendapatan (*Revenue Measurement*) dengan cara membandingkan Pengukuran pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 23.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Sejarah Singkat Perum Perumnas Regional I Medan

Perum Perumnas Regional I Medan adalah Badan Usaha Milik Negara (Perum) di mana 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 No 12 tahun 1988, dan disempurnakan melalui peraturan pemerintah tahun 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam menyediakan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan ke bawah.

Melalui konsep pengembangan skala besar, Perumnas berhasil memberikan kontribusi signifikan dalam membentuk kawasan pemukiman dan kota-kota besar 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, Hilir Barat Palembang, Banyuwangi 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 dirintis Perumnas dan kini

berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga ibu kota.

Tabel 4.1 Wilayah Usaha Perumnas

REGIONAL I	REGIONAL II	REGIONAL III	REGIONAL IV
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab. NAD 2. Cab Sumut 3. Cab Riau Daratan 4. Cab Riau Kepulauan 5. Cab Sumbar 6. Lokasi Nias 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab Jambi 2. Cab Jambi 3. Cab Palembang 4. Cab Lampung 5. Cab Pontianak 6. Cab Palangkaraya 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab Jakarta 2. Cab Bogor 3. Cab Parung Pjg 4. Cab Tangerang 5. Cab Bekasi 6. Cap Cengkereng 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab Bandung 2. Cab Karawang 3. Cab Cirebon 4. Cab Tasikmalaya 5. Cab Sukabumi 6. Cab Cilegon
REGIONAL V	REGIONAL VI	REGIONAL VII	REGIONAL RUSUNAWA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab. Semarang I 2. Cab. Semarang II 3. Cab. Pekalongan 4. Cab. Purwokerto 5. Cab. Solo 6. Cab. Terboyo 7. Cab. Yogyakarta 8. Cab. Kalsel 9. Cab. Kaltim 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab Gersik 2. Cab. Surabaya 3. Cab. Pasuruan 4. Cab. Lamongan 5. Cab. Malang 6. Cab. Madiun 7. Cab. Bali 8. Cab. Mataram 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab. Sulut 2. Cab. Gorontalo 3. Cab. Sultra 4. Cab. Sulsel I 5. Cab. Sulsel II 6. Cab. Sulsel III 7. Cab. Maluku 8. Cab. Papua 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cab. URS Batam TJ.Piayu 2. Cab. URS Padang 3. Cab. URS Pontianak 4. Cab. Jakarta I 5. Cab. Jakarta II 6. Cab. Cirebon 7. Cab. Samarinda 8. Cab. Surabaya 9. Cab. Makasar

Sumber: Perum Perumnas 2020

Sebagai pelaku utama penyedia perumahan dan pemukiman di Indonesia serta satu-satunya Bumh yang bergerak dalam bidang perumahan, Perum Perumnas memiliki deviasi/*segment* usaha yang terbagi ke dalam 6 (enam) jenis yaitu penjualan Rumah Sewa Pemeliharaan, Penjualan Kapling Tanah Matang (KTM), Kerjasama Pembangunan dan Pemasaran (KSSP), Pengelolaan Gedung dan Rusunami. Secara Umum, Produk utama yang dihasilkan Perumnas adalah:

a. Perumahan Tidak Bersusun (*Landed Housing*)

Perumnas sebagai pengembang pemerintah dalam menyediakan keutuhan pokok masyarakat, yaitu perumahan dan pemukiman, sejak didirikan pada

tahun 1974 telah membangun lebih dari 500.000 unit rumah dengan berbagai tipe di seluruh Indonesia. Sebagai perintis pengembangan perkotaan perumnas pembangunan sampai di wilayah terpencil. Hal ini terbukti dengan telah di bangunnya perusahaan lebih dari 150 kota. Selain itu, perumnas selalu konsisten fokus pada pengembangan kelas menengah ke bawah. Perumahan yang telah dibangun perumnas telah dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya sehingga tercipta lingkungan yang nyaman untuk ditempati. Beberapa tipe rumah yang dibangun perumnas adalah Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana (RS), Rumah Menengah (RM).

b. Rumah Susun Sederhana (*Vertical Housing*)

Pada tahun 1980 perumnas merintis pembangunan perumahan secara vertikal house (rumah susun), terutama di kota – kota besar yang lahan tanahnya makin terbatas. Selain untuk mengatasi keterbatasan lahan di kota besar, pembangunan rumah susun juga dilaksanakan untuk mendukung program peremajaan perkotaan. Dengan pengalaman yang konsisten di bidang penyediaan perumahan dan pemukiman, perumnas mempunyai potensi dan kapabilitas untuk memberikan advokasi dan konsultasi kepada Pemda di bidang perumahan dan permukiman. Demikian juga dalam hal mengelola Rusunawa. Perumnas saat ini mengelola hampir 7000 unit satuan rumah susun di 16 lokasi yang terletak di 9 provinsi di Indonesia, yaitu :

1. Rumah Susun Sederhana Sewa atau RUSUNAWA (*Simple Rent Flats*)

Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) adalah rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak ampu

misalnya para mahasiswa, pekerjaan temporer dan lain-lainnya. Rusunawa yang telah dibangun Oen perumnas tersebar di beberapa kota besar seperti di Cengkereng, Kemayoran, Surabaya, Cirebon, Batam, Makasar, dan sebagainya.

