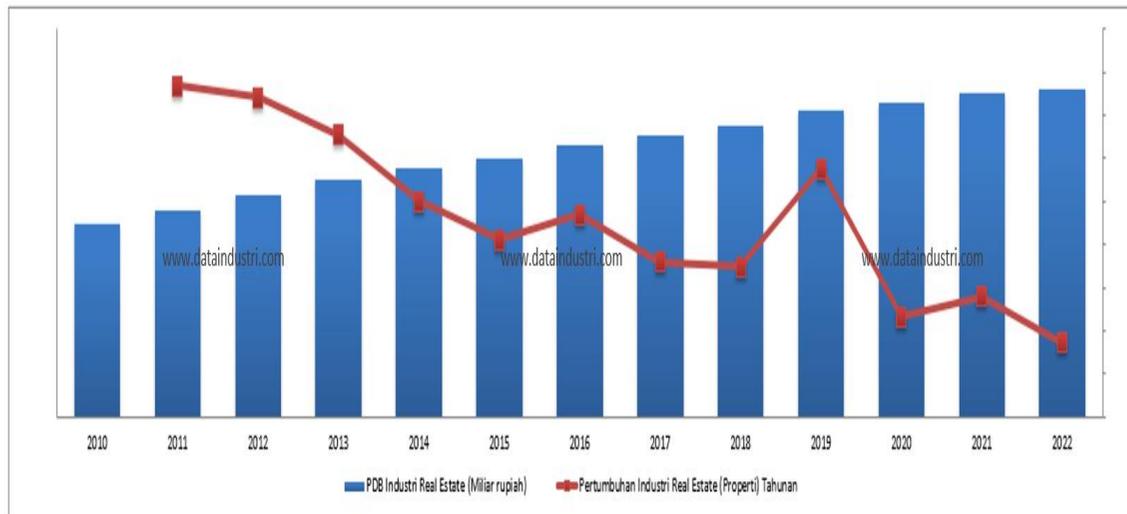


# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Di era sekarang ini perkembangan berbagai bisnis menunjukkan perkembangan yang luar biasa. Salah satu bisnis yang sedang menunjukkan perkembangan yaitu bisnis properti dan *Real Estate*. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan *Real Estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti dan *Real Estate* di Indonesia mulai diminati sejak tahun 2010, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Sumber: DataIndustri Research, diolah dari -akan diinformasikan setelah pemesanan -  
PDB (Produk Domestik Bruto) Atas Dasar Harga Konstan 2010



**Gambar 1.1. Pertumbuhan Sektor Industri Properti dan *Real Estate* 2010 – 2022**  
Sumber: [www.dataindustri.com](http://www.dataindustri.com) (2022)

Data Industri Research merupakan Institusi Penelitian Bisnis yang fokus menyediakan lebih dari 1000 data bisnis dan industri di Indonesia. Data Industri *Research* fokus pada dampak positif yang diterima oleh para pemakai informasinya.

Perkembangan properti dan *Real Estate* yang semakin meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Sehingga hal tersebut akan berdampak terhadap taraf ekonomi pelaku bisnis tersebut semakin meningkat. Berdasarkan data yang bersumber dari *website* mediaindonesia.com dimana sejak tahun 2011, pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang semakin tumbuh naik, hal tersebut ditandai dengan meningkatnya daya beli masyarakat yang dirasakan hampir di semua sektor industri, salah satunya ditunjang oleh sektor properti dan *Real Estate*. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya serta munculnya proyek-proyek properti yang di dominasi oleh developer-developer baru maupun berpengalaman di berbagai wilayah di Indonesia, baik yang sudah terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) maupun yang belum.

