

**ANALISIS *DIFFERENCE AND IMPACT* PENGAKUAN PENDAPATAN DARI
KONTRAK DENGAN PELANGGAN BERDASARKAN PSAK NO. 72 PADA
PT. NURARIA PROPERTI INDONESIA (STUDI KASUS PADA
PROYEK AL-IHSAN RESIDENCE 3 DEPOK)**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Oleh:

MUHAMAD SATIBI
NIM : 2421901818



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK
2023



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS *DIFFERENCE AND IMPACT* PENGAKUAN PENDAPATAN DARI
KONTRAK DENGAN PELANGGAN BERDASARKAN PSAK NO. 72 PADA
PT. NURARIA PROPERTI INDONESIA (STUDI KASUS PADA
PROYEK AL-IHSAN RESIDENCE 3 DEPOK)**

Oleh:

Nama : MUHAMAD SATIBI
NIM : 2421901818
Jurusan : Akuntansi

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 10 Agustus 2023

Dosen Pembimbing

Anessa Musfitria, SE., M.Si, M.S.Ak

Menyetujui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Israfil Munawarah, SE., M.Ak

Mengesahkan,
Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

Skripsi Berjudul

**ANALISIS *DIFFERENCE AND IMPACT* PENGAKUAN PENDAPATAN DARI
KONTRAK DENGAN PELANGGAN BERDASARKAN PSAK NO. 72 PADA
PT. NURARIA PROPERTI INDONESIA (STUDI KASUS PADA
PROYEK AL-IHSAN RESIDENCE 3 DEPOK)**

Oleh:

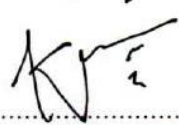

Nama : MUHAMAD SATIBI
NIM : 2421901818
Jurusan : Akuntansi

Telah Dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada:

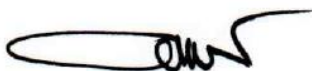
Hari : Kamis
Tanggal : 10 Agustus 2023
Waktu : 09.00 – 10.20 WIB

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Krisna Sudjana, SE., MM (.....)
Anggota : Israfil Munawarah, SE., M.Ak (.....)

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi



Israfil Munawarah, SE., M.Ak

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMAD SATIBI
NIM : 2421901818
Jurusan : Akuntansi
Nomor KTP : 3201141110940001
Alamat : Kp. Gunung Dahu, RT/RW 002/005, Desa Pabangbon, Kecamatan
Leuwiliang, Kabupaten Bogor, 16640

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul “Analisis *Difference And Impact* Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Berdasarkan PSAK No. 72 Pada PT. Nuraria Properti Indonesia (Studi Kasus Pada Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok)” ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (*plagiat*).
2. Memberikan ijin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk menyimpan, mengalihmediakan atau mengalihformatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan skripsi ini melalui internet dan atau media lain bagi kepentingan akademis baik dengan maupun tanpa sepengetahuan saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi dalam bentuk apapun sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dicopot gelar kesarjanaan saya apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar adanya.

Depok, 10 Agustus 2023


MUHAMAD SATIBI

ABSTRAK

MUHAMAD SATIBI. NIM 2421901818. Analisis *Difference And Impact* Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Berdasarkan PSAK No. 72 Pada PT. Nuraria Properti Indonesia (Studi Kasus Pada Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok).

Perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* termasuk dalam organisasi bisnis yang berorientasi laba (*profit oriented*) yang bertujuan untuk mendapatkan laba yang maksimal dari kegiatan usaha yang dijalankan. Untuk meningkatkan laba berarti perusahaan juga harus meningkatkan salah satu unsur penting yaitu pendapatan. Adapun permasalahan yang dihadapi yaitu terdapat perbedaan dan dampak pencatatan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No. 72 dengan penerapan di perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui *difference* (perbedaan) pengakuan pendapatan yang diperoleh dari kontrak pada PT. Nuraria Properti Indonesia dengan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No.72 dan Untuk mengetahui *impact* (dampak) pengakuan pendapatan dari kontrak berdasarkan PSAK No. 72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk memaparkan atau menjelaskan mengenai suatu variabel dengan tujuan membuat gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu. Sampel dalam penelitian ini adalah data kontrak penjualan unit dan kontrak kerja jasa konstruksi pembangunan unit di proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa diperoleh hasil mengenai perbedaan dan dampak penerapan PSAK No.72 terhadap PT. Nuraria Properti Indonesia. Perbedaan yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu: tahapan pengakuan pendapatan, pengakuan pendapatan, pencatatan laba rugi dan pencatatan neraca saldo. Sedangkan dampak dari penerapan ini yaitu: a). PSAK No. 72 untuk kontrak jangka pendek tidak memiliki dampak yang terlalu signifikan terhadap pengukuran pengakuan pendapatan yang terdapat dalam penelitian ini. b). Penerapan PSAK No.72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia berdampak pada kontrak jangka panjang yang bisa dilihat saat melakukan pengukuran pengakuan pendapatan seperti terjadinya penundaan pendapatan dan laba ditahan saat *Customer* masih mempunyai kewajiban pembayaran. Sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi laporan laba rugi dan laporan neraca saldo, sehingga laporan keuangan yang dihasilkan menjadi kurang informatif. c). Penerapan PSAK No.72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia mempunyai dampak positif yaitu mengurangi resiko pembatalan dari *Customer*. Sehingga kontrak yang berjalan, disepakati dan penerimaan pendapatan yang akan diterima itu sudah pasti.