2. Rumah Susun Sederhana Milik atau RUSUNAMI (*Low Cost Apartmant*)

Pada berapa tahun terakhir perumnas memprogramkan pembangunan perumahan bekerja sama dengan instansi, pemda lain-lain untuk menangani konsumen agar lebih dapat memenuhi kekurangan ruah yang selama ini memenuh kekurangan rumah yang selama ini belum bisa terpenuhi, baik oleh pengembang, pemerintah maupun swadaya masyarakat. Sampai dengan saat ini sudah dibangun beberapa rusunami di dalam maupun di luar Jabodetabek.

3. Kavling Tanah Matang (KTM)

Merupakan salah satu bentuk solusi yang diberikan oleh Perumnas kepada masyarakat yang ingin membeli rumah namun tidak/belum mampu. Selain itu, Kavling Tanah Matang juga ditunjukkan untuk memberi keleluasaan bagi masyarakat agar dapat membangun rumah sesuai dengan jenis atau keinginan mereka.

4. Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun

Pembentukan Kawasan Siap Bangun (kasiba) yang berfungsi sebagai bank tanah (*Land bank*), adalah jawaban atas berbagai fenomena yang berpotensi menghambat kelancaran pengadaan perumahan dan pemukiman di perkotaan. Terbatasnya persediaan tanah di perkotaan, mengakibatkan

munculnya spekulasi tanah sehingga harga tanah mahal. Untuk itu, pemerintah menerbitkan peraturan pemerintah republik Indonesia Nomor 80 tahun 1999 tentang kawasan siap bangun yang berdiri sendiri. Perumnas menjalankan amanat UU No.4/1972 tentang perumahan dan permukiman dan PP No.80/1978 Tentang Kawasan Siap Bangun (kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri atau (Lisiba BS). Perumnas telah mengembangkan kawasan skala besar dengan pola kasiba adalah di Driyorejo Gresik (luas perencanaan 1000 Ha), Martubung Medan (300 Ha), serta Cengkareng (209 Ha).

5. Peremajaan Kawasan Pemukiman Kumuh

Melalui proyek ini, Perumnas berkontribusi dalam mengurangi beban *urban social problem*. Pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh yang berada di tanah negara, sudah diatur dalam instruksi presiden no 5 tahun 1990 tentang peremajaan permukiman kumuh secara eksplisit menyebutkan bahwa perumnas adalah salah satu institusi pemerintah yang bertugas melaksanakan penataan kota kembali melalui program urban renewal dalam bentuk “*vertikal low cost housing*” baik beli (Rusunami/Apartment bersubsidi) maupun sewa Rusunawa).

4.1.2 Visi dan Misi Perum Perumnas Regional I Medan

a. Visi perumnas regional I Medan

Menjadi Pengembang Pemukiman dan Perumahan Rakyat
Terpercaya di Indonesia

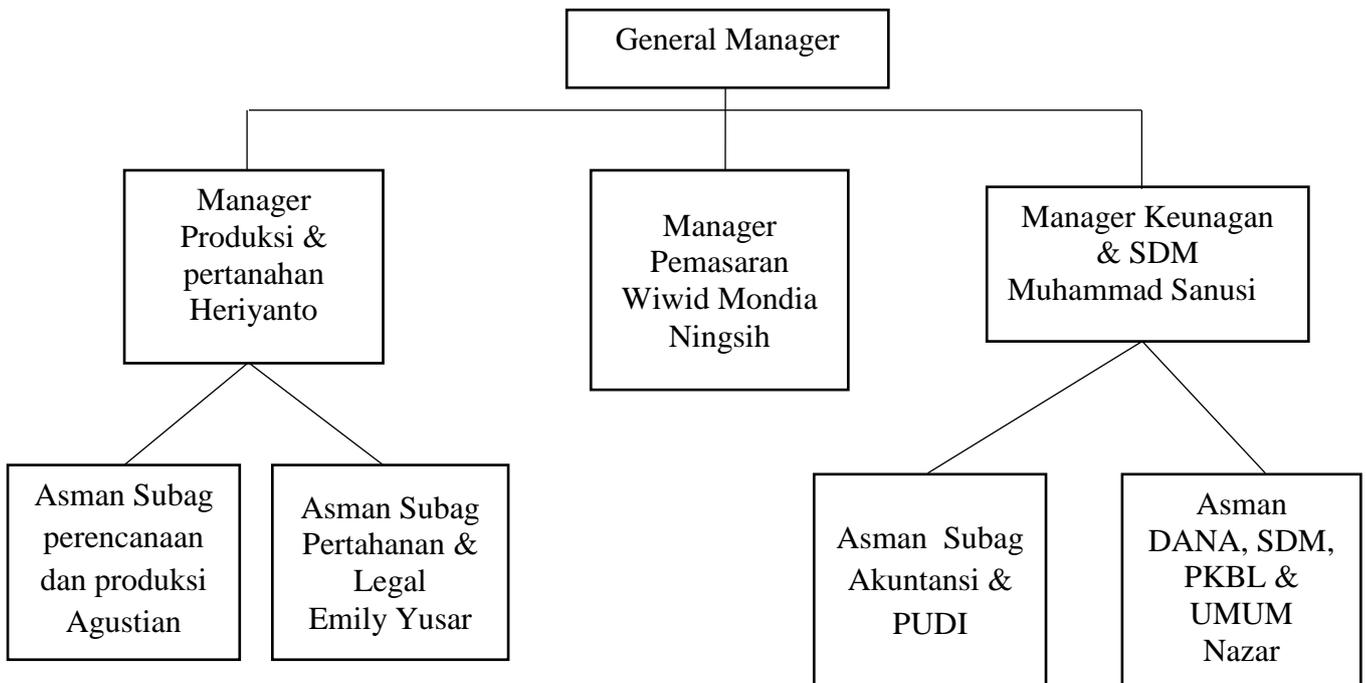
b. Misi Perum Perumnas Regional I Medan

Misi dari Perum Perumnas regional 1 Medan adalah sebagai berikut :

