



**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI PADA PERUSAHAAN
REAL ESTATE DI JEMBER (STUDI PADA PERUMAHAN
GRAND PERMATA AJUNG JEMBER)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi (S.Akun) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Akuntansi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Oleh:

Nuzulur Rohmah
NIM :E20193153

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
MARET 2024**



**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI PADA PERUSAHAAN
REAL ESTATE DI JEMBER (STUDI PADA PERUMAHAN
GRAND PERMATA AJUNG JEMBER)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Kyai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi (S.Akun) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Akuntansi Syariah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Oleh:
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
Nuzulur Rohmah
NIM. E20193153

Disetujui Dosen Pembimbing



Prof. Dr. Khamdan Rifa'i, SE, M.Si. CHRA.
NIP. 196808072000031001

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI PADA PERUSAHAAN
REAL ESTATE DI JEMBER (STUDI PADA PERUMAHAN
GRAND PERMATA AJUNG JEMBER)**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Akuntansi Syariah

Hari : Kamis
Tanggal : 4 April 2024

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris


Dr. Munir Is'adi, S.E., M.Akun
NIP. 19759605 201101 1 002


Nur Hidayat, SE., MM.
NIP. 197905052023211015

Anggota :

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM., CHRP., CCGS
2. Prof. Dr. Khamdan Rifa'i, SE, M.Si. CHRA

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Ubaidillah, M.Ag.
NIP. 196812261996031001



MOTTO

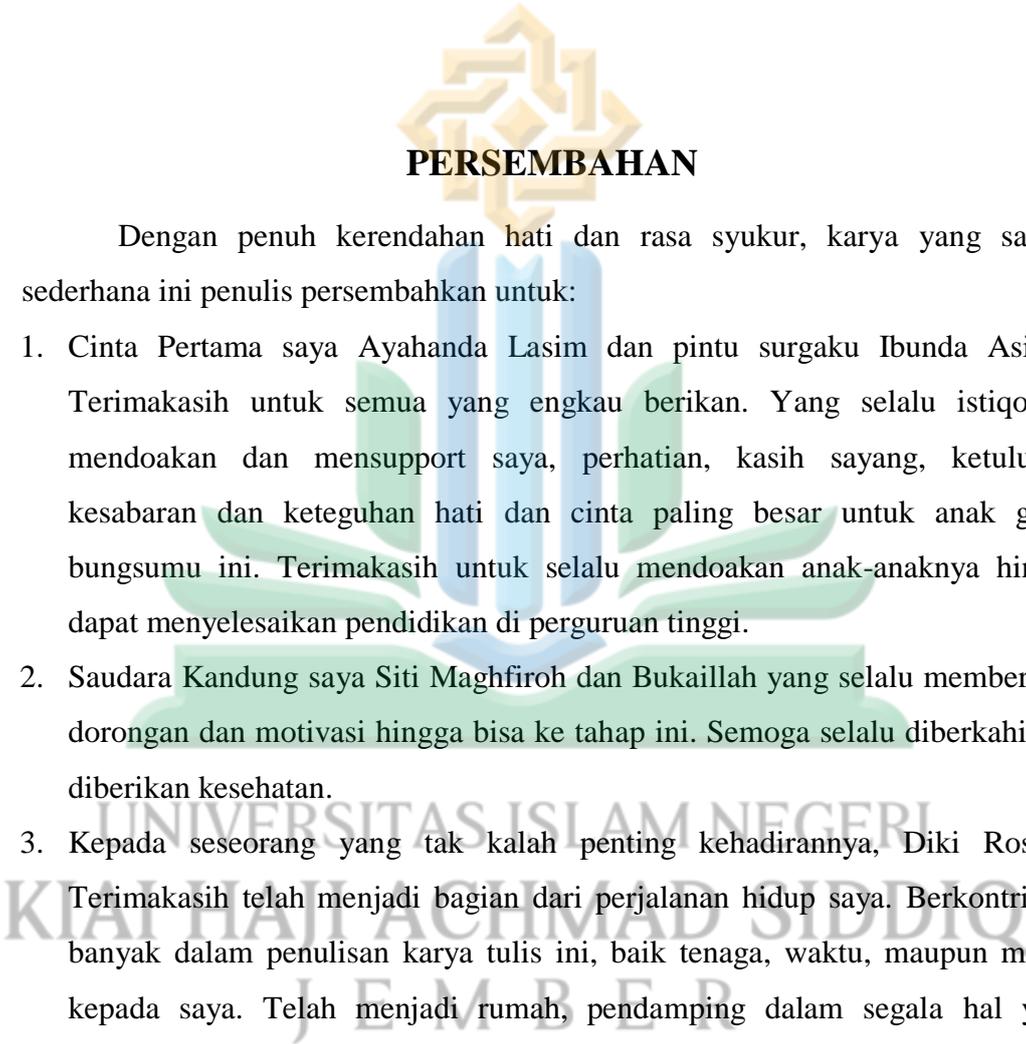
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ؕ وَلْيَكْتُبَ
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ...

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang sudah ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.” (Qs. Al-Baqarah:282)¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

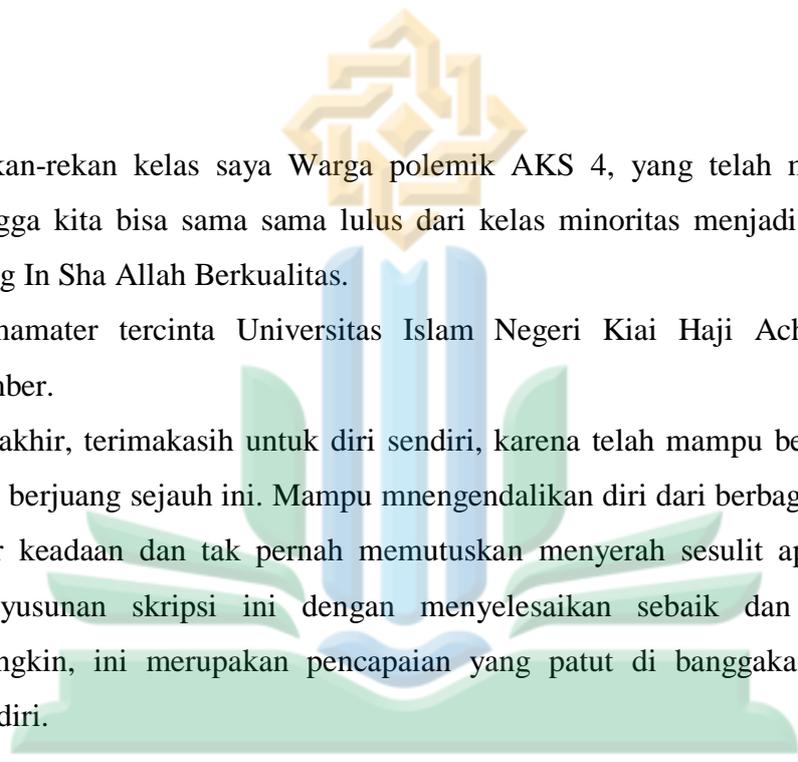
¹ Al-Qur'an. Al-Baqarah: 282.



