ANALISIS AKUNTANSI PENGAKUAN PENDAPATAN DAN BEBAN PADA PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM MEDAN

# Rudyanto Simanjuntak1, Santi Koeswara2\*, Sunarji Harahap3 dan Elidawati4

1,2,3,4 STIE Professional Manajemen College Indonesia   
email: [santi.ling@yahoo.com](mailto:santi.ling@yahoo.com)\*

***Abstract.*** *The purpose of this study is to Accounting Analysis of Revenue Expense on PT. Property Group Imperium Medan, analysis Expense on PT. Property Group Imperium Medan and PT. Property Group Imperium Medan This research uses descriptive method, namely the method of analyzing the problem by collecting data and grouping it in a sequence to describe each process, as well as the behavior of the object under study at PT. Property Group Imperium Medan so that it can provide objective information and information. The results of this study indicate that accounting for revenue recognition on PT. Property Group Imperium Medan was declared to be still incompatible with clear reporting transactions and in the principles and methods of sales in the calculation.*

***Keywords: Accounting for Revenue Recognition, Expenses*.**

# PENDAHULUAN

Secara umum, setiap perusahaan yang didirikan harus bisa menentukan perhitungan laba yang benar, hal ini dikarenakan berdampak dengan sumber laba yang mana berasal dari pengakuan pendapatan dan beban sehingga tidak terjadinya kesalahan pada pencatatan. Beberapa beban secara langsung terkait dengan pendapatan dan harus diakui dalam periode yang sama untuk masa mendatang, sehingga pada saat akan diakui beban tersebut dapat dibayarkan.

Penentuan dasar dari pengakuan pendapatan sangat ditentukan oleh sifat dan jenis perusahaan. Cara pengakuan pendapatan yaitu pengakuan pendapatan saat penjualan. Pengakuan pendapatan dan beban ini sangat penting, artinya untuk mendapatkan laba rugi yang wajar dapat menggunakan *acrual basic dan cash basic.*

Pada saat melakukan transaksi pendapatan dan beban harus dilaporkan secara terpisah. Jadi pendapatan dilaporkan terlebih dahulu, kemudian disusul dengan pelaporan beban yang berhubungan dengan pendapatan tersebut dalam periode yang

sama. Dalam PSAK 23 disebutkan bahwa, pada saat melakukan perhitungan dalam pengakuan pendapatan harus mempunyai prinsip dan metode yang digunakan oleh perusahaan atas penjualannya. Untuk menentukan harga jual terdapat 2 proses pencatatan dalam akuntansi, yakni penjualan dan metode cadangan seperti, pendekatan laporan laba rugi dan pendekatan neraca atau laporan keuangan.Sehubungan dengan berbagai hal tersebut dipandang harus sesuai dengan SAK yang berlaku umum, khususnya dalam bidang *real estate* PSAK no 44 tentang akuntansi aktivitas pengembangan *real estate* yang berbunyi, Pendapatan penjualan bangunan sejenis lainnya diakui dengan metode akrual apabila memiliki kriteria, proses penjualan yang telah selesai, harga jual yang tertagih, penjual yang dapat mengendalikan resiko dan manfaatnya. Apabila penjual memberikan potongan harga jual/perjanjian jual sebagai insentif bagi pembeli agar melunasi harga lebih awal jumlah potongannya harus dibukukukan pada saat penjualan dan potongan harga yang diberikan dibebankan ke laba rugi pada

periode pemberiannya.

Perusahaan PT. Property Group Imperium Medan ini adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti. Perusahaan ini memiliki masalah dalam transaksi pengakuan pendapatan dan beban. Seharusnya pendapatan yang harus dilaporkan terdahulu bukan sebaliknya, dan perusahaan ini tidak sesuai dengan prinsip dan metode penjualan yang baik pada saat melakukan perhitungan dalam pengakuan pendapatan. Disamping itu, perusahaan ini juga tidak mempunyai sumber daya yang kuat untuk mendorongnya lebih maju, sehingga perusahaan ini kurang kompetitif dengan perusahaan lain. Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Akuntansi Pengakuan Pendapatan dan Beban pada PT.Property Group Imperium Medan”**.

# TINJAUAN PUSTAKA Teori Akuntansi

Menurut Baker, dkk., (2015:1), “Akuntansi adalah proses dari transaksi yang dibuktikan dengan faktur, lalu dari transaksi dibuat jurnal, buku besar, neraca lajur, kemudian akan menghasilkan informasi dalam bentuk laporan keuangan yang digunakan pihak-pihak tertentu”.

Badriyah, (2015:23) juga menyatakan, “Akuntansi adalah suatu proses penentuan, pengukuran, dan komunikasi informasi ekonomi”.