1. Mengembangkan perumahan dan pemukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan pelanggan.
2. Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan karyawan.
3. Memaksimalkan nilai bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lain.
4. Mengoptimalkan sinergi dengan mitra kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain.
5. Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

4.1.3 Struktur Organisasi Perusahaan

berikut ini struktur organisasi Perum Perumnas Regional I Medan



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Perum Perumnas Regional I Medan

4.1.4 Bidang Kerja atau Bagian

Maka dapat dijelaskan skripsi tugas serta tanggung jawab masing-masing bagian pada Perum Perumnas Regional I Medan sebagai berikut:

1. Tugas Pokok GM Regional / GM Rusunawa

Memimpin para Manager bagian di Kantor Regional/Rusunawa, Manager cabang Rusunawa untuk menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran kantor regional/Rusunawa merupakan bagian RKAP.

- a. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada para manager bagian di kantor regional/rusunawa dan manager Cabang Rusunawa.
- b. Mengelola sumber daya dan dana dalam lingkup kantor regional/rusunawa untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- c. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan GM divisi dan para GM regional lain yang terkait dengan melaksanakan kegiatan di kantor regional/rusunawa.
- d. Memimpin dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha kantor regional/rusunawa, cabang unit pengelola Kariba, cabang, pemasaran, administrasi, keuangan, SDM, hukum dan PK&BL.
- e. Melaksanakan koordinasi dengan instansi dan institusi terkait untuk mencapai sasaran kegiatan usaha.

2. Tugas Pokok Manager Produksi, Pengelolaan Dan Peremajaan Lingkungan (P3L)

Adapun tugas pokok dari manager produksi, pengolah dan peremajaan lingkungan adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan yang merupakan bagian dari RKAP Kantor Regional/Rusunawa
- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja kepada para asisten manager dalam lingkungan bagian produksi dan pengelolaan dan peremajaan lingkungan.
- c. Mengelola sumber daya dan dana bagian perencanaan dan pertahanan untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- d. Menyelenggarakan kegiatan produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan meliputi aspek pematangan tanah, pembangunan sarana dan prasarana, pembangunan dan lain-lain, baik dikerjakan melalui mitra kerja maupun sewa kelola.
- e. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan Gm Divisi perencanaan, GM divisi pembangunan, &P2I, manager perencanaan & pertanahan, bagian-bagian kantor regional/rusunawa serta unit terkait sehubungan dengan penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
- f. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkungan P3L.
- g. Bersama manager produksi & peremajaan lingkungan, manager pemasaran dan manager keuangan membantu GM

regional/Rusunawa dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.

- h. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkungan bagian perencanaan dan pertahanan.

3. Tugas Pokok Manager Bagian Perencanaan dan Pertahanan.

Adapun tugas pokok dari Manager bagian Perencanaan, dan Pertahanan adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian dan RKAP kantor regional.
- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja kepada para asisten Manager dalam lingkup bagian perencanaan dan pertahanan
- c. Mengelola sumber daya dan dana bagian perencanaan dan pertahanan untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- d. Menyelenggarakan kegiatan perencanaan, yang meliputi analisa kelayakan lokasi, analisa pemanfaatan lahan (siap Plan), Buku Rencana Proyek (BRP), perencanaan teknis (detail engineering) dan analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL).

4. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Perencanaan.

Adapun tugas pokok Asistan Manager Sub bagian Perencanaan adalah sebagai berikut

- a. Melaksanakan pemilihan lokasi (*site selection*) bersama asisten manager pertahanan dan asisten.
- b. Melaksanakan rencana kelayakan, rencana teknis dan aman

- c. Melaksanakan evaluasi terhadap pemilihan lokasi, penyusunan rencana kelayakan, rencana teknik dan amdal melalui sidang lokasi, penyusunan rencana kelayakan, rencana teknik dan amdal melalui sidang lokasi.
- d. Mengendalikan pelaksanaan hasil perencanaan.
- e. Menyelenggarakan pelaksanaan hasil perencanaan
- f. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya.
- g. Bersama asisten manager pertanahan membantu manager perencanaan dan pertanahan dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan perencanaan dan pertanahan.

5. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Produksi

Adapun tugas pokok Asistan Manager sub bagian Produksi adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan kegiatan pembangunan rumah beserta sarana dan prasarannya, melalui swakelola dan mitra kerja meliputi aspek pemberian pekerjaan, pelaksanaan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi pembangunan (P2L).
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- d. Bersama asisten manager pengelolaan dan peremajaan lingkungan membantu manager produksi dan peremajaan lingkungan dalam

melaksanakan tugas penyelenggaraan produksi dan peremajaan lingkungan.

6. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Pertahanan

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Pertahanan adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan menyelenggarakan kegiatan penyediaan tanah, meliputi aspek penyelenggaraan kegiatan penyediaan tanah, meliputi aspek *site selection* sampai dengan mutasi hak serta segala administrasi dokumen-dokumen teknis yang terkait.
- b. Melaksanakan administrasi kegiatan bidang pertanahan.
- c. Melaksanakan pengamanan fisik tanah.
- d. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya.
- e. Bersama asisten manager perencanaan membantu manager perencanaan dan pertanahan.

7. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Pemasaran

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Pemasaran adalah sebagai berikut

- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian pemasaran yang merupakan bagian dari RKAP kantor regional/Rusunawa
- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian, kerja kepada para asisten manager dalam lingkup bagian pemasaran.

- c. Mengelola sumber daya dan dana bagian pemasaran untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- d. Melaksanakan penyusunan riset pasar, strategi pemasaran, program kehumasan dan promosi.
- e. Membina dan mengendalikan kegiatan pemasaran dan promosi kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- f. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang pemasaran.
- g. Bersama manager perencanaan dan pertanahan, manager produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan dan manager keuangan membantu GM regional dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
- h. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- i. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkup bagian pemasaran.
- j. Menyelenggarakan kegiatan pengelolaan (penerbitan atau laporan, pendistribusian. Penyimpanan, pemeliharaan dan pretensian) data informasi dalam lingkup bidang pemasaran.

8. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Akuntansi.

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Akuntansi adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan riset pasar, strategi pemasaran (termasuk cara promosi dan strategi harga).

- b. Membina dan mengendalikan pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh kantor cabang, maupun kantor-kantor unit (Pengelolaan Kasiba dan UPKB).
- c. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi pemasaran.
- d. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- e. Bersama Asisten Manager KSO dan humas membantu manager pemasaran

9. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Program Usaha Data dan Informasi

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Program Usaha Data dan Informasi adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan pengumpulan data dan informasi guna penyusunan dan pengendalian rencana kerja dan anggaran kantor regional/rusunawa, kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan program usaha data dan informasi.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- d. Bersama Asisten Manager Kepegawaian, Asisten Manager Umum dan perlengkapan dan kearsipan, Asisten Manager Hukum, Asisten Manager PK&BL membantu GM Regional dan Rusunawa dalam melaksanakan tugas kegiatan perusahaan.

10. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Dana

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Dana adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan pengelolaan dan kantor regional/rusunawa, membina dan mengendalikan pengelolaan dana kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang usaha.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- d. Bersama Asisten Manager Akuntansi membantu manager keuangan dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan perusahaan.

11. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Kepegawaian

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Kepegawaian adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan SDM di kantor regional, kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan kepegawaian.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
- d. Bersama asisten manager program usaha, data dan informasi, asisten manager umum, perlengkapan dan kearsipan, asisten manager hukum, asisten manager PK&BL membantu GM regional/rusunawa dalam melaksanakan tugas kegiatan perusahaan.

12. Tugas Pokok Asisten Manager Sub Bagian Umum, Perlengkapan, dan Kearsipan

Adapun tugas pokok Asisten Manager Sub Bagian Umum, Perlengkapan, dan Kearsipan adalah sebagai berikut :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan umum, perlengkapan, dan kearsipan di kantor regional/rusunawa, kantor cabang dan kontpr-kantor unit.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang perlengkapan dan kearsipan.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawab.
- d. Bersama asisten manager program usaha, data dan informasi, asisten manager kepegawaian, asisten manager hukum, asisten manager PK&BL membantu GM regional/ rusunawa dan melaksanakan tugas kegiatan perusahaan.

13. Tugas Pokok Manager Pemasaran

Adapun tugas pokok Asisten Manager Pemasaran adalah sebagai berikut

- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian pemasaran yang merupakan bagian dari KPAP kantor regional/rusunawa.
- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada para asisten manager dalam lingkup bagian pemasaran.

- c. Mengelola sumber daya dan dana bagian pemasaran untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- d. Melaksanakan penyusunan riset pasar, strategi pemasaran, program kehumasan dan promosi.
- e. Membina dan mengendalikan kegiatan pemasaran dan promosi kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- f. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang usaha.
- g. Bersama manager pemasaran & pertanahan, manager produksi pengelolaan & peremajaan lingkungan dan manager keuangan membantu GM regional dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
- h. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawab.
- i. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkungan bagian pemasaran
- j. Penyelenggaraan kegiatan pengelolaan (penerbitan dan pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan dan pretensian) data informasi dalam lingkup bidang pemasaran.

14. Tugas Pokok Manager Keuangan

Adapun tugas pokok Asisten Manager Keuangan adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian keuangan yang merupakan bagian dari RKAP kantor regional/rusunawa.

- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja kepada para asisten manager Alma lingkup bagian keuangan.
- c. Mengelola sumber daya dan dana bagian keuangan untuk melaksanakan kegiatan kantor regional / rusunawa & cabang.
- d. Melaksanakan pengendalian kegiatan pengelolaan dana perusahaan, kegiatan akuntansi.
- e. Melaksanakan pengendalian kegiatan pengelolaan keuangan di kantor regional/rusunawa, kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- f. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang keuangan.
- g. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawab.
- h. Bersama manager perencanaan dan pertahanan, manager produksi pengelolan & peremajaan lingkungan dan manager pemasaran membantu GM regional/rusunwa dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
- i. Menyenggarakan kegiatan pengelolaan (penerbitan atau pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan, dan pretensian) data informasi dalam lingkup bidang keuangan.

4.1.5 Sumber dan Jenis Pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan

Hasil akhir yang Ingin dicapai sebuah perusahaan memperoleh laba yang maksimal. Pendapatan menjadi faktor terbesar dam 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 adalah penjualan yang dihasilkan berdasarkan dari misi perusahaan. Penjualan rumah misi ditujukan untuk maskara yang menengah ke bawah, agar masyarakat menengah ke bawah mendapat tempat tinggal yang layak. Perum Perumnas Regional I Medan selalu ikut berperan dalam sebagai Pioneer dalam menyediakan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

2. Penjualan Rumah Non Misi

Penjualan rumah non misi yaitu penjualan yang dihasilkan dari masyarakat menengah ke atas. Rumah non misi yang disediakan Perumnas ditujukan kepada masyarakat menengah ke atas.