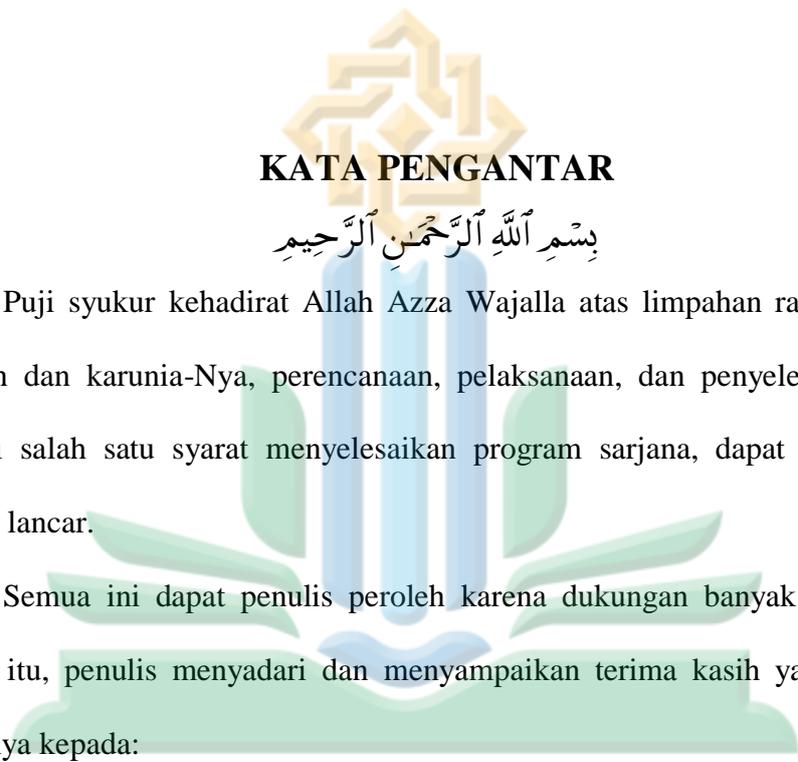
PERSEMBAHAN

Dengan penuh kerendahan hati dan rasa syukur, karya yang sangat sederhana ini penulis persembahkan untuk:

1. Cinta Pertama saya Ayahanda Lasim dan pintu surgaku Ibunda Asiseh. Terimakasih untuk semua yang engkau berikan. Yang selalu istiqomah mendoakan dan mensupport saya, perhatian, kasih sayang, ketulusan, kesabaran dan keteguhan hati dan cinta paling besar untuk anak gadis bungsumu ini. Terimakasih untuk selalu mendoakan anak-anaknya hingga dapat menyelesaikan pendidikan di perguruan tinggi.
2. Saudara Kandung saya Siti Maghfiroh dan Bucaillah yang selalu memberikan dorongan dan motivasi hingga bisa ke tahap ini. Semoga selalu diberkahi dan diberikan kesehatan.
3. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Diki Rosikin Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya. Berkontribusi banyak dalam penulisan karya tulis ini, baik tenaga, waktu, maupun materi kepada saya. Telah menjadi rumah, pendamping dalam segala hal yang menemani, mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah, memberi semangat untuk pantang menyerah. Semoga Allah selalu memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
4. Guru-guru dari TK, SD, SMP, SMK sampai perguruan tinggi S1 ini, serta tak lupa kepada guru ngaji saya yang telah mengajarkan saya ilmu agama.
5. Squad Habibi (Amel, Dina, Fera, Shelly, Irza) yang saling mengingatkan dan sama-sama berjuang dalam menyusun serta selalu mensupport masa perkuliahan.
6. Sahabat-sahabat seperjuangan PMII, Terimakasih telah menjadi bagian dalam cerita perjalanan hidup saya sebagai partner dan kawan diskusi.
7. Teman Organisasi HMPS, DEMO-F, DAN DEMO-U teman-teman RM FEBI dan teman seangkatan Akuntansi Syariah 2019 yang telah memberikan semangat, perhatian, dan doa serta terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

- 
8. Rekan-rekan kelas saya Warga polemik AKS 4, yang telah kebersamai hingga kita bisa sama sama lulus dari kelas minoritas menjadi orang-orang yang In Sha Allah Berkualitas.
 9. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
 10. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mnendalikan diri dari berbagai tekanan di luar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut di banggakan untuk diri sendiri.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



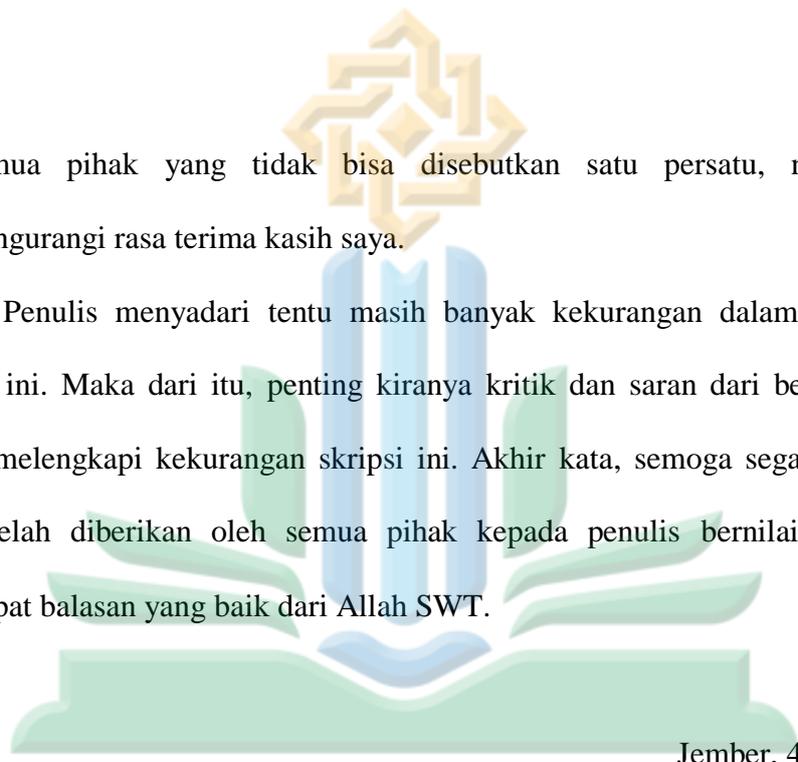
KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kehadiran Allah Azza Wajalla atas limpahan rahmat, taufiq, hidayah dan karunia-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi sebagai salah satu syarat menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar.

Semua ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. H. Ubaidillah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak Dr. M.F Hidayatullah, S.H.I, M.S.I, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam.
4. Ibu Dr. Nur Ika Mauliyah, M. Ak, selaku Koordinator Program Studi Akuntansi Syariah.
5. Bapak Prof. Dr. Khamdan Rifa'i, SE, M.Si. CHRA. selaku Dosen Pembimbing.
6. Ibu Mariyah Ulfah, M.E.I selaku Dosen Pembimbing Akademik
7. Bapak Reza Zamroni, S.T selaku Direktur PT. Kharisma Karya Raya Sentosa beserta jajarannya.
8. Segenap Dosen Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.



9. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, namun tidak mengurangi rasa terima kasih saya.

Penulis menyadari tentu masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Maka dari itu, penting kiranya kritik dan saran dari berbagai pihak untuk melengkapi kekurangan skripsi ini. Akhir kata, semoga segala amal baik yang telah diberikan oleh semua pihak kepada penulis bernilai ibadah dan mendapat balasan yang baik dari Allah SWT.

Jember, 4 April 2024

Penulis

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Nuzulur Rohmah
NIM. E20193153



ABSTRAK

Nuzulur Rohmah, Khamdan Rifa'i: Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real Estate* Di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember)

Kata kunci: Penerapan Akuntansi, *Real Estate*, Grand Permata Ajung.

Penerapan Akuntansi pada Perusahaan *Real estate*, Akuntansi adalah suatu bidang pekerjaan yang berhubungan dengan proses data keuangan dan pendukungnya seperti mencari, mengumpulkan, mencatat, menganalisa, menafsirkan, membuat laporan dan bahkan membuat kebijaksanaan terkait data keuangan dari pihak yang membutuhkannya. Aktivitas pengembang *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bagi manusia, rumah adalah kebutuhan primer yang termasuk ke dalam kebutuhan akan sandang.

Fokus masalah dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana analisis penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember? 2) Bagaimana proses pencatatan pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember?.