# Teori Laporan Keuangan

Menurut Lili, (2015:18), “Laporan keuangan merupakan produk akhir dari proses atau kegiatan akuntansi suatu kesatuan usaha. Laporan itu diperlukan oleh pihak yang berkepentingan, antara lain: manajer perusahaan, pemilik perusahaan, bankir, kreditor, investor, pemerintah dan lembaga lain”.

Menurut Harahap, (2013:1), “Laporan keuangan adalah media informasi yang merangkum semua aktivitas perusahaan. Jika informasi ini disajikan dengan benar, informasi tersebut sangat

berguna untuk mengambil keputusan tentang perusahaan yang dilaporkan tersebut”.

# Teori Pengakuan Pendapatan

Menurut Hery, (2017:117), Pengakuan pendapatan tidak harus menunggu sampai kas diterima. Kerangka FASB sudah mengidentifikasikan mana kriteria yang harus dipertimbangkan dan ditentukan. Pendapatan diakui ketika: (1) telah direalisasi (2) telah dihasilkan. Pendapatan dikatakan telah direalisasi jika barang atau jasa telah ditukarkan dan dapat direalisasi jika aktiva yang diterima dapat segera dikonversi menjadi kas.

Menurut Ikhsan, dkk., (2015:215), “Pengakuan pendapatan adalah suatu konsep yang berkaitan dengan masalah kapan dan bagaimana sesungguhnya pendapatan itu timbul atau menjadi ada".

# Teori Beban

Menurut Rudianto, (2018:263), beban merupakan bagian dari kelompok akun laba rugi (akun temporer). Sebagian dari beban dikeluarkan pada suatu periode dan hanya memberikan manfaat pada periode bersangkutan. Akan tetapi, terkadang beban merupakan alokasi biaya yang dimiliki suatu perusahaan dan pembayarannya telah dilakukan pada periode sebelumnya.

Menurut Hery, (2017:119), beberapa beban secara langsung terkait dengan pendapatan, dan harus dapat diakui dalam periode yang sama sebagaimana pendapatan tersebut diakui. Pengeluaran-pengeluaran lainnya tidak dapat diakui sebagai beban untuk periode berjalan karena terkait dengan pendapatan dimasa mendatang, sehingga harus dilaporkan sebagai aktiva terlebih dahulu (dikapitalisasi). Beban lainnya tidak terkait dengan pendapatan tertentu dan akan diakui dalam periode ketika beban tersebut dibayarkan atau telah terjadi.

# Penelitian Terdahulu

Rahmadi (2015) STIE Indonesia, Surabaya, melakukan penelitian dengan judul Perhitungan Pengakuan pendapatan dan beban untuk mengukur kinerja keuangan pada perusahaan jasa PT. Asuransi Jiwa

Sequislife.. Hasil dari penelitian tersebut dinyatakan bahwa, Pengakuan pendapatan dan beban serta pengukuran kinerja PT. Asuransi Jiwa Sequislife sudah sesuai dengan penerapan PSAK No.36(2016), yaitu: Pengakuan pendapatan yang dianut perusahaan mempunyai kesamaan dengan konsep pengakuan pendapatan PSAK No.36 & pencatatan pengakuan beban pada PT. Asuransi Jiwa Sequislife menggunakan metode kas basis yang sesuai dengan PSAK No.36.

Lisandri (2016) STIE Indonesia Banjarmasin., melakukan penelitian mengenai Pengakuan pendapatan dan beban kontrak pada PT Nouvalindo Banjarmasin. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa PT Nouvalindo Banjarmasin pada tahun 2015 dalam mengakui pendapatan dan beban kontrak berdasarkan kontrak selesai, yaitu perusahaan mengakui pendapatan kontrak tanpa memperhatikan tingkat penyelesaian pekerjaan pada laporan keuangan.

# Kerangka Berpikir

Dalam perusahaan pendapatan diakui sebagai penerimaan dan beban sebagai pengorbanan yang dilakukan pada PT. Property Group Imperium Medan.

# METODE PENELITIAN Lokasi dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan secara langsung di PT. Property Group Imperium Medan. Perusahaan tersebut berlokasi di Jalan Setiabudi *Skyview Apartement* Medan, Sumatera Utara.

Waktu penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah dari bulan September 2018 dan selesai pada bulan Desember 2018.

# Populasi dan Sampel

Menurut Sujarweni, (2015:80), “Populasi adalah keseluruhan jumlah yang terdiri atas objek atau subyek yang mempunyai karakteristik dan kualitas tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk diteliti dan kemudian ditarik kesimpulannya”. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan laba rugi PT. Property Group Imperium Medan pada

tahun 2017. Sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendapatan dan beban pada PT. Property Group Imperium Medan.

# Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

1. Interview (wawancara) yang digunakan si peneliti yang ingin melakukan studi untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan mendasarkan diri pada pengetahuan atau keyakinan pribadi (Sugiyono, 2017:194). Observasi Partisipatif, dalam penelitian ini peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau digunakan sebagai data penelitian (Sugiyono, 2017:310).
2. Studi Pustaka, menurut Nazir (2013:93) merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecah.

# Teknik Analisis Data

Menurut Sujarweni, (2015:33), “Analisis data merupakan bagian sangat penting dalam penelitian, analisis data kualitatif sangat sulit karena ada pedoman baku, tidak berproses secara linier, dan tidak ada aturan-aturan yang sistematis”. Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif yang digunakan untuk menganalisis mengenai pengakuan pendapatan dan beban pada PT. Property Group Imperium Medan.

# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

**Hasil Penelitian**

Pada PT. Property Group Imperium Medan, pendapatan yang diperoleh bersumber dari aktivitas perusahaan berupa penjualan *apartment*. Pengakuan pendapatan yang diterapkan PT. Property Group Imperium Medan lebih mengacu pada konsep

*acrual basic*, yaitu pendapatan diakui ada saat terjadinya transaksi penjualan.

# Saran

Berdasarkan hasil penelitian, adapun

PT. Property Group Imperium Medan memiliki pengakuan pendapatan yang selalu berdasarkan pada rekening koran penjualan yang telah diinput. Hal ini dapat dilihat dari akuntansi perusahannya. Surat pengajuan tersebut dibuat berdasarkan ketentuan perusahaan dan permintaan dari *customer* sehingga jumlah pembayaran dari surat pengajuan tersebut sesuai dengan yang diterima oleh *customer*. Untuk pembayarannya PT. Property Group Imperium Medan memberikan pembayaran secara kredit dalam jangka waktu 3 bulan kepada customer dari jatuh tempo info cicilannya. Surat pengajuan jatuh tempo info akan ditagih oleh marketing kepada customer yang kemudian akan diinput ke rekening koran perusahaan.

# Pembahasan

Dari hasil pembahasan penelitian, dapat disimpulkan bahwa pengakuan pendapatan dan beban pada PT. Property Group Imperium Medan dapat dinyatakan wajar. Namun, masih ada beberapa yang masih perlu diperhatikan dalam hal pencatatan biaya mengenai pengeluaran yang dilakukan pasa suatu periode dan dalam proses perbaikan dan perbaikannya, seperti: melakukan pengecekkan kembali untuk memudahkan dalam perhitungan terutama dalam pencatatan pengeluaran biaya.

# KESIMPULAN DAN SARAN Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan PT. Property Group Imperium Medan, penulis dapat menyimpulkan bahwa pengakuan pendapatan dan beban pada PT. Property Group Imperium Medan berdasarkan pada surat pengajuan yang telah diinput dan perusahaan memberikan penjualan secara kredit tetapi jumlah tagihan yang akan dibayar oleh *customer* akan sesuai dengan jumlah yang tertera pada saat menunggu tagihan yang akan diperoleh. Hal ini dapat dinyatakan bahwa pengakuan pendapatan pada PT. Property Group Imperium Medan sudah sesuai dengan SAK.

beberapa saran dari peneliti untuk PT. Property Group Imperium Medan yaitu, sebaiknya menerapkan sepenuhnya sesuai dengan PSAK yang berlaku umum, khususnya dalam bidang properti berdasarkan PSAK no 44 yaitu, Pendapatan penjualan bangunan sejenis lainnya diakui dengan metode akrual apabila memiliki kriteria, proses penjualan yang telah selesai, harga jual yang tertagih, penjual yang dapat mengendalikan resiko dan manfaatnya.

# DAFTAR PUSTAKA

Badriyah, Hurriyah. 2015. *Buku Pintar Akuntansi Dagang Untuk Orang Awam.* Jakarta: HB.

Baker, Richard E, Christensen, Theodore E, Cottrell, David M, Rais, Kurnia Irwansyah, Astono, Widhi, dan Wulandari, Etty Retno. 2015. *Akuntansi Keuangan Lanjutan (Persepektif Indonesia).* Jakarta Selatan: Salemba Empat.

Christin, Maylanny. 2018. *88 Peluang Usaha Bisnis Rumahan.* Jogjakarta: Media Pressindo.

Dewi, Sofia Prima dan Septian Bayu Kristanto. 2013. *Akuntansi Biaya.* Bogor: IN MEDIA.