3. Penjualan KTM

Penjualan rumah KTM atau (Kavling Tanah Matang) yaitu pendapatan yang dihasilkan dari hasil penjualan kavling tanah matang, diaman Perumnas sebagai perusahaan Real Estate juga menyediakan kavling tanah matang.

4. Pendapatan KSU

Pendapatan KSU (Kerja Sama Usaha) yaitu pendapatan dari hasil kerja sama antara Perumnas dengan pihak ketiga. Tanah yang didapatkan dari pihak ketiga kemudian Perumnas yang membangun dan memasarkannya serta menjualnya kepada masyarakat.

5. Pendapatan Rusunami

Pendapatan rusunami adalah pendapatan yang dihasilkan dari penjualan rusunawa kepada rakyat kelas menengah ke bawah untuk dijadikan tempat tinggal dan langsung menjadi hak milik bagi pembeli pembeli rusunami.

6. Pendapatan Ruko

Pendapatan ruko adalah 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 berasal dari suatu kerja sama sebuah tim pengelola gedung yang profesional dan berpengalaman. Tujuan pengelolaan gedung secara umum yaitu untuk mencapai pendapatan yang setinggi-tingginya dari operasional gedung, serta mempertahankan dan menambah nilai investasi gedung dengan biasa pengelolaan seefisien mungkin.

4.1.6 Pengakuan Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan

Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama satu periode jika arus tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Dalam pencatatan laporan keuangannya Perum Perumnas Regional I Medan mengacu pada PSAK No 23 dan

sumber pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan dari penjualan Rumah, Ruko, dan Bangunan sejenisnya beserta kavling tanah.

Perum Perumnas Regional I Medan mengakui pendapatannya antara lain :

a. Penjualan

Proses penjualan dianggap telah selesai apabila pembeli telah melakukan akad kredit dan melakukan tanda tangan akta jual beli.

b. Pendapatan diakui dengan metode akrual penuh

Perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan, maka untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, perusahaan mengakui pendapatannya pada waktu tertentu pula, termasuk pengakuan pendapatan atas *booking fee* juga dicatat ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi pada waktu tertentu, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas aset. Dalam hal ini, pelanggan memperoleh pengendalian atas aset ketika telah melunasi kewajiban pembayaran atas aset dan perusahaan telah mengalihkan kepemilikan aset.

Menurut Fachrurozi bidang akuntansi "*pelanggan memperoleh pengendalian atas aset ketika telah melunasi kewajiban pembayaran, hal ini lebih menggambarkan keadaan yang sebenarnya karena pendapatan diakui apabila perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan yang ditunjukkan dengan pemindahan kendali atas aset real estate*".

c. Pembayaran Uang Muka

Jika si pembeli sudah melunasi harga jual mencapai 5%-20% maka harga jual tersebut dianggap sudah tertagih. Guna untuk menghindari penolakan yang terjadi oleh bank pada saat pengumpulan berkas akad kredit. Menurut fachrurozi bidang akuntansi perumnas Regional I Medan “ *Perumnas mengakui pendapatannya dengan hanya 5% sampai 20% karena untuk mengestimasi kegagalan dalam transaksi sehingga ada beberapa standar yang dipakai oleh perusahaan sendiri*”.

d. Pengalihan

Nilai pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli.

e. Bebas Bunga

Pembayaran tanpa bunga jika si pembeli melakukan AJB Cash dengan cicilan 60 kali

f. Pembatalan

Jika terjadi pembatalan transaksi maka perumnas menerapkan 2 perlakuan yaitu :

1. Pertama apabila si pembeli melakukan transaksi pembayaran dan di tengah cicilannya si pembeli ingin mengajukan pembatalan atas rumah yang dibeli, pembatalan tersebut dinamakan batal dua pihak. Maka pengembalian uang muka pembatalan akan di akui sebagai

beban pembatalan, dan selisihnya akan diakui sebagai pendapatan pengembalian uang muka.

2. Kedua apabila si pembeli tidak melakukan pembayaran hingga dikenakan SP3 dan SP Pembatalan, dinamakan batal satu pihak. Dan uang muka yang sudah diterima akan dialihkan dari hutang uang muka menjadi pendapatan penjualan.

4.1.7 Pengukuran Pendapatan Pada Perum Perumnas Regional I Medan

Penerapan pengukuran dan pengakuan pendapatan merupakan penentuan yang sangat kritis, mengingat kesalahan dalam penentuan ini akan berakibat penyajian laba periodik pada laporan laba rugi, yang akhirnya tentu saja akan memengaruhi mutu informasi laporan keuangan yang dihasilkan dalam memperoleh informasi dan pengambilan keputusan oleh pimpinan perusahaan.

Dalam pengukuran pendapatannya Perum Perumnas Regional I Medan menggunakan dasar pengukuran sebagai berikut :

- a. Pendapatan diukur dengan nilai wajar

Pendapatan diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima dalam bentuk kas atau piutang dalam satuan rupiah. Jumlah pendapatan dari transaksi biasanya ditentukan dari persetujuan antara entitas dengan pembeli atau penggunaan asset tersebut.