Tujuan Penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan grand permata ajung jember. 2) Untuk mengetahui proses pencatatan pada perusahaan *real estate* perumahan grand permata ajung jember.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Dalam menentukan informan yang dianggap mengetahui informasi terkait permasalahan yang akan diteliti. Sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi, penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan observasi terhadap narasumber. Meskipun data sekunder diperoleh dari berbagai sumber dokumenter yang relevan, namun data yang disajikan merupakan data yang kredibel.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan: 1) Penerapan Akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember memuat tiga aktivitas penting yaitu pengidentifikasian, pencatatan dan komunikasi kejadian-kejadian ekonomis suatu perusahaan yang menghasilkan informasi bagi para penggunanya. 2) Pencatatan pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember menganut sistem akuntansi keuangan yang mana disebut juga akuntansi umum (*general accounting*). Informasi yang disajikan dari akuntansi keuangan berupa laporan keuangan, yang penggunanya adalah pengambil keputusan dari pihak luar. Informasi yang dihasilkan oleh akuntansi keuangan bersifat umum untuk berbagai pengguna. Kelompok pengguna yang biasanya memerlukan informasi akuntansi keuangan adalah: a.) Pihak perusahaan. b) Kreditor perusahaan. c) Pemerintah. d) Karyawan dan e) Pelanggan.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTARK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Istilah	8
F. Sistematika Pembahasan	11
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	12
A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Kajian Teori.....	24
1. Penerapan Akuntansi	24
2. Akuntansi Aktivitas Pengembangan <i>Real Esate</i>	28
BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	39
B. Lokasi Penelitian	39
C. Subyek Penelitian	40
D. Teknik Pengumpulan Data	40
E. Analisi Data	43
F. Keabsahan Data	44

G. Tahap-tahap Penelitian	44
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	47
A. Gambaran Objek Penelitian.....	47
B. Penyajian Data dan Analisis	52
1. Proses Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan <i>Real estate</i> di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung)	53
2. Proses Pencatatan Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> Perumahan Grand Permata Ajung Jember	62
C. Pembahasan Temuan	75
1. Proses Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan <i>Real estate</i> di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung)	75
2. Proses Pencatatan Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> Perumahan Grand Permata Ajung Jember	78
BAB V PENUTUP	82
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	22
Table 4.1 Jurnal Perumahan.....	58
Table 4.2 Jurnal Umum.....	61
Tabel 4.3 Neraca Saldo	63
Tabel 4.4 Neraca Saldo	64
Tabel 4.5 Buku Besar	66
Tabel 4.6 Laporan Keuangan	73

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Logo Perumahan Grand Permata Ajung	47
Gambar 4.2 Struktur Perumahan Grand Permata Ajung.....	50
Gambar 4.3 Bukti Transaksi Perumahan Grand Permata Ajung	56



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Pertambahan jumlah penduduk yang sangat cepat membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan. Kondisi ini dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan pengembang. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estat*. Perusahaan memperoleh tanah dan kemudian dibangun perumahan, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya untuk dijual atau disewakan baik secara tunai maupun kredit. Perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estat* memerlukan suatu sistem akuntansi untuk menjalankan dan mempertahankan kelangsungan usahanya. Akuntansi sebagai suatu sistem informasi, mengidentifikasi, mengumpulkan dan mengkomunikasikan informasi ekonomi suatu badan usaha kepada beragam pihak, baik pihak intern maupun pihak ekstern. Informasi akuntansi merupakan data keuangan yang berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan untuk dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan yang tepat.²

Menurut Sumarsan Akuntansi mempunyai fungsi untuk memberikan informasi keuangan perusahaan, mengalokasikan sumber-sumber daya langka sehingga pemakai informasi dapat memutuskan modal harus diinvestasikan

² Edi Suwiknyo, " Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Psak) No 44 Pada Pt Harvest Properti Samarinda," *Jurnal Ilmiah Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 44 Pada PT Harvest Properti*: 1.

kemana, melaporkan pertanggung jawaban kinerja manajemen kepada pemilik dan untuk mengetahui perkembangan perusahaan.³

Akuntansi adalah suatu bidang pekerjaan yang berhubungan dengan proses data keuangan dan pendukungnya seperti mencari, mengumpulkan, mencatat, menganalisa, menafsirkan, membuat laporan dan bahkan membuat kebijaksanaan terkait data keuangan dari pihak yang membutuhkannya. Peran pertama dari akuntansi bagi perusahaan adalah sebagai sumber informasi keuangan perusahaan tersebut. Bagian di dalam akuntansi seperti pembukuan dan laporan keuangan menyediakan berbagai informasi mengenai berbagai macam transaksi keuangan yang terjadi dalam perusahaan. Berbagai data yang berhubungan dengan keuangan akan di catat dalam buku besar secara terperinci dan rutin. Buku besar nantinya akan diteruskan dan menghasilkan laporan keuangan. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa akuntansi adalah proses perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi akan suatu keuangan perusahaan.

Aktivitas pengembang *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bagi manusia, rumah adalah kebutuhan primer yang termasuk ke dalam kebutuhan akan sandang. Rumah bukan hanya digunakan untuk berlindung dari panas dan hujan maupun untuk beristirahat, rumah merupakan tempat untuk melepaskan rasa suka maupun duka bersama keluarga yang menjadi tempat pertama terbentuknya sebuah interaksi dalam

³ Graciela Tompodung dkk, "Analisis Pengelolaan asset tetap Pada Kanwil badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi utara" *Jurnal riset Akuntansi* 16(3), (2021):209-216.



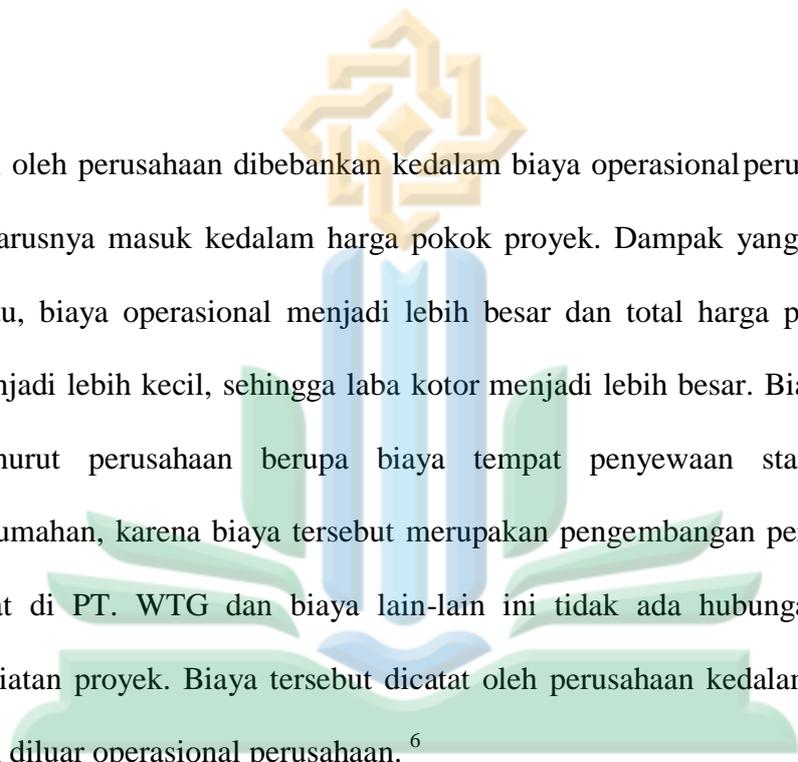
keluarga. Pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat pada saat sekarang ini berbanding lurus dengan kebutuhan akan perumahan, apartemen dan lainnya. Salah satu bentuk organisasi yang dapat memanfaatkan peluang ini adalah perusahaan *real estate*. Perusahaan *real estate* atau perusahaan yang bergerak di bidang perumahan sangat memerlukan suatu sistem informasi, yang berguna untuk kelangsungan usaha yang dijalankannya agar memperoleh pendapatan yang besar. Peranan utama dari akuntansi keuangan adalah untuk menyajikan laporan keuangan, dimana laporan keuangan tersebut terdapat informasi yang berguna untuk pihak internal maupun terhadap pihak eksternal.⁴