Kata kunci: Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan PSAK No.72, Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan.

ABSTRACT

MUHAMAD SATIBI, NIM 2421901818. *Analysis Of The Difference And Impact Of Revenue Recognition From Contracts With Customers Based On PSAK No. 72 at PT. Nuraria Properti Indonesia (Case Study on Al-Ihsan Residence 3 Depok Project).*

Companies engaged in the property and real estate sector are included in profit-oriented business organizations that aim to get maximum profit from the business activities carried out. To increase profits means that the company must also increase one of the important elements, namely revenue. The problem faced is that there are differences and impacts of recording revenue recognition based on PSAK No. 72 with the application in the company.

The purpose of this study is to determine the difference in revenue recognition obtained from contracts at PT. Nuraria Properti Indonesia with revenue recognition from contracts with customers based on PSAK No. 72 and To determine the impact of revenue recognition from contracts based on PSAK No. 72 at PT. Nuraria Property Indonesia. This type of research is descriptive research with a qualitative approach that aims to explain or explain a variable with the aim of making a systematic, factual, and accurate picture of the facts and characteristics of a particular population or area. The sample in this study is data on unit sales contracts and construction service work contracts for unit construction at the Al-Ihsan Residence 3 Depok project.

The results of this study show that the results were obtained regarding the differences and impacts of the application of PSAK No.72 on PT. Nuraria Property Indonesia. The differences obtained in this study are: stages of revenue recognition, revenue recognition, profit and loss recording and balance sheet recording. Meanwhile, the impact of this application is: a). PSAK No. 72 for short-term contracts does not have too significant an impact on the measurement of revenue recognition contained in this study. b). Application of PSAK No.72 at PT. Nuraria Properti Indonesia has an impact on long-term contracts that can be seen when measuring revenue recognition such as delays in revenue and retained earnings when the Customer still has payment obligations. So that this can affect the income statement and balance sheet statement, so that the resulting financial statements become less informative. c). Application of PSAK No.72 at PT. Nuraria Properti Indonesia has a positive impact, namely reducing the risk of cancellation from the Customer. So that the contract that runs, is agreed and the receipt of income to be received is certain.

Keywords: *Statement of Financial Accounting Standards PSAK No.72, Recognition of Revenue from Contracts with Customers.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa penulis panjatkan karena berkat rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga penulis haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW, dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti.

Penelitian dengan judul “Analisis *Difference And Impact* Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Berdasarkan PSAK No. 72 Pada PT. Nuraria Properti Indonesia (Studi Kasus Pada Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok)” ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI. Alasan pemilihan judul tersebut karena penulis bekerja dibidang atau disalah satu perusahaan property di Jakarta. Oleh sebab itu perlu adanya penelitian lebih lanjut untuk mengetahui pencatatan pendapatan yang diperoleh perusahaan dan seperti apa yang diterapkan di perusahaan properti ini.

Dalam proses penulisannya, tentunya penulis dibantu oleh banyak pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang kepada:

1. Bapak H. Nurdin Rifa’i, SE., M.Sc., M.AP, selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berdedikasi mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan sangat baik.
2. Ibu Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH, selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.
3. Bapak Israfil Munawarah, SE, M.Ak., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan Jurusan ini.
4. Ibu Anessa Musfitria, SE, M.Si, M.Ak., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga penulis selesai menyusun skripsi dengan nilai baik.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Jurusan Akuntansi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah dengan

penuh ketekunan dan dedikasi yang tinggi mengajar penulis hingga penulis bisa menjadi seorang Sarjana Ekonomi seperti sekarang ini.

6. Para Staff Manajemen dan Jajaran Karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani penulis dengan sepenuh hati.
7. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 yang telah bersama-sama penulis menjalani masa perkuliahan di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI selama empat tahun dengan penuh suka cita.
8. Keluarga Besar Bapak Madtami, Ibu Suhami, Kakak dan Saudara tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik.
9. Ibu Hamidah, yang selalu memberikan *support* baik secara moril maupun secara materil, sehingga penulis bisa menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik dan lancar.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak memerlukan penyempurnaan. Oleh sebab itu penulis selalu mengharapkan saran dan kritik dari para pembaca semuanya. Harapannya, di masa yang akan datang nanti penulis mampu menulis dengan lebih baik lagi. Akhir kata sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga dan semoga kita semua selalu diberikan kesuksesan. *Aamiin Allahumma Aamiin.*