Semua pendapatan Perum Perumnas Regional I Medan kecuali pendapatan penjualan rumah secara cicilan tunai dengan lama cicilan lebih dari dua tahun, menggunakan nilai tukar dalam harga pertukaran yang

berlaku dimasa yang akan datang namun besar besar pendapatan yang diterima perusahaan sama besarnya dengan pendapatan secara tunai maupun secara cicilan tunai kurang dari dua tahun. Pendiskontoan yang dilakukan oleh pihak pemberi kredit atau bank dan merupakan pendapatan yang diterima oleh pemberi kredit bukan Perum Perumnas regional I Medan.

Harga ini mencerminkan penerimaan tunai dimasa mendatang dan mendiskontokannya terhadap nilai yang berlaku, sehingga realisasi dan kesetaraan pendapatan dapat terjamin. Perum Perumnas Regional I Medan menggunakan dasar ini dalam pengukuran pendapatan penjualan rumah ciciln tunai dengan masa cicilan lebih dari dua tahun.

b. Nilai pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang

Pendapatan yang bersal dari kontrak jangka panjang tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli walaupun pada periode berikutnya.

c. Kredit Bebas Bunga

Entitas dapat memberikan kredit bebas bunga kepada pembeli atau menerima wesel tagih dengan suku bunga tertentu, maka nilai wajar imbalan ditentukan dengan mendiskontokan seluruh penerimaan dimasa depan dengan menggunakan suku bunga tersirat

4.2 Pembahasan

Data penelitian yang telah dikumpulkan diperoleh dari hasil pengamatan serta observasi yang telah dilakukan pada Perum Perumnas

Regional I Medan (Persero). Penelitian dilakukan dengan teknik wawancara kepada staff akuntansi dan keuangan serta teknik dokumentasi yang berupa data tertulis laporan keuangan perusahaan. Data penelitian yang telah diperoleh tersebut akan dibandingkan dengan ketentuan yang berdasarkan pada PSAK No.23.

Pendapatan merupakan suatu unsur yang harus dilakukan dalam melakukan suatu usaha tentu ingin mengetahui nilai atau jumlah yang diperoleh dalam satu periode. Oleh karena itu, pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan, semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membiayai seluruh kegiatan yang akan dilakukan perusahaan. Selain itu, pendapatan juga berpengaruh terhadap laba rugi perusahaan yang tersaji dalam laporan laba rugi

4.2.1 Analisis Pengakuan Pendapatan Menurut PSAK 23

Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama satu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Pendapatan hanya meliputi arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang diterima dan dapat diterima oleh entitas untuk entitas itu sendiri.

Tabel 4.2.1 Perbandingan Pengakuan Pendapatan Oleh Perum Perumnas Regional I Medan

PSAK 23	Perum Perumnas Regional I Medan	Sesuai / Tidak sesuai
<p>a. Proses penjualan dianggap selesai apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak</p>	<p>Proses penjualan dianggap telah selesai jika si pembeli telah telah melakuakn akad kredit dan melakukan tanda tangan AJB (Akta Jual Beli)</p>	<p>Sesuai</p>
<p>b. Pengakuan pendapatan dengan menggunakan metode akrual penuh atas seluruh nilai jual dengan cara piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan, diskon tidak diberlakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.</p>	<p>Perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan, maka untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, perusahaan mengakui pendapatannya pada waktu tertentu pula, termasuk pengakuan pendapatan atas <i>booking fee</i> juga dicatat ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi pada waktu tertentu, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas aset. Dalam hal ini, pelanggan memperoleh pengendalian atas aset ketika telah melunasi kewajiban pembayaran atas aset dan perusahaan telah mengalihkan kepemilikan aset</p>	<p>Tidak sesuai</p>
<p>c. Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai yaitu setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati yang merupakan salah satu syarat dari metode akrual penuh</p>	<p>jika si pembeli sudah melunasi harga jual mencapai 5%-20% maka harga jual tersebut dianggap sudah tertagih. Guna untuk menghindari penolakan yang terjadi oleh bank pada saat pengumpulan berkas akad kredit.</p>	<p>Tidak sesuai</p>
<p>d. Penjual dianggap telah mengalihkan kepada</p>	<p>Nilai pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang tidak</p>	

pembeli seluruh resiko dan manfaat bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan bangunan yang dijual	diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli	sesuai
e. Bahwa Pembeli dimungkinkan diberi kesempatan tanpa bunga apabila masa cicilan lebih dari 12 bulan.	Pembayaran tanpa bunga jika si pembeli melakukan AJB Cash dengan cicilan 60 kali	sesuai
f. Apabila jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan penjualan.	menerapkan 2 perlakuan yaitu : 1. Pertama apabila si pembeli melakukan transaksi pembayaran dan di tengah cicilannya si pembeli ingin mengajukan pembatalan atas rumah yang dibeli, pembatalan tersebut dinamakan batal dua pihak. Maka pengembalian uang muka pembatalan akan di akui sebagai beban pembatalan, dan selisihnya akan diakui sebagai pendapatan pengembalian uang muka. 2. Kedua apabila si pembeli tidak melakukan pembayaran hingga dikenakan SP3 dan SP Pembatalan, dinamakan batal satu pihak. Dan uang muka yang sudah diterima akan dialihkan dari hutang uang muka menjadi pendapatan penjualan.	sesuai

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa Perum Perumnas Regional I Medan sampai saat ini dalam pencatatan pendapatannya masih ditemui kejanggalan. perusahaan belum menggunakan standart PSAK No 23 secara keseluruhan. Perumnas masih menggunakan metode yang mengarah kepada *cash basis* dalam pencatatan pendapatannya, dimana metode *cash basis* tidak mencerminkan besarnya kas yang tersedia dan setiap pengeluaran kas diakui sebagai beban, serta sulit dalam melakukan transaksi yang tertunda

pembayarannya dikarenakan pencatatan diakui pada saat kas masuk dan saat kas keluar dan juga akan sulit bagi perusahaan untuk menentukan suatu kebijakan karena selalu berpatokan pada kas.