Secara umum, *real estate* merupakan tanah dan segala sesuatunya yang memiliki sifat permanen melekat pada tanah tersebut. Pada penjualan *real estate*, pembeli tidak hanya mendapatkan tanah atau bangunan saja namun juga akan mendapatkan hak-hak khusus. Hak-hak tersebut tidak hanya berlaku pada tanah dan perbaikan saja, akan tetapi untuk kepemilikan atas semua yang melekat pada tanah tersebut.⁵

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Melya Resti, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru (2012) berjudul “Analisis Penerapan Akuntansi *Real estate* (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru” dengan Hasil penelitian ini dijelaskan bahwa dalam menyangkut biaya lain-lain, meliputi uang jasa keamanan dan pengikatan jual

⁴ Yentina Siregar, “Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Psak) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estat* PT. Buana Cipta Propertindo,” *Jurnal Equilibiria* 6, no. 1 (2019): 2.

⁵ Dwi Rahayu Pangestu Ningsih, “Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pendapatan pada Perusahaan Property dan Real Estate,” *Jurnal Akuntansi* 2, no.2 (2022):109.



beli oleh perusahaan dibebankan kedalam biaya operasional perusahaan, yang seharusnya masuk kedalam harga pokok proyek. Dampak yang ditimbulkan yaitu, biaya operasional menjadi lebih besar dan total harga pokok proyek menjadi lebih kecil, sehingga laba kotor menjadi lebih besar. Biaya lain- lain menurut perusahaan berupa biaya tempat penyewaan stand pameran perumahan, karena biaya tersebut merupakan pengembangan perumahan real estat di PT. WTG dan biaya lain-lain ini tidak ada hubungannya dalam kegiatan proyek. Biaya tersebut dicatat oleh perusahaan kedalam biaya lain- lain diluar operasional perusahaan.⁶

PT. Kharisma Karya Raya Sentosa merupakan salah satu pengembang perumahan di Kabupaten Jember yang menyediakan unit rumah dengan berbagai tipe dan dengan skema pembelian secara tunai maupun kredit, bekerjasama dengan bank-bank yang menyediakan kredit pemilikan rumah (KPR). Pemasaran perumahan pada umumnya memiliki atribut penawaran yang hampir sama. Namun pada PT. Kharisma Karya Raya Sentosa ini menawarkan perumahan yang diberi nama Perumahan Grand Permata Ajung. Dimana perumahan ini memiliki banyak keunggulan, perumahan ini berlokasi di Jl. Mh Thamrin Ajung Jember terletak di 0 km jalan provinsi sangat strategis, aksesnya juga mudah, nyaman, masih asri sebab berada di persawahan, dan menerapkan sistem satu pintu keluar masuk perumahan.

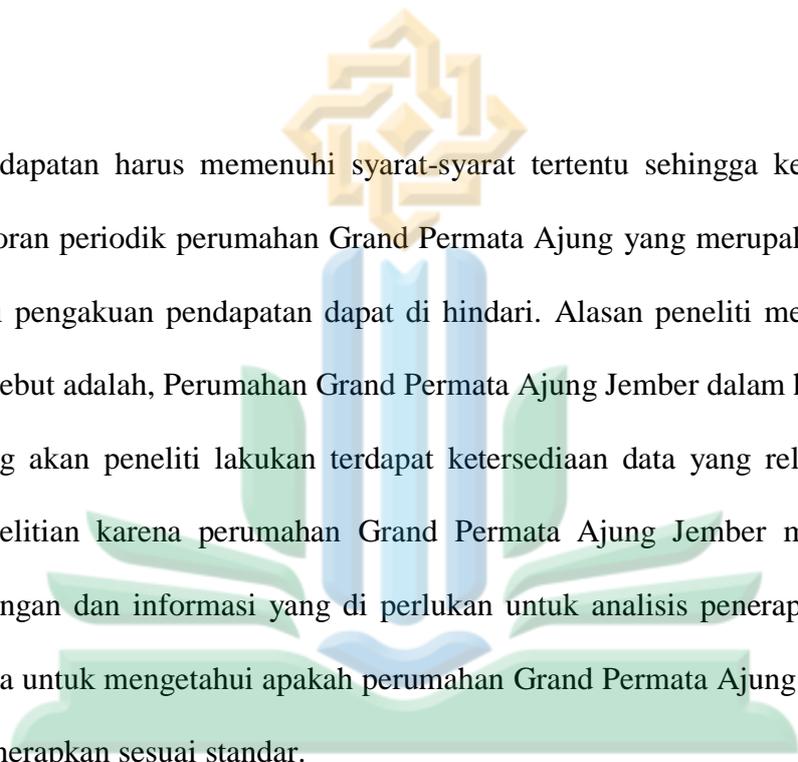
Pada observasi pendahuluan. Perumahan Grand Permata Ajung Jember terdapat fenomena unik yang perlu di analisis dalam penerapan akuntansi.

⁶ Melya Resti, “Analisis Penerapan Akuntansi *Real estate* (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru” (Skripsi, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Pekanbaru, 2012), 53.

Fenomena ini berkaitan dengan dinamika dalam pasar properti, khususnya perumahan, regulasi, dan praktik akuntansi dalam akuntansi *real estate*. Jember adalah salah satu kota berkembang di Jawa Timur dengan pertumbuhan ekonomi yang signifikan, pertumbuhan ini tentu saja mempengaruhi industri properti termasuk perusahaan *real estate* yang beroperasi di Jember. Pertumbuhan ini tentu menciptakan peluang baru dan tantangan dalam penerapan akuntansi. Di tambah dengan regulasi pemerintah daerah memiliki regulasi atau kebijakan terkait perizinan, pajak, atau penjualan properti yang dapat mempengaruhi penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* dalam hal ini perumahan Grand Permata Ajung.⁷

Setiap konsumen perumahan Grand Permata Ajung yang ingin membeli rumah secara kredit dan tunai biasanya akan menanyakan mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh konsumen meliputi daftar angsuran, persyaratan kredit dan ketentuan umum. Dalam pembelian kredit dan tunai maka dari itu pihak perumahan Grand Permata Ajung sudah menentukan persyaratan kredit dan pembelian tunai melalui beberapa bank yaitu bank BTN, BRI, BNI, BSI, Bank BPD Jatim sebagai contoh salah satu berikut Bank Syariah Indonesia (BSI). Pengakuan pendapatan perumahan Grand Permata Ajung yang merupakan hasil dari kegiatan operasi berupa penjualan unit bangunan ini pun harus sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan terutama tentang “Pendapatan” dan tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Unit *Real Estate*”. Pemilihan alternatif dari metode pengakuan

⁷ Observasi di Perumahan Grand Permata Ajung Jembe, 25 Agustus 2023.



pendapatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu sehingga ketidaklayakan laporan periodik perumahan Grand Permata Ajung yang merupakan implikasi dari pengakuan pendapatan dapat di hindari. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut adalah, Perumahan Grand Permata Ajung Jember dalam hal penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat ketersediaan data yang relevan dengan penelitian karena perumahan Grand Permata Ajung Jember memiliki data keuangan dan informasi yang di perlukan untuk analisis penerapan akuntansi serta untuk mengetahui apakah perumahan Grand Permata Ajung Jember telah menerapkan sesuai standar.

Untuk itu berdasarkan uraian di atas maka peneliti dapat mengangkat fenomena tersebut dengan judul “Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real Estate* Di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember).”