**Tabel 1.1 Daftar Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Berdasarkan Papan Pencatatan Utama**

NO	NAMA PT (EMITEN)	KODE	NO	NAMA PT (EMITEN)	KODE
1	PT Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	20	PT Perdana Gapuraprima Tbk	GPRA
2	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	21	PT Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA
3	PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	22	PT Jaya Real Property Tbk	JRPT
4	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	23	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
5	PT Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST	24	PT DMS Propertindo Tbk	KOTA
6	PT Sentul City Tbk	BKSL	25	PT Lippo Cikarang Tbk	LPCK
7	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	26	PT Lippo Karawaci Tbk	LPKR
8	PT Natura City Developments Tbk	CITY	27	PT Modernland Realty Tbk	MDLN
9	PT Ciputra Development Tbk	CTRA	28	PT Metropolitan Land Tbk	MTLA
10	PT Duta Anggada Realty Tbk	DART	29	PT Nusantara Almazia Tbk	NZIA
11	PT Intiland Development Tbk	DILD	30	PT Bima Sakti Pertiwi Tbk	PAMG
12	PT Puradelta Lestari Tbk	DMAS	31	PT Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
13	PT Agung Semesta Sejahtera Tbk	TARA	32	PT Pollux Properties Indonesia Tbk	POLL
14	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	BSBK	33	PT PP Properti Tbk	PPRO
15	PT Bakrieland Development Tbk	ELTY	34	PT Pudjiadi Prestige Tbk	PUDP
16	PT Forza Land Indonesia Tbk	FORZ	35	PT Pakuwon Jati Tbk	PWON
17	PT Aksara Global Development Tbk	GAMA	36	PT Ristia Bintang Mahkotsejati Tbk	RBMS
18	PT Roda Vivatex Tbk	RDTX	37	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA
19	PT Adhi Commuter Properti Tbk	ADCP			

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2022)

Dalam kelompok bisnis properti dan *Real Estate* ini, developer bersaing untuk membangun proyek-proyek properti seperti *kavling* siap bangun atau *kavling* wisata, *townhouse*, *cluster*, perumahan skala menengah ataupun skala besar dengan segala kosepnya untuk menarik lebih banyak pembeli atau orang yang berniat untuk investasi.

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.

Pendapatan ialah aspek penting bagi perusahaan sebagai tingkat keberhasilan proses bisnis yang berkaitan langsung dengan laporan keuangan yang hasilnya sangat bisa berguna bagi parapemakai laporan keuangan untuk mendapatkan informasi mengenai posisi keuangan dan menilai kinerja suatu perusahaan. Pendapatan juga digunakan sebagai poros penggerak perhitungan kinerja lain yang akan dilaporkan dan tertuang dalam laporan laba rugi khususnya dan umumnya pada laporan keuangan.

Pola penyajian suatu laporan keuangan memiliki karakteristik sesuai dengan jenis bidang usaha yang menjadi andalan suatu badan usaha, walaupun secara teknis, profesi akuntan (bidang profesi yang bertanggung jawab atas pengaturan penyajian laporan keuangan) telah mengatur pola penyajian laporan keuangan sesuai dengan bidang usaha yang ada, yaitu suatu pernyataan yang disebut dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Penerapan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai dengan PSAK dapat dilihat dari cara penyajian laporannya yang merupakan bagian dari salah satu tanggung jawab suatu badan usaha kepada pihak yang berkepentingan, seperti kepada para pemegang saham, kreditur, karyawan, atau mitra usaha yang membutuhkan informasi yang sifatnya terukur secara moneter dalam suatu periode operasi perusahaan. Bersifat terukur sebab dalam suatu periode usaha normal yaitu dalam kurung waktu satu tahun, dan setiap unsur yang tercantum dalam laporan keuangan menggunakan satuan yang jelas yaitu mata uang yang berlaku, sehingga pengguna informasi baik dari pihak internal maupun eksternal mempunyai referensi yang kuat dalam menganalisa laporan tersebut berdasarkan kondisi yang berlaku saat penyajian suatu laporan keuangan.

Pencatatan yang baik yaitu, hasil *output* dan *input* dari proses pencatatan yang memberikan informasi yang dapat digunakan dalam evaluasi perusahaan serta sebagai alat untuk pengendalian internal yang baik. Hasil pencatatan keuangan akan memberikan dampak terhadap perusahaan, khususnya dalam dalam proses pelaporannya, apakah pencatatan tersebut sudah baik atau belum dan efektif atau tidak diterapkan diperusahaan. Perusahaan dituntut untuk mampu menerapkan kebijakan akuntansi perusahaan dengan baik agar dapat memberikan informasi yang akurat guna kelancaran aktivitas perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan wajib mengikuti Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yaitu tepatnya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72. Dalam penerapan yang diterapkan oleh perusahaan juga tidak semua sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia. Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72 dijelaskan tentang hal yang berkaitan dengan proses pencatatan dan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Objek dalam penelitian ini adalah PT. Nuraria Properti Indonesia, yakni perusahaan yang bergerak dalam bidang Developer dan Properti Konsultan. Untuk portofolio proyek yang dimiliki oleh PT. Nuraria Properti Indonesia, sebagai berikut:

**Tabel 1.2. Daftar Proyek PT. Nuraria Properti Indonesia**

<b>No.</b>	<b>Nama Proyek</b>	<b>Lokasi Proyek</b>
1.	Grand Al-Ihsan Premiere	Bekasi Timur - Bekasi
2.	Kencana Hills Cilebut	Cilebut - Bogor
3.	Ciracas Green View	Ciracas
4.	Casa Bellevue Residence	Bintaro
5.	Al-Ihsan Residence 3	Depok

Sumber: PT. Nuraria Properti Indonesia (2023)

Oleh karena itu penulis berminat untuk meneliti terkait dengan pencatatan dan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No.72 dan isinya berkaitan dengan tahapan-tahapan proses pencatatan dan pengakuan pendapatan yang diperoleh perusahaan.