Perumnas juga mengakui pendapatan dibayar dimuka hanya dengan pembayaran 5% saja dimana seharusnya pendapatan uang muka diakui apabila pembayaran sudah mencapai 20% sehingga terjadi penyimpangan dengan standart PSAK No 23. Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria sudah terpenuhi yaitu jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang akan tertagih, tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan, proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.

Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan seharusnya dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi. Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk

pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan. Hal ini dapat menghambat perusahaan dalam mengakui pendapatan serta menghambat kinerja laporan keuangan perusahaan, karena biaya yang belum dibayarkan secara kas, akan dicatat efektif sebagai biaya sehingga dapat mengurangi pendapatan perusahaan. Adanya resiko pendapatan yang tak tertagih sehingga dapat mengurangi pendapatan perusahaan. Dengan adanya pembentukan cadangan akan dapat mengurangi pendapatan perusahaan. Perusahaan tidak mempunyai perkiraan yang tepat kapan kas yang belum dibayarkan oleh pihak lain dapat diterima.

4.2.2 Analisis Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK 23

Pengukuran pendapatan ialah jumlah seluruh pendapatan yang diakui kemudian diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima, jumlah pendapatan yang timbul dari transaksi biasanya ditentukan oleh persetujuan penjual dengan pembeli atau pengguna asset tersebut. Jumlah tersebut diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima dikurangi jumlah diskon usaha dan rabat volume yang diperbolehkan oleh entitas.

Pada umumnya, imbalan tersebut berbentuk kas dan setara kas yang diterima atau dapat diterima. Akan tetapi, jika arus masuk dari kas atau setara kas ditangguhkan maka nilai wajar dari imbalan tersebut mungkin kurang dari jumlah nominal kas yang diterima atau dapat diterima.

Tabel 4.2.2 Perbandingan Pengukuran Pendapatan Oleh Perum Perumnas Regional I Medan

PSAK	Perum Perumnas Regional I Medan	Sesuai/Tidak Sesuai
<p>a. Jumlah pendapatan dapat diukur dengan nilai wajar</p> <p>Kemungkinan besar manfaat ekonomi sehubungan dengan transaksi tersebut akan mengalir ke entitas, tingkat penyelesaian dari suatu transaksi pada akhir periode pelaporan dapat diukur dengan andal dan biaya yang timbul untuk transaksi dan biaya untuk menyelesaikan transaksi tersebut dapat diukur dengan andal dalam satu periode</p>	<p>Pengukuran pendapatan diukur berdasarkan nilai wajar yaitu dari imbalan yang diterima atau yang dapat diterima dalam bentuk kas atau piutang dalam satuan rupiah</p> <p>Nilai pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli walaupun pada periode berikutnya.</p>	<p>Sesuai</p>
<p>b. Pada umumnya imbalan tersebut berbentuk kas atau setara kas yang diterima atau dapat diterima.</p>	<p>Entitas dapat memberikan kredit bebas bunga kepada pembeli atau menerima wesel tagih dengan suku bunga tertentu, maka nilai wajar imbalan ditentukan dengan mendiskontokan seluruh penerimaan dimasa depan dengan menggunakan suku bunga tersirat</p>	<p>Sesuai</p>

Berdasarkan hasil penelitian, pada tabel diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pengukuran pendapatannya perumnas masih dikatatakan wajar dengan satuan alat ukur.

Penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan di oleh Uroh (2013) Evaluasi Penerapan PSAK No.34 (Revisi 2010) dalam Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Usaha Jasa Konstruksi Pada CV. Surya Gemilang Utama dimana hasil penelitia ini Di mana hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan metode persentase penyelesaian dengan menggunakan ukuran keluaran sehingga terjadi overstated dan understated pendapatan yang diakui dibandingkan dengan dasar biaya terhadap biaya.

Penelitian ini juga mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Mongosinta tahun (2019) Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23 dimana hasil dari penelitian ini adalah pengakuan pendapatan pada CV Nyiur Trans Kawanuata telah dilaksanakan sesuai dengan PSAK No. 23 di mana hasil transaksi dari kegiatan operasional perusahaan dapat di estimasi secara andal. Sedangkan untuk pendapatan dari penumpang dan dari pengiriman barang, CV Nyiur Trans Kawanua telah menerapkan accrual basis namun pencatatannya belum sesuai dengan PSAK No.23. Pengukuran pendapatan CV Nyiur Trans Kawanuata telah sesuai dengan PSAK No.23 di mana dapat diukur secara wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima serta penentuan jumlah pendapatan yang telah sesuai dengan PSAK No.23 di mana jumlah pendapatan yang timbul biasanya ditentukan oleh persetujuan antara entitas dengan pembeli.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