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian adalah langkah awal untuk menentukan suatu hal yang diberikan. Berdasarkan dari latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember?
2. Bagaimana proses pencatatan pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember?

C. Tujuan penelitian

Tujuan Penelitian merupakan suatu gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian. Tujuan penelitian harus mengacu kepada masalah-masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.⁸ Berdasarkan fokus penelitian tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan akuntansi pada perusahaan real estate perumahan grand permata ajung jember
2. Untuk mengetahui proses pencatatan pada perusahaan real estate perumahan grand permata ajung jember

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara umum. Kegunaan penelitian harus realistis.⁹ Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikannya sebagai acuan bagi para akademisi atau mahasiswa yang akan melakukan penelitian selanjutnya. Dimana untuk membentuk pola pikir yang dinamis serta untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh selama

⁸ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember, 2019), 45.

⁹ Tim Penyusun, 45.

melakukan studi di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Penelitian yang saat ini dilakukan bisa menambah pengalaman yang lebih mendalam bagi peneliti tentang cakrawala penelitian yang tentu lebih baik lagi kedepannya.

b. Bagi lembaga UIN KHAS Jember

Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi bagi pihak UIN KHAS Jember dan memberikan kontribusi dalam menambah wawasan pengetahuan tentang analisis penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate*.

c. Bagi masyarakat

Penelitian ini bisa dapat memberikan informasi serta pengetahuan tentang penerapan akuntansi pada perusahaan.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah ialah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi sebuah titik perhatian seorang peneliti didalam sebuah judul penelitian.¹⁰ Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman terhadap makna istilah sebagaimana yang dimaksud oleh peneliti. Beberapa hal yang perlu didefinisikan sebagai berikut:

¹⁰ Tim Penyusun, 45.

1. Analisis

Analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu. Menurut Wiradi, analisis adalah aktifitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai membedakan, memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari maknanya dan ditafsir maknanya.¹¹

2. Penerapan

Penerapan adalah suatu tindakan mempraktekan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu serta untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.¹²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian penerapan adalah adalah perbuatan menerapkan.¹³

Penerapan (implementasi) adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.¹⁴

¹¹ Aris Kurniawan, "13 pengertian analisis menurut para ahli" di akses 5 November 2022, <http://www.gurupendidikan.com/13-pengertian-analisis-menurut-para-ahli-didunia/>

¹² Coki Siadari, "Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli," kumpulanpengertian.com, diakses 31 Juli 2023, [Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli | Kumpulan Pengertian](#).

¹³ Coki Siadari, "Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli," kumpulanpengertian.com, diakses 31 Juli 2023, [Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli | Kumpulan Pengertian](#)

¹⁴ Coki Siadari, "Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli," kumpulanpengertian.com, diakses 31 Juli 2023, [Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli | Kumpulan Pengertian](#)

Penerapan (Implementasi) adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif.¹⁵

3. Akuntansi

Akuntansi merupakan suatu proses mencatat, mengklasifikasikan, meringkas, mengelola dan menyajikan data, transaksi serta kejadian yang berhubungan dengan keuangan sehingga dapat digunakan oleh orang yang menggunakannya dengan mudah dimengerti untuk pengambilan suatu keputusan serta tujuan lainnya.

Akuntansi berasal dari kata asing *Accounting* yang artinya dalam bahasa Indonesia adalah menghitung atau mempertanggungjawabkan.

Akuntansi didefinisikan sebagai suatu kegiatan jasa yang berfungsi menyediakan informasi kuantitatif, khususnya yang berkaitan dengan keuangan. Informasi tersebut diharapkan dapat menjadi masukan dalam proses pengambilan keputusan *ekonomik* dan rasional.¹⁶

4. Real Estate

Real Estate adalah tanah ditambah bangunan dan sumber daya apapun di atas tanah itu. *Real Estate* dapat digunakan untuk tujuan komersial seperti mengoperasikan toko atau konter, atau untuk tujuan industri seperti mengoperasikan tambang atau pabrik.¹⁷

¹⁵ Coki Siadari, "Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli," kumpulanpengertian.com, diakses 31 Juli 2023, [Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli | Kumpulan Pengertian](#)

¹⁶ Slamet Sugiri, "Pengantar Akuntansi 1, et. al. (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2018) 1.

¹⁷ Academia, 23 Februari 2023, 1.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasn proposal yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penulisan sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti daftar isi.¹⁸ Untuk itu lebih mudahnya di bawah ini akan dikemukakan gambaran secara umum pembahasan proposal ini.

Bab I : Pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, fokus peneliti, tujuan peneltii dan mafaat peneliti, devinisi istilah, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II : Kajian kepustakaan, dalam bab ini terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori.

Bab III : Metode penelitian, bab ini membahsa tentang pendekatan dan jenis penelitian yang dilakukan, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahaptahap penelitian yang akan dilakukan.

Bab IV : Berupa penyajian dan analisis data, bab ini berisikan gambar objek penelitian, penyajian data dan pembahasan temuan (analisis data).

Bab V : Penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Pada bab ini berfungsi untuk memperoleh gambaran dari hasil penelitian. Dan memberi gambaran tentang penelitian yang diteliti dan memberikan saransaran kontruksi yang terkait dengan penelitian ini.

¹⁸ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 48.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan (skripsi, tesis, disertasi, dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka posisi penelitian yang hendak dilakukan.¹⁹

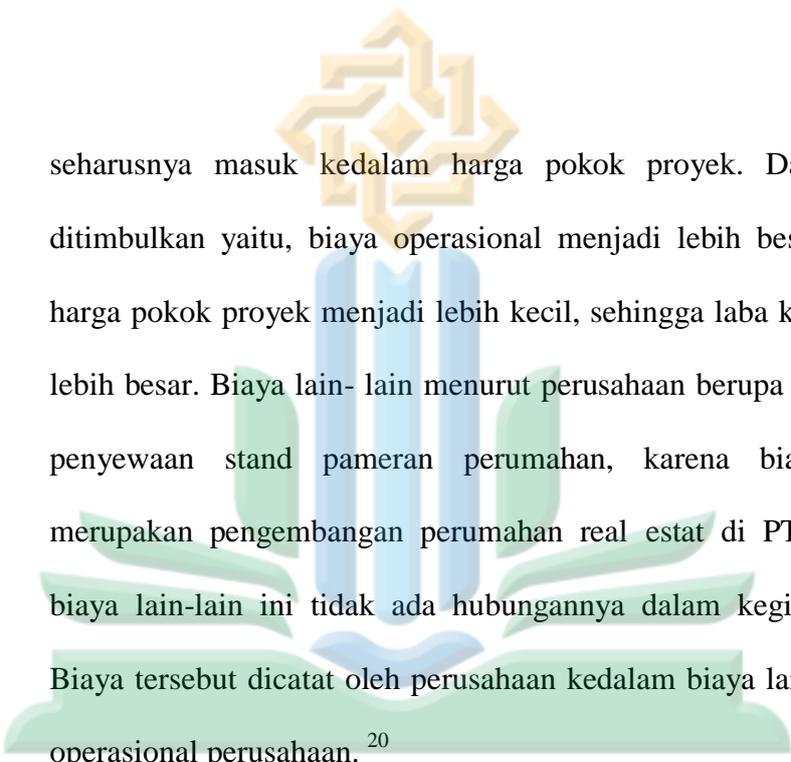
Untuk menghindari terjadinya duplikasi terhadap penelitian ini, maka penulis melakukan pengkajian terhadap karya-karya yang sudah ada.

Penelitian yang berkaitan dengan Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit memang bukan yang pertama kali. Sebelumnya sudah ada penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut, diantara penelitian yang sudah pernah dilakukan adalah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Melya Resti, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru (2019) berjudul “Analisis Penerapan Akuntansi *Real estate* (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru”.

