

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI PENDAPATAN BERDASARKAN
PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO.23 PADA
PERUSAHAAN REAL ESTATE PT.WAHANA CENTRAL PURABOX**



Oleh :

Dwi Wahyu Septiani

NBI : 1221800008

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2022

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI PENDAPATAN BERDASARKAN PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO.23 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE**

PT WAHANA CENTRAL PURABOX

SKRIPSI

Di Ajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna

Mendapatkan Gelar Sarjana Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Oleh :

Dwi Wahyu Septiani

NBI : 1221800008

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2022

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Lengkap : Dwi Wahyu Septiani
NBI : 1221800008
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Perlakuan Akuntansi Pendapatan Berdasarkan
Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.23 Pada
Perusahaan Real Estate PT .Wahana Central Purabox

Surabaya,,, 2022

Mengetahui/Menyetujui

Dosen Pembimbing



Drs.J.B Amiranto,Msi.,Ak.,CA

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Dipertahankan didepan sidang Dewan Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dan dinyatakan diterima untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada tanggal 14 Juli 2022

TIM PENGUJI:

1. Dr.Sunu Priyawan,MS.,Ak.

TANDA TANGAN

Ketua



2. Drs. J.B Amiranto,Msi.,Ak.,CA

Anggota



3. Dr.Ontot Murwato S,MM.,Ak.CA.,CMA

Anggota



Mengesahkan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,



Dr. H. Slamet Riyadi, M.Si., Ak., CA.

NBP.20220.93.0319

SURAT PERNYATAAN ANTI PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. Nama Lengkap (KTP) | : Dwi Wahyu Septiani |
| 2. NBI | : 1221800008 |
| 3. Fakultas | : Fakultas Ekonomi dan Bisnis |
| 4. Program Studi | : Akuntansi |
| 5. NIK (KTP) | : 3520027009970001 |
| 6. Alamat Rumah (KTP) | : Bedoyo Rt 18 Rw 08 Parang Magetan |

Dengan ini menyatakan skripsi yang berjudul:

“Analisis Perlakuan Akuntansi Pendapatan Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.23 Pada Perusahaan Real Estate PT .Wahana Central Purabox “adalah benar-benar hasil rancangan, tulisan dan pemikiran saya sendiri, dan bukan merupakan hasil plagiat atau menyalin atau menyadur dari hasil karya tulis ilmiah orang lain baik berupa Artikel, Skripsi, Tesis maupun Disertasi.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, jika dikemudian hari ternyata terbukti bahwa Skripsi yang saya tulis adalah hasil Plagiat maka saya bersedia menerima sanksi apapun atas perbuatan saya dan bertanggung jawab secara mandiri tanpa ada sangkut pautnya dengan Dosen Pembimbing dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Untag Surabaya.

Surabaya, 29 Juli 2022
Yang Membuat,



(Dwi Wahyu Septiani)

NBI. 1221800008



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN

Jl Semolowaru 45 Surabaya
Tlp 031 593 1800 (ex.311)
Email: perpustakaan@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dwi Wahyu Septiani
NBI : 1221800008
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Nonekslusif (*Nonexclusive Royalty-Free Right*)**, atas karya saya yang berjudul :
"ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI PENDAPATAN BERDASARKAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO.23 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE PT .WAHANA CENTRAL PURABOX"

Dengan **Hak Bebas Royalti Nonekslusif (*Nonexclusive Royalty-Free Right*)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pengkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal : 19 Juli 2022

Yang Menyatakan,



Dwi Wahyu Septiani
NBI. 1221800008

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil ‘alamin penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas ridho serta taufiq dan hidayah-Nya yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan proposal yang akan di teliti dan dilaksanakan pada PT. Wahana Central Purabox. Shalawat beriring slam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, Semoga mendapat syafa’at beliau di Yaumul Ma’shar.

Adapun tujuan penulisan proposal penelitian yang berjudul “**Analisis Perlakuan Akuntansi Pendapatan Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.23 Pada Perusahaan Real Estate PT .Wahana Central Purabox** “ adalah guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Dalam penulisan skripsi ini, penulis memiliki keterbatasan kemampuan menganalisa dan mengevaluasi serta menulis secara ilmiah. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi peningkatan kualitas penulisan bagi penulis dimasa yang akan datang.

Pada kesempatan ini, Penulis dengan hati yang tulus dan ikhlas menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Drs. J.B.Amiranto, MSi.,Ak.,CA,dosen pembimbing yang senantiasa membimbing dan memberikan motivasi serta waktu yang memotivasi yang sangat membangun kami dalam penyusunan proposal ini.

2. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPAI. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang memberikan kesempatan kepada saya untuk menuntut ilmu dan menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana Ekonomi Akuntansi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
3. Dr.H. Slamet Riyadi , Msi.,Ak., CA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya , atas kesempatan dan fasilitas serta bimbingan yang telah diberikan kepada saya selama menempuh proses perkuliahan pada pendidikan Program Sarjana Ekonomi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Ibu Dra. Cholis Hidayati MBA,AK.,CA Kepala Program studi Akuntansi Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang selalu memeberi penulis semangat dalam menjalani belajar di kampus
5. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi Program studi Akuntansi Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmunya dari semester 1 hingga saat ini.
6. Seluruh Staff dan karyawan Tata Usahadi Fakultas Fakultas Ekonomi Program studi Akuntansi Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah banyak mendukung dan membantu saya dari awal perkuliahan hingga ujian skripsi ini.
7. Kepada Ke-2 Orangtua ku **Bapak Chiron dan Ibu Sukinem** yang selalu memberikan do'a yang tulus dan ikhlas motivasi tiada henti bagi penulis dalam penyelesaian proposal ini

8. Kakak sayangku Arief Suryawan S.T dan juga Suamiku tercinta terkasih Doni Pebrianto S.T yang selalu memberikan kasih sayangnya kepada penulis.
9. Rekan teman sahabatku Riska Afrita S n.S.Ak, Widi wahyundari SE, M.Irvan Arasyid S.AK ,Khusnul Fitriyaningtyas S.AK,Rochmatus Sa'ada S.Ak,Laistin Nafis S.Ak yang telah menjadi kawan dalam segala hal baik menyangkut kegiatan akademis maupun non akademis serta meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberi saran dan pengetahuan selama kuliah berjalan ,kepada para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang membantu baik materi maupun non materi guna tuntasnya proposal penelitian.

Akhirnya penulis menyadari bahwa proposal penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis memohon maaf dan saran serta kritik yang membangun agar karya tulis ini dapat dikembangkan untuk kepentingan ilmu pengetahuan.

Surabaya, ... 19 Juli 2022

Dwi Wahyu Septiani

RINGKASAN

ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI PENDAPATAN BERDASARKAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO.23 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE PT WAHANA CENTRAL PURABOX

PT.Wahana Central Purabox merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate yang mempunyai kegiatan utamanya yaitu perolehan tanah yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembangunan gudang industri untuk kemudian dijual kepada pengusaha. Perjalanan serta pengembangan suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh pendapatan yang di peroleh dalam operasi normal usaha serta daya upaya oleh perusahaan untuk menekan biaya sekecil mungkin tanpa mengganggu kegiatan usaha perusahaan, Oleh karena itu pendapatan dapat dikatakan sebagai alat ukur prestasi manajemen atas keberhasilan dan kegagalan suatu perusahaan. PT.Wahana Central Purabox menggunakan metode deposit sebagai metode pengkuan pendapatan pada perusahaan dengan ketentuan yang harus dipenuhi. Sebagaimana yang terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Permasalahan pada metode deposit adalah jika proses realisasi penjualan gudang tersebut melebihi satu periode akuntansi. Keuntungan metode deposit yaitu jika terjadi pembatalan penjualan perusahaan tidak perlu membuat jurnal penyesuaian untuk menghapus piutang dan penjualan yang telah diakui, tetapi cukup membalik uang muka tersebut menjadi pendapatan sehingga dari sisi pencatatan metode deposit lebih praktis untuk diterapkan

SUMMARY

ANALYSIS OF ACCOUNTING INCOME TREATMENT BASED ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARD NO. 23 IN REAL ESTATE COMPANY PT WAHANA CENTRAL PURABOX

PT. Wahana Central Purabox is a company engaged in the real estate sector main activity, namely the acquisition of land which is then followed up with the construction of industrial warehouses to be sold to entrepreneurs. The journey and development of a company is strongly influenced by the income earned in the normal operation of the business as well as the efforts by the company to reduce costs as small as possible without disturbing the company's business activities. PT. Wahana Central Purabox uses the deposit method as a method of income recognition at the company with conditions that must be met. As stated in PSAK No. 23. The problem with the deposit method is that if the warehouse sales realization process exceeds one accounting period. The advantage of the deposit method is that if there is a cancellation of a sale, the company does not need to make an adjusting entry to write off the receivables and sales that have been recognized, but it is enough to turn the advance into revenue so that from a recording point of view the deposit method is more practical to apply.

ABSTRAK

ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI PENDAPATAN BERDASARKAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI NO.23 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE PT WAHANA CENTRAL PURABOX

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas sampai sejauh mana kebijaksanaan akuntansi aktivitas pengembangan real estat yang diterapkan pada PT. Wahana Central Purabox agar dapat menganalisa bagaimana proses akuntansi aktivitas pengembangan real estat dari perusahaan yang diteliti serta dibandingkan dengan teori akuntansi yang diterima penulis selama pendidikan dan prinsip akuntansi yang berlaku umum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis kualitatif (deskriptif). Data penelitian diperoleh dengan teknik wawancara, dokumentasi dan kepustakaan. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa PT. Wahana Central Purabox Pengembang sudah menerapkan metode akuntansi pada laporan keuangan perusahaan hanya saja dalam pencatat dan PT. Wahana Central Purabox menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana yang terdapat pada PSAK No. 23 yang dikeluarkan oleh IAI. PT. Wahana Central Purabox mengklasifikasikan biaya menjadi biaya proyek dan biaya operasional perusahaan dan menggunakan perkiraan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya.