Diana, Anastasia, dan Lilis Setiawati. 2017. *Akuntansi Keuangan Menengah Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Terbaru.* Yogyakarta: ANDI.

Eva, Nur, dan Lely Nooormindhawati. 2013. *150 Tanya Jawab Tentang Properti.* Jakarta : Dunia Cerdas.

Fatquurrochman dan Eri Triharyati. 2016. *Analisis Pengakuan Akuntansi dan Beban sesuai PSAK No.34 dalam kaitannya dengan Penentuan Laba Rugi pada CV. Arvian Mura Abadi Consultant. Jurnal Akuntanika No.2 Vol.1 Januari-Juni.* Lubuk Linggau, STIE MURA.

Fitria, Dina. 2014. *Buku Pintar Akuntansi Untuk Orang Awam dan Pemula.* Jakarta Timur: Laskar Aksara.

Garrison Ray H, Eric W. Noreen, dan Peter

C. Brewer. 2013. *Akuntansi Manajerial.* Jakarta Selatan: Salemba Empat.

Harisson Jr, Walter T, Charles T. Horngren,

C. William, Thomas, dan Themin, Suwardy. 2013. *Akuntansi Keuangan.* Jakarta: Erlangga.

Hery 2013. *Teori Akuntansi, Suatu Pengantar.* Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

2016. *Akuntansi: Aktiva, Utang, dan Modal.* Yogyakarta: Gaya Media.

2017. *Teori Akuntansi Pendekatan Konsep dan Analisis.* Jakarta: PT.Grasindo.

Hutauruk, Martinus Robert. 2017. *Akuntansi Perusahaan Dagang .* Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Ikhsan, Arfan, Sukma Lesmana dan Atma Hayat. 2015. *Teori Akuntansi.* Bandung: Ciptapustaka Media.

Krismiaji. 2015. *Sistem Informasi Akuntansi.* Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN

Lo, Benny. 2013. *Property Quadrant Sukses Memulai Bisnis Properti.* Jakarta Selatan: Visimedia.

Lumingkewas, Valen Abaraham. 2013. *Pengakuan Pendapatan dan Beban atas Laporan Keuangan pada PT. Bank Sulut. Jurnal EMBA Vol.1 No.3 Juni.* Manado: Universitas Sam Ratulangi.

Martani, Dwi, Siregar, Sylvia Veronica, Wardhani, Ratna, Farahmita, Aria, dan Tanujaya Edward. 2016. *Akuntansi Keuangan Berbasis PSAK.* Jakarta Selatan: Salemba Empat.

Mawikken. 2014. *Perlakuan Akuntansi Pendapatan dan beban pada PT. PLN (Persero). Jurnal.* Manado: Universitas Sam Ratulangi, Suluttenggo.

Murhadi, Werner R. 2013. *Analisis Laporan Keuangan, Proyek dan Valuasi Saham.* Jakarta: Salemba Empat.

Rahmadi, Adha. 2015. *Perhitungan Pendapatan dan Beban untuk*

*Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan Jasa. Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol.4 No.11 (2015).* Surabaya : Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STESIA).

Ratmono, Dwi, dan Sholihin, Mahfud. 2017. *Akuntansi Keuangan Daerah.* Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Ratnaningsih, Dewi. 2015. *Akuntansi Keuangan Lanjutan.* Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.

Rudianto. 2018. *Akuntansi Intermediate.*

Jakarta: Erlangga.

Sadeli, Lili M. 2015. *Dasar-Dasar Akuntansi.* Jakarta: PT.Bumi Aksara.

Samryn. 2016. *Pengantar Akuntansi : Buku 2 Metode Akuntansi Untuk Elemen Laporan Keuangan.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Setiyowati, Supami Wahyu, Sari, Ati Retna, dan Nurbatin, Defia. 2017. *Akuntansi Keuangan Dalam Persepektif IFRS Dan SAK-ETAP.* Jakarta: Mitra Wacana Media.

Harahap Sofyan Syafri 2013. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan .* Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Sugiyono. 2017. *Metodologi Penelitian Pendidikan.* Bandung: Alfabeta.

Sujarwen, V Wiratna. 2015. *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi.* Yogyakarta:PUSTAKABARUPRESS Surjadi, Lukman. 2013. *Akuntansi Biaya : Dasar-Dasar Penghitungan Harga*

*Pokok.* Jakarta Barat: PT.Indeks.

Suwardjono. 2017. *Teori Akuntansi Perekayasan Pelaporan Keuangan.* Yogyakarta: BPFE.

Tanjung, Asriman A. 2017. *Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti.* Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama.

2018. *Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti.* Jakarta: Gramedia Pustaka.

Untung, Budi. 2017. *Cerdas Investasi Properti.* Yogyakarta: ANDI.