Hasil penelitian ini dijelaskan bahwa dalam menyangkut biaya lain-lain, meliputi uang jasa keamanan dan pengikatan jual beli oleh perusahaan dibebankan kedalam biaya operasional perusahaan, yang

¹⁹ Tim Penyusun, 46.



seharusnya masuk kedalam harga pokok proyek. Dampak yang ditimbulkan yaitu, biaya operasional menjadi lebih besar dan total harga pokok proyek menjadi lebih kecil, sehingga laba kotor menjadi lebih besar. Biaya lain- lain menurut perusahaan berupa biaya tempat penyewaan stand pameran perumahan, karena biaya tersebut merupakan pengembangan perumahan real estat di PT. WTG dan biaya lain-lain ini tidak ada hubungannya dalam kegiatan proyek. Biaya tersebut dicatat oleh perusahaan kedalam biaya lain-lain diluar operasional perusahaan.²⁰

Perbedaan dari skripsi yang ditulis oleh Melya Resti difokuskan pada transaksi penjualannya saja. Sedangkan penelitian yang hendak dilakukan adalah berfokus pada transaksi keuangan yang ada di perusaahn tempat penelitian.

Sedangkan persamaanya penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan yaitu terdapat metode penelitian yang menggunakan penelitian kualitatif.

2. Penelitian oleh Kaeni Universitas Muhammadiyah Makassar (2019) berjudul “Analisis Akuntansi Hutang Usaha Pada Perusahaan *Real Estate* (Study Kasus Pada PT Angsama Pratama Mkassar).

Hasil penelitian ini dijelaskan bahwa dalam penelitian adalah untuk mengetahui perkembangan Akuntansi hutang usaha (rasio *leverage*) di perusahaan real estate pada perusahaan PT. Angsama

²⁰ Melya Resti, “Analisis Penerapan Akuntansi *Real estate* (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru” (Skripsi, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Pekanbaru, 2019), 53.

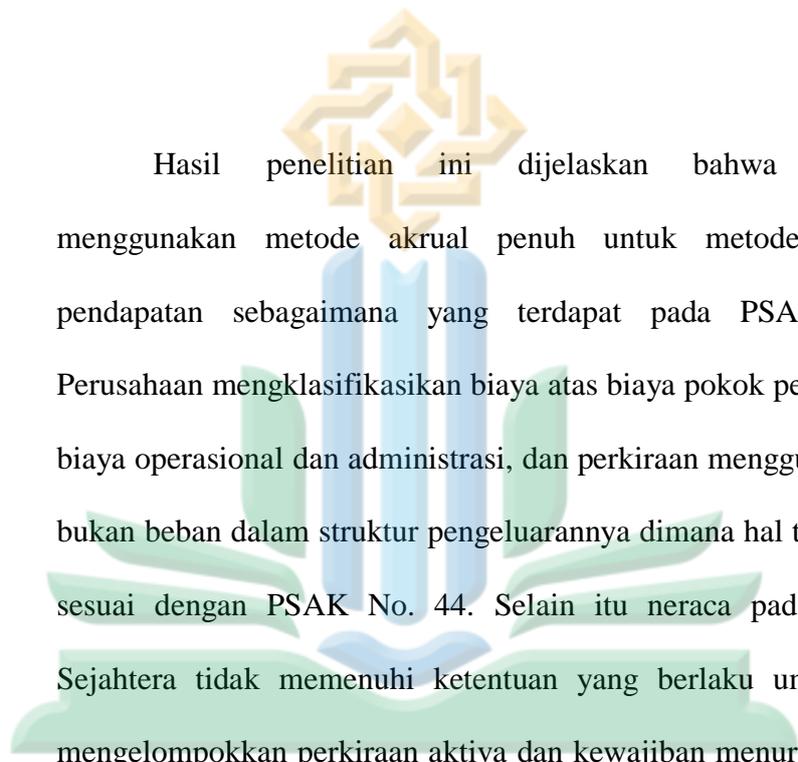
Pratama” peminjaman dana atau hutang termasuk salah satu pilihan atau pendanaan yang biasa ditempuh oleh banyak perusahaan. Utang-utang yang menjadi kewajiban suatu perusahaan dikelompokkan dalam 2 kelompok yaitu utang jangka pendek dan jangka panjang. Pada prinsipnya utang akan dicantumkan sebesar nilai tunai dari utang-utang tersebut, tetapi pada umumnya utang jangka pendek akan dicantumkan sebesar nilai nominalnya.²¹

Perbedaan dari skripsi yang ditulis oleh Kaeni difokuskan peminjaman dana atau hutang pada perusahaan property yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industry pariwisata. Sedangkan penelitian yang hendak dilakukan yaitu berfokus pada kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ada di perusahaan *real estate* Grand Permata Ajung.

Sedangkan persamaannya penelitian ini sama-sama penelitian diperusahaan *real estate*.

3. Penelitian oleh Irsalina Afifah Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Makassar (2020) yang berjudul “Analisis penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan PSAK No. 44 Pada PT. Bukit Sejahtera Dikecamatan Pallangga Kabupaten Gowa”

²¹ Kaeni, “Analisis Akuntansi Hutang Usaha Perusahaan *Real Estate* (Studi Kasus Pada PT Angsama Pramata Makasar)” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makasar, Makasar, 2019), 43.



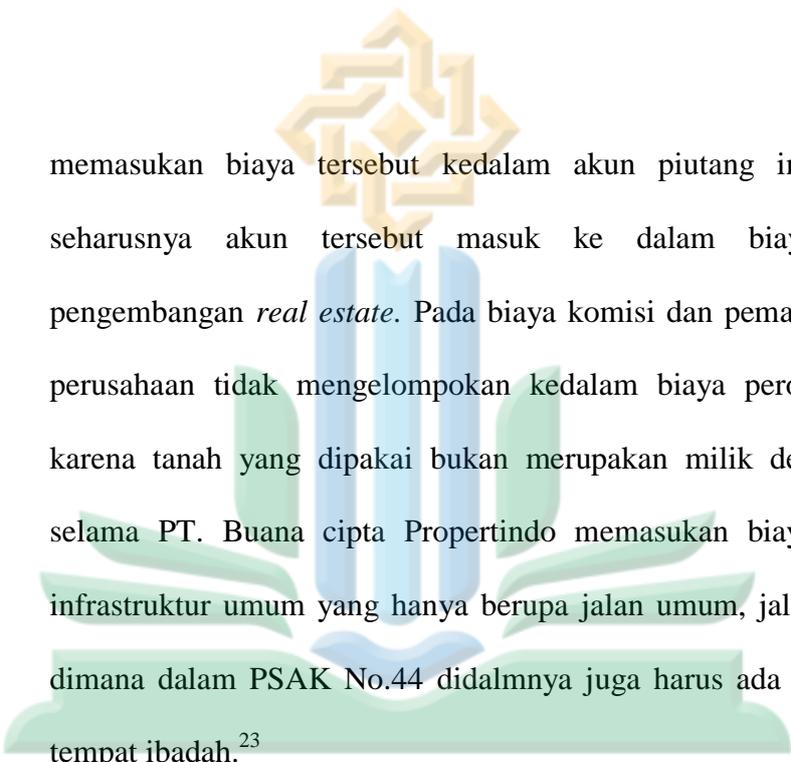
Hasil penelitian ini dijelaskan bahwa perusahaan menggunakan metode akrual penuh untuk metode pengakuan pendapatan sebagaimana yang terdapat pada PSAK No. 44. Perusahaan mengklasifikasikan biaya atas biaya pokok penjualan serta biaya operasional dan administrasi, dan perkiraan menggunakan biaya bukan beban dalam struktur pengeluarannya dimana hal tersebut tidak sesuai dengan PSAK No. 44. Selain itu neraca pada PT. Bukit Sejahtera tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum dengan mengelompokkan perkiraan aktiva dan kewajiban menurut lancar dan tidak lancar.²²

Perbedaannya skripsi yang ditulis Irsalina Afifah lebih menekankan pada pengembangan, sedangkan penelitian ini lebih fokus penerapan akuntansi pada perusahaan *real estatet*. Sedangkan persamaan penelitian ini sama-sama membahas PSAK No. 44.