4.3 Kesimpulan

Perum Perumnas merupakan perusahaan 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 secara signifikan dan telah memindahkan manfaat 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. Berdasarkan pembahasan yang di lakukan terhadap pengukuran dan pengakuan pendapatan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perum Perumnas Regional I Medan merupakan perusahaan BUMN yang membangun dan menjual rumah kepada masyarakat menengah ke bawah tanpa memberikan kebebasan penuh kepada pembeli untuk menentukan desain rumah. Kegiatan operasional lain yang dilakukan Perum Perumnas Regional I adalah penjualan Kapling Tanah Matang (KTM), rumah dan ruko.
2. Perum Perumnas Regional I Medan belum menggunakan PSAK No.23 secara keseluruhan terutama dalam mengakui pendapatannya.
3. Perum Perumnas Regional I Medan Perumnas belum sepenuhnya menggunakan metode akrual penuh dalam mengakui pendapatannya, dan masih mengarah kepada metode cash basis tidak mencerminkan besarnya kas yang tersedia dan setiap pengeluaran kas diakui sebagai beban, serta sulit dalam melakukan

transaksi yang tertunda pembayarannya dikarenakan pencatatan diakui pada saat kas masuk dan saat kas keluar

4.4 Saran

Berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan tentang pengukuran dan pengakuan pendapatan menurut PSAK No.23, penulis mencoba memberikan beberapa saran yang mungkin dapat membantu, antara lain :

1. Perum Perumnas Regional I Medan yang sudah menerapkan beberapa standar sesuai dengan PSAK No.23 hendaknya dipertahankan.
2. Perum Perumnas Regional I Medan harusnya menerapkan PSAK No.23 untuk mengukur dan mengakui pendapatannya secara keseluruhan agar tidak terjadi kesalahan dalam pencatatan laporan keuangan, khususnya pada metode akrual penuh agar lebih terperinci dan terhindar dari kesalahan pencatatan.
3. Perum Perumnas Regional I Medan hendaknya terus memperbaiki penyusunan laporan keuangan terutama dalam mengukur dan mengakui pendapatannya agar tercapainya peningkatan laba yang lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Fauzi (2018) "perhitungan PSAK No.23 (Pendapatan operasional, non operasional) dan pelaporan keuangan perusahaan" fakultas ekonomi jurusan akuntansi universitas BSI, Vol 1 tahun 2018.
- Barus, M. D. B., & Azzahra, A. S. (2020). Analisis Aplikasi Dan Penerapan Matematika Pada Ilmu Ekonomi Fungsi Permintaan Dan Penawaran. *Jurnal akuntansi bisnis dan publik*, 11(1), 103-114.
- Elisabeth 2013, Pengakuan, Pengukuran, Pengungkapan dan Pelaporan Pendapatan berdasarkan PSAK No.23 pada PT.Pegadaian (Persero) universitas dam Ratulangi Manado
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). 2007. Standar Akuntansi Keuangan. Jakarta: Salemba Empat.
- Lam, Nelson., Lau, Peter, 2012. *Intermediate Financial Reporting*. Second Edition. Mc Graw Hill. Singapore.
- Mahtari, Shafrina, 2008. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan No.34 Dalam Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Usaha Jasa Konstruksi pada PT. Bintang Angkasa Medan. *Skripsi*. Universitas Sumatera Utara.
- Medan.<http://www.econbiz.de/Record/penerapan-standar-akuntansikeuangan-dalampengakuan-pengukuran-pendapatan-usaha-jasa-konstruksi-pada-bintang-angkasa-megantara-medanmahtari-shafrina/10009464487>. Diakses Agustus, 12, 2013.
- Nasution, N. A. (2019). Tata cara pelaporan pajak terhutang surat pemberitahuan masa terhadap pajak pertambahan nilai pada Cv. Bina rekayasa. *Jurnal Perpajakan*, 1(1), 37-53.
- Oroh, Pingkan Crishtine 2013, Evaluasi penerpan PSAK No.34 (Revisi 2010) dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan usaha jasa konstruksi pada CV.Surya Gemilang Utama. *Jurnal EMBA Volume 1 No.4 Desember 2013*.
- Rismansyah dan Safitri 2015, Analisis Pengakuan Pendapatan dan Beban pada PT.Wahana Bumi Riau cabang Palembang, *Jurnal Media Wahan ekonomi Volume 12 Nomor Jurnal Measurement Vol. 10 No. 1 – Maret 2016*.
- Reeve, Jusuf, Warren, Duchar. K. 2013. *Principles of Accounting. Volume 1*. Salemba Empat. Jakarta.
- Rudianto.2016. *Akuntansi Itermediate*. Air Langga. Jakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2010. Pernyataan StandartAkuntansi Keuangan. (PSAK) No. 44. Dyckman, Thomas R, Roland E. Dukes, Charles J, 2000. *Akuntansi Intermediate*, Jilid Satu, Edisi Ketiga, Terjemahan Munir Ali, Erlangga, Jakarta.

- Sugiyono. 2012. *Metodologi Penelitian Bisnis*, Bandung: CV Alfabeta
- Yusuf. 2014. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, & Penelitian Gabungan*, Jakarta. Kencana
- Sugiyono. 2010. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV Alfabeta.
- Standar Akuntansi Keuangan. 2015. *Pernyataan Standar Akuntansi Nomor 23 Tentang Pendapatan*. Ikatan Akuntansi Indonesia. Jakarta.
- Santoso, Brotodihardjo. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. PT Refika Aditama. Bandung.
- Siregar Oktarini, K. (2017). *Measurement of Regional Financial Performance and Economic Growth: A Lesson from North Sumatera Province, Indonesia. International Journal of Accounting and Financial Reporting*, 7(1).
- Sari, A. K., Saputra, H., & Siahaan, A. P. U. (2017). *Effect of Fiscal Independence and Local Revenue Against Human Development Index. Int. J. Bus. Manag. Invent*, 6(7), 62-65.
- Tuanakotta, Theodorus M, 2000. *Teori Akuntansi*, Buku Satu, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Mardi. 2014 . *Sistem Informasi Akuntansi*. Ghalia Indonesia. Bogor.