Depok, 10 Agustus 2023
Penulis,

Muhamad Satibi
NIM: 2421901818

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN SIDANG	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Batasan Masalah	5
1.4. Rumusan Masalah	6
1.5. Tujuan Penelitian	6
1.6. Manfaat Penelitian	6
1.7. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori.....	9
2.1.1. Akuntansi	9
1. Pengertian Akuntansi	9
2. Tujuan Akuntansi	10
3. Metode Pencatatan Akuntansi	11
2.1.2. Siklus Akuntansi	11
2.1.3. Definisi <i>Difference And Impact</i>	14
1. Definisi <i>Difference</i>	14
2. Definisi <i>Impact</i>	15
2.1.4. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72	15
2.2. Penelitian Terdahulu	21
2.3. Kerangka Konseptual	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian	26
3.2. Jenis Penelitian	26
3.3. Populasi dan Sampel Penelitian	27
3.3.1. Populasi	27
3.3.2. Sampel	27
3.4. Teknik Pengumpulan Data	27

	3.5. Definisi Operasional Variabel	28
	3.6. Teknik Analisis Data	29
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	
	4.1. Hasil Penelitian	31
	4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan	31
	1. Sejarah Singkat Perusahaan	31
	2. Struktur Organisasi Perusahaan	38
	3. Kebijakan Akuntansi di PT. Nuraria Properti Indonesia (NProSyar)	47
	4.1.2. Penerapan Pengakuan Pendapatan Di Perusahaan	48
	1. Gambaran Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok	48
	2. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Pencatatan Perusahaan	51
	4.1.3. Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No.72	57
	4.2. Pembahasan	62
	1. Perbedaan (<i>Difference</i>) Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Yang Diterapkan pada PT. Nuraria Properti Indonesia dengan PSAK No. 72	62
	2. Dampak (<i>Impact</i>) Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Berdasarkan PSAK No.72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia	64
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	
	5.1. Simpulan	65
	5.2. Saran	66
	DAFTAR PUSTAKA	68
	LAMPIRAN	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Daftar Perusahaan Properti Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di BEI Berdasarkan Papan Pencatatan Utama	2
Tabel 1.2. Daftar Proyek PT. Nuraria Properti Indonesia.....	4
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu	22
Tabel 3.1. Jadwal Pelaksanaan Penelitian	26
Tabel 3.2. Definisi Operasional Variabel	28
Tabel 4.1. Tipe Rumah Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok	48
Tabel 4.2. Pricelist Skema Cash Keras Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok	49
Tabel 4.3. Pricelist Skema Cash Bertahap Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok.....	49
Tabel 4.4. Pricelist Skema Cicil Developer Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok...	50
Tabel 4.5. Informasi Kontrak Proyek Pembangunan Rumah Tipe Soho Blok A03a	52
Tabel 4.6. Informasi Kontrak Termin Pembayaran Pembangunan Rumah Tipe Soho Blok A03a Dari Perusahaan ke Kontraktor	52
Tabel 4.7. Informasi Kontrak Penjualan Unit Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok	54
Tabel 4.8. Informasi Tahapan Pembayaran Customer Unit A03a	54
Tabel 4.9. Laporan Laba Rugi Berdasarkan Penjualan Unit Soho A03a	56
Tabel 4.10. Laporan Neraca Posisi Saldo Berdasarkan Penjualan Unit Soho A03a	56
Tabel 4.11. Laporan Laba Rugi Berdasarkan Penjualan Unit Soho A03a Menurut PSAK No. 72	61
Tabel 4.12. Laporan Neraca Posisi Saldo Berdasarkan Penjualan Unit Soho A03a Menurut PSAK No. 72	62
Tabel 4.13 Perbedaan (<i>Difference</i>) Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Yang Diterapkan pada PT. Nuraria Properti Indonesia dengan PSAK No. 72	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Pertumbuhan Sektor Industri Properti dan <i>Real Estate</i> 2010 – 2022 ..	1
Gambar 2.1. Proses Atau Siklus Akuntansi	12
Gambar 2.2. Kerangka Konseptual	25
Gambar 4.1. Logo Branding PT. Nuraria Properti Indonesia	31
Gambar 4.2. Pemetaan Lokasi Proyek	32
Gambar 4.3. Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok (3D).....	33
Gambar 4.4. Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok (Realisasi)	33
Gambar 4.5. Proyek Grand Al-Ihsan Premiere Bekasi (3D).....	34
Gambar 4.6. Proyek Grand Al-Ihsan Premiere Bekasi (Realisasi)	34
Gambar 4.7. Proyek Kencana Hills Cilebut (3D)	35
Gambar 4.8. Proyek Kencana Hills Cilebut (Realisasi).....	35
Gambar 4.9. Proyek Ciracas Green View (3D).....	36
Gambar 4.10. Proyek Ciracas Green View (Realisasi).....	36
Gambar 4.11. Proyek Casa Bellevue Residence (3D).....	37
Gambar 4.12. Proyek Casa Bellevue Residence (Realisasi).....	37
Gambar 4.13. Struktur Organisasi	39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Keterangan	70
Lampiran 2. Kontrak Jasa Konstruksi	71
Lampiran 3. Surat Pemesanan Rumah A03a	74
Lampiran 4. Kartu Bimbingan	75
Lampiran 5. Daftar Riwayat Hidup	76