4. Penelitian oleh Yentina Siregar dkk Universitas Riau Kepulauan Indonesia (2019) yang berjudul “Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)No. 44 Terhadap pengembangan Real Estate PT. Buana Cipta Propertindo”

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Buana Cipta propertindo adalah perusahaan real estate yang menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*). Sebagai metode pengakuan pendapatan, pada biaya pinjaman PT. Buana Cipta Propertindo

²² Irsalina Afifah dkk, “Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan PASK No.44 Pada PT. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makasar, Makasar, 2020), 61.



memasukan biaya tersebut kedalam akun piutang internal yang seharusnya akun tersebut masuk ke dalam biaya aktivitas pengembangan *real estate*. Pada biaya komisi dan pematangan tanah perusahaan tidak mengelompokkan kedalam biaya perolehan tanah karena tanah yang dipakai bukan merupakan milik developer dan selama PT. Buana cipta Propertindo memasukan biaya bangunan infrastruktur umum yang hanya berupa jalan umum, jalan dan pasar dimana dalam PSAK No.44 didalamnya juga harus ada sekolah, dan tempat ibadah.²³

Perbedaan antara kedua penelitian antara penelitian yang dilakukan oleh Yentina Siregar dengan penelitian yang hendak dilakukan oleh penulis terletak pada fokus yang berbeda, yang mana Yentina Siregar menenkankan pada biaya pinjaman PT. Buana Cipta Propertindo yang memasukkan biaya akun piutang internal yang mana seharusnya akun tersebut masuk ke dalam biaya aktivitas pengembangan *real estate*.

Sedangkan persamaannya yakni sama sama merujuk pada PSAK No. 44 yang menjadi acuan referensi dalam penerapan Akuntansi pada perusahaan Real Estate.

5. Penelitian Oleh Yumni Rusadi, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya (2019), yang berjudul “Simulasi Penerapan

²³ Yenita Siregar, “Analisis Penerapan Pernyataan Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo,” *Jurnal Wquilibria* 6, No.1(2019): 9.

Standar Akuntansi Keuangan Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah (SAK-EMKM) pada PT Ryan Putera Ar-Rizqy”.

Hasil penelitian ini adalah dalam hal siklus akuntansi yang ada di PT Ryan Putera Ar-Rizqy memiliki siklus akuntansi yang dimulai dari pencatatan harian terhadap transaksi yang terjadi setiap harinya, selanjutnya pendapatan harian tersebut dikurangi biaya operasional perusahaan setiap harinya, dari dua unsur tersebut nantinya akan dikurangkan dan mendapatkan laba bersih perharinya.²⁴

Perbedaan yang mencolok pada penelitian yang dilakukan oleh Yumni Rusadi dengan penelitian yang hendak dilakukan penulis ialah pada acuan SAK dan fokus penelitiannya lebih pada perhitungan laba dari perusahaan yang diteliti.

Sedangkan persamaannya sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis pendekatan penelitian study kasus (*Case Study*).

6. Penelitian oleh Yolanda Novanda Resti Putri Ardiana, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunana Ampel Surabaya (2021), yang berjudul “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Dengan Model ZMIJEWSKI (*X-SCORE*)”.

Hasil penelitian ini perusahaan dengan rasio yang buruk atau yang mengalami *financial distress* perlu meningkatkan *financial ratio*-nya dan manajemen perlu membenahi terkait kinerjanya supaya

²⁴ Yumni Rusadi, “Simulasi Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah (SAK-EMKM) pada PT Ryan Putera Ar-Rizqy” (Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2019), 6.

mengurangi potensi *financial distress*. Terutama dimasa pandemi Covid-19 perusahaan harus segera melakukan pemulihan dan bekerja inovatif agar terus tumbuh dan tetap eksis dimasa krisis.²⁵

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan oleh Yolanda Novanda Resti Putri Ardiana, terletak pada metode penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif sedangkan penelitian yang hendak dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif.

Persamaanya terletak pada studi kasus yang dilakukan sama-sama membahas perusahaan *Real Estate*.

7. Penelitian oleh Arindra Ayu Dwi Puasanty, Mahasiswa Uversitas Brawijaya Malang (2021), yang berjudul “Analisis Pengakuan, Pengukuran, Penyajian, Dan Pengungkapan Pendapatan Pada Perusahaan *Real Estate*, PT ABC Tahun 2020 Menurut Perspektif SAK ETAP”.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengakuan penyajian, dan pengungkapan pendapatan di PT ABC masih tidak sesuai dengan SAK ETAP. Sedangkan pengukuran pendapatan berdasarkan nilai wajar sudah tepat. Pengakuan pendapatan penjualan tanah dan bangunan kurang tepat karena saat menerima uang masuk sudah diperlakukan sebagai pendapatan, seharusnya diperlakukan sebagai uang muka. Pengakuan pendapatan sewa villa juga belum tepat karena saat menerima pembayaran di muka sudah diperlakukan sebagai

²⁵ Yolanda Novanda Resti Putri Ardiana, “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Dengan Model ZMIJEWSKI (X-SCORE)” (Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2021), 45.

pendapatan sewa. Penyajian laporan laba rugi di PT ABC kurang tepat karena di laporan laba rugi masih disertakan nomor akun, dan pengungkapan pendapatan hanya ada di laporan laba rugi saja. Perusahaan belum membuat catatan atas laporan keuangan.²⁶

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Ayu Dwi Puasanty dengan penelitian yang hendak dilakukan oleh penulis terletak pada pembahasan PSAK No. 44 dan SAK ETAP.

Sedangkan persamaannya sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif deskriptif.

8. Penelitian oleh Dewa Ayu Oki Astarini (2020), dengan judul “Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan *Real Estate* Pada PT. Maura Lombok Sesuai Dengan PSAK No. 44”

Hasil penelitian yang dilakukan terhadap Hasil pengamatan yang dilakukan terhadap metode pengakuan pendapatan dan beban pada PT Maura Lombok adalah PT Maura Lombok mengakui pendapatan dan bebannya dengan menggunakan metode akrual penuh, berdasarkan PSAK No. 44 seharusnya PT Maura Lombok menggunakan metode persentase penyelesaian. Terdapat perbedaan antara pendapatan dan beban pokok penjualan perusahaan dengan metode yang sebelumnya digunakan perusahaan yaitu metode akrual (*full accrual method*) penuh dengan metode yang seharusnya

²⁶ Arindra Ayu Dwi Puasanty, “Analisis Pengakuan, Pengukuran, Penyajian, Dan Pengungkapan Pendapatan Pada Perusahaan *Real Estate*, PT ABC Tahun 2020 Menurut Perspektif SAK ETAP” (Skripsi, Universitas Brawijaya, Malang, 2021), 23.

digunakan perusahaan sesuai dengan PSAK No. 44 yaitu metode persentase penyelesaian.²⁷

Persamaannya sama-sama membahas PSAK No. 44 pada perusahaan real estate. Sedangkan perbedaannya terletak pada metode penelitian yang digunakan.

9. Penelitian oleh Dyta Febriantine Pratikto dkk (2021), yang berjudul “Pengaruh Besaran Akrua, Ukuran Perusahaan, *Volatilitas* Arus Kas, Dan *Volatilitas* Penjualan Terhadap Persistensi Laba (Studi Empiris Perusahaan Sektor *Property, Real Estate And Building Contruction* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019).