Kata kunci : PSAK No.23 dan No.34, Real Estat, Pendapatan dan Biaya

Abstract

ANALYSIS OF ACCOUNTING INCOME TREATMENT BASED ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARD NO. 23 IN REAL ESTATE COMPANY PT WAHANA CENTRAL PURABOX

The purpose of this research is to gain a clear picture of how far does the accounting policy of real estate developing activity which is implemented by PT.Wahana Central Purabox and to analyze how is the process of real estate developing activity at that company. Besides, the writer is willing to compare the accounting theory used at that company with the theory which was learned by the writer during her study and accounting principle which is generally accepted. The method used in this research was qualitative analysis method (descriptive). The data was gained by conducting an interview, documentation, and literature. From the result of the research which has been conducted, it showed that PT. Wahana Central Purabox has implemented accounting method in company financial report, yet PT. Wahana Central Purabox used full accrual method under condition that must be fulfilled as existed in PSAK No. 23 which was issued by IAI. PT. Wahana Central Purabox has classified the cost into project cost and company operational cost and used cost estimation expenses inside the expenditure structure. Thus, the cost allocation mechanism made by the company are not in accordance with the applicable provisions

Keywords: PSAK No. 23 No 34, Real Estate, Income and Expenses

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
LEMBAR SURAT PERNYATAAN ANTI PLAGIAT	v
KATA PENGANTAR	vi
RINGKASAN	vii
SUMMARY	viii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
DAFTAR ISI	xvii
DAFTAR GAMBAR	xxi
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xiiiv
BAB 1.PENDAHULUAN	4
1.1 Latar Belakang	4
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB II. KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu	8

2.1.1 Pengertian Akuntansi	8
2.2 Perbedaan Akuntansi Keuangan dan Akuntansi Managemen	11
2.2.1 Pengertian PSAK (Persyaratan Standart Akuntansi Keuangan)	12
2.2.2 Persyaratan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) No.23	15
2.2.3 Pengakuan Pendapatan.....	18
2.2.4 Biaya Pengembangan Real Estate	20
2.3 Kerangka Konseptual	28
BAB III. Metode Penelitian.....	29
3.1 Desain Penelitian.....	29
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	29
3.3 Jenis dan Sumber Data	30
3.4 Sumber Data.....	30
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.6 Definisi Variabel dan Definisi Operasional	32
3.6.1 Definisi Variabel	32
3.6.2 Definisi Operasional.....	32
3.7 Proses Pengolahan data	34
3.8 Teknik Analisa data.....	35
BAB IV.HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	36
4.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	36
4.3 Struktur Perusahaan PT. Wahana Central Purabox	38
4.3.1 Fungsi dan Wewenang dalam Struktur Organisasi.....	38

4.4 Diskripsi Hasil Penelitian.....	45
4.5 Hasil Penelitian	46
4.5.1 Pendapatan PT. Wahana Central Purabox	46
4.5.2 Pengakuan Pendapatan PT. Wahana Central Purabox	47
4.5.3 Pengukuran Pendapatan PT. Wahana Central Purabox	48
4.5.4 Penyajian dan Pengungkapan PT. Wahana Central Purabox.....	49
4.6 Pembahasan.....	52
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	68
5.1 Kesimpulan	68
5.2 Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir	29
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT.Wahana Central Purabox	39
Gambar 4.2 Lapran L/R PT.Wahana Central Purabox 2020	52
Gambar 4.3 Perhitungan HPP PT.Wahana Central Purabox 2020.....	53
Gambar 4.4 Neraca PT.Wahana Central Purabox 2020.....	54
Gambar 4.5 Penjelasan Pos-Pos Neraca PT.WCP 2020.....	55
Gambar 4.6 Penjelasan Pos-Pos Neraca PT.WCP 2020.....	56
Gambar 4.7 Lapran L/R PT.Wahana Central Purabox 2013	57
Gambar 4.8 Perhitungan HPP PT.Wahana Central Purabox 2013.....	58
Gambar 4.9 Neraca PT.Wahana Central Purabox 2013.....	59
Gambar 4.10 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010	60
Gambar 4.11 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010	61
Gambar 4.12 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010	62
Gambar 4.13 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010	63
Gambar 4.14 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010.....	64
Gambar 4.15 Contoh Surat Jual-Beli PT.Wahana Central Purabox 2010	65

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan Akuntansi Keuangan dan Akuntansi Manajemen	11
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	25
Tabel 4.1 Analisis perbandingan,Pendefinisian,Pengukuran	40
Tabel 4.2 Hasil ISAK No.21 PT.Wahana Central Purabox.....	67

DAFTAR LAMPIRAN

Daftar Hasil Wawancara Accounting perusahaan	72
Surat Izin Penelitian PT.Wahana Central Purabox	74
Gambar Saat Penelitian PT.Wahana Central Purabox	75