Guna memperoleh hasil analisis terkait uraian masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan 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).**”

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Tujuan dari adanya kegiatan pencatatan pengakuan pendapatan dalam kegiatan usaha/Perusahaan yaitu agar tertata rapi dan memudahkan ketika suatu saat datanya dibutuhkan. Dengan mempertimbangkan uraian latar belakang masalah diatas peneliti mengidentifikasi masalah yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan antara pencatatan diperusahaan dengan pencatatan berdasarkan standar yang berlaku.
2. Perusahaan perlu mengikuti perkembangan aturan dalam pencatatan akuntansi khususnya pencatatan pendapatan agar hasil yang didapat lebih relevan.

## **1.3. Batasan Masalah**

Untuk memfokuskan penelitian agar masalah yang diteliti memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, maka peneliti memberikan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini menggunakan 1 variabel yaitu pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No. 72.
2. Penelitian ini hanya dilakukan pada PT. Nuraria Properti Indonesia.
3. Penelitian ini akan perfokus pada Kontrak Penjualan salah satu rumah di bulan Oktober 2021 dan Kontrak Konstruksi pada PT. Nuraria Properti Indonesia, khususnya Kontrak pada Proyek Al-Ihsan Residence 3 Depok.

#### **1.4. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Apakah pengakuan pendapatan yang diperoleh dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No.72 mempunyai perbedaan (*difference*) dengan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada PT. Nuraria Properti Indonesia?.
2. Apakah dampak (*impact*) pengakuan pendapatan yang diperoleh dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No. 72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia?.

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Melihat rumus penelitian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perbedaan (*difference*) pengakuan pendapatan yang diperoleh dari kontrak berdasarkan PSAK No.72 dengan pengakuan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada PT. Nuraria Properti Indonesia.
2. Untuk mengetahui dampak (*impact*) pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No. 72 pada PT. Nuraria Properti Indonesia.

#### **1.6. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dikemudian hari bagi semua pihak yang dapat digolongkan seperti :

1. Bagi Penulis

Penulis memperoleh manfaat menambah pengetahuan dalam memahami perhitungan pencatatan dan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No.72 yang diterapkan pada PT. Nuraria Properti Indonesia dan juga mengetahui perbedaan dan dampak dari pengakuan pendapatan yang diterapkan diperusahaan dengan PSAK No.72.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi penelitian selanjutnya terkait pencatatan dan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No.72.

### 3. Bagi Pembaca

Hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk mengembangkan dan menambah pengetahuan teoritis secara nyata sehingga dapat memberikan wawasan yang lebih luas mengenai proses pencatatan dan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK No.72.

### 4. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai informasi dalam mengevaluasi sistem pencatatan pengakuan pendapatan dari kontrak yang telah dilakukan dalam proses pencatatan dan pengakuan pendapatan terhadap usaha atau bisnis yang sedang dijalankan. Diharapkan pula akan membantu manajemen sehingga proses pencatatan dan pengakuan pendapatan menjadi lebih baik, efektif dan efisien.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

Guna memahami lebih lanjut laporan ini, maka materi-materi yang tertera pada laporan proposal metodologi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi tentang teori-teori berupa pengertian dan definisi yang berhubungan dengan akuntansi, penerapan akuntansi, serta membahas tentang PSAK No.72 yang diambil dari kutipan buku, jurnal, skripsi yang berkaitan dengan penulisan penelitian, penelitian terdahulu dan kerangka konseptual.

### **BAB III          METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini menguraikan mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, definisi operasional variabel dan teknik analisis data penelitian.

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini berisi tentang gambaran obyek penelitian, hasil penelitian dan pembahasan yang secara lebih lengkap mengupas berbagai fenomena yang ada dalam penelitian.

#### BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan simpulan yang merupakan hasil akhir atas penelitian ini dan juga saran yang berisi masukan untuk pihak obyek penelitian.

#### DAFTAR PUSTAKA

Berisi tentang berbagai buku, jurnal, rujukan yang secara sah digunakan dalam penyusunan penelitian ini.