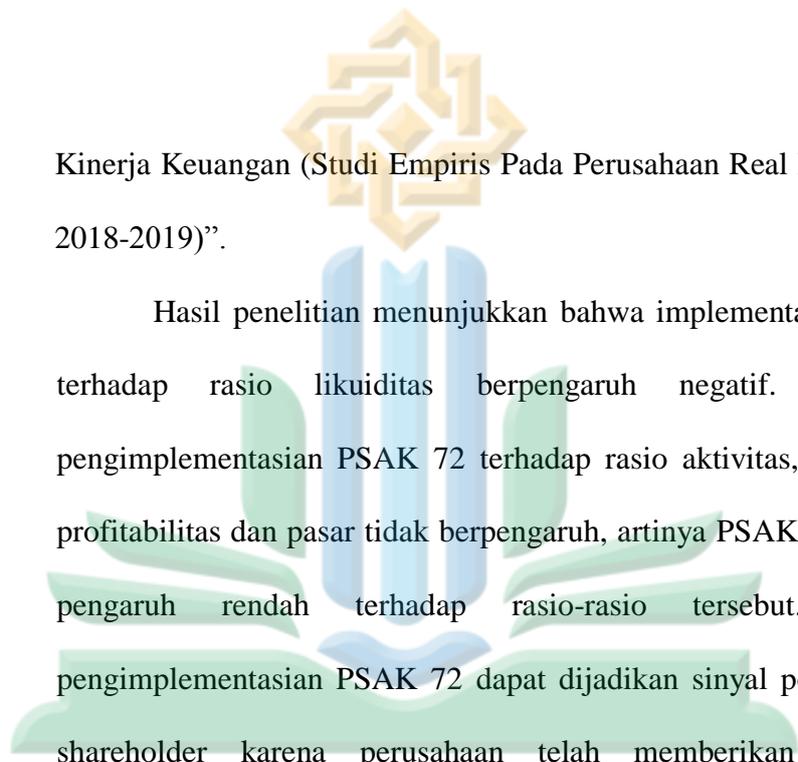
Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Volatilitas* Arus Kas mempengaruhi Persistensi Laba sedangkan *Volatilitas* Penjualan, Ukuran Perusahaan dan Besaran Akrua tidak mempengaruhi Persistensi Laba.²⁸

Perbedaan penelitian ini dan yang hendak dilakukan terdapat pada fokus penelitian. Sedangkan persamaannya sama-sama meneliti tentang perusahaan *real estate*.

10. Penelitian oleh Claristy Novanaliane Halim (2020), yang berjudul “Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 Terhadap

²⁷ Dewa Ayu Oki Astarini, “Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan Real Estate Pada PT. Maura Lombok Sesuai Dengan PSAK No. 44,” *Riset Ekonomi, Akuntansi dan Perpajakan 1*, No. 2 (September, 2020): 61.

²⁸ Dyta Febriantine Pratikto dkk, “Pengaruh Besaran Akrua, Ukuran Perusahaan, *Volatilitas* Arus Kas, Dan *Volatilitas* Penjualan Terhadap Persistensi Laba (Studi Empiris Perusahaan Sektor *Property, Real Estate And Building Contruction* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019),” (Makalah Disajikan Pada Prosiding Seminar Nasional Ekonomi Dan Bisnis, UNMUH Jember, 30 Januari 2021), 281.



Kinerja Keuangan (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate Tahun 2018-2019)”.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72 terhadap rasio likuiditas berpengaruh negatif. Sedangkan, pengimplementasian PSAK 72 terhadap rasio aktivitas, solvabilitas, profitabilitas dan pasar tidak berpengaruh, artinya PSAK 72 memiliki pengaruh rendah terhadap rasio-rasio tersebut. Publikasi pengimplementasian PSAK 72 dapat dijadikan sinyal positif kepada shareholder karena perusahaan telah memberikan transparansi kebijakan PSAK 72.²⁹

Persamaan sama-sama meneliti pada perusahaan real estate. Sedangkan perbedaannya terletak pada teori yang digunakan yakni penelitian yang dilakukan Claristy Novanaliane Halim adalah PSAK 72 sedangkan yang hendak di teliti PSAK No. 44.

²⁹ Claristy Novanaliane Halim, “Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate Tahun 2018-2019),” *jurnal ilmiah Mahasiswa FEB* 8, No. 2 (juni, 2020)” 9.



Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

NO	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Melya Resti (2019)	Analisis Penerapan Akuntansi <i>Real estate</i> (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru	sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	berfokus pada transaksi keuangan yang ada di perusahaahn.
2	Kaeni (2019)	Analisis Akuntansi Hutang Usaha Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> (Study Kasus Pada PT Angsama Pratama Mkassar).	persamaannya penelitian ini sama-sama penelitian diperusahaan <i>real estate</i>	Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada pembahasan .
3	Irsalina Afifah (2020)	Anlalisis penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i> Berdasarkan PSAK No. 44 Pada PT. Bukit Sejahtera Dikecamatan Pallangga Kabupaten Gowa	sama-sama membahas PSAK No. 44	Fokus penelitian
4	Yentina Siregar dkk (2019)	Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)No. 44 Terhadap pengembangan Real Estate PT. Buana Cipta Propertindo	sama sama merujuk pada PSAK No. 44	Fokus penelitian.
5	Yumni Rusadi (2019)	Simulasi Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah (SAK-EMKM) pada PT Ryan Putera Ar-Rizqy	sama-sama menggunakan metode penelitian penedekatan kualitatif deskriptif)	fokus penelitiannya lebih pada perhitungan laba dari perusahaan yang diteliti.
6	Yolanda Novanda Resti Putri Ardiana (2021)	Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan <i>Real Estate</i> Dengan Model ZMIJEWSKI (X-SCORE).	sama-sama membahas perusahaan <i>Real Estate</i> .	Perbedaan penelitian terletak pada metode penelitian yang di gunakan.

7	Arindra Ayu Dwi Puasanty (2021)	Analisis Pengakuan, Pengukuran, Penyajian, Dan Pengungkapan Pendapatan Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> , PT ABC Tahun 2020 Menurut Perspektif SAK ETAP	sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif deskriptif	terletak pada pembahasan PSAK No. 44 dan SAK ETAP.
8	Dewa Ayu Oki Astarini (2020)	Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan <i>Real Estate</i> Pada PT. Maura Lombok Sesuai Dengan PSAK No. 44	sama-sama membahas PSAK No. 44 pada perusahaan <i>real estate</i> .	terletak pada metode penelitian yang digunakan.
9	Dyta Febriantine Pratikto dkk (2021)	Pengaruh Besaran Akrua, Ukuran Perusahaan, <i>Volatilitas</i> Arus Kas, Dan <i>Volatilitas</i> Penjualan Terhadap Presistensi Laba (Studi Empiris Perusahaan Sektor <i>Property, Real Estate And Building Construction</i> di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019).	sama-sama meneliti tentang perusahaan <i>real estate</i> .	Fokus penelitian dan metode penelitian.
10	Claristy Novanaliane Halim (2020)	Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Empiris Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> Tahun 2018-2019)	sama-sama meneliti pada perusahaan <i>real estate</i>	terletak pada teori yang digunakan yakni penelitian yang dilakukan Claristy Novanaliane Halim adalah PSAK 72 sedangkan yang hendak di teliti PSAK No. 44.

Sumber: Diolah Dari Penelitian Terdahulu

Dari tabel diatas maka dapat penulis simpulkan bahwa dari sekian banyak penelitian yang penulis cantumkan tidak ada satupun penelitian yang benar-benar sama persis dengan penelitian yang penulis lakukan.

B. Kajian Teori

Kajian teori adalah merupakan teori-teori yang relevan yang dapat digunakan untuk menjelaskan tentang variabel apa yang akan diteliti. Teori-teori yang digunakan bukan sekedar pendapat dari pengarang, pendapat penguasa, tetapi teori yang betul-betul telah teruji kebenarannya.³⁰ Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penerapan Akuntansi

a. Pengertian Akuntansi

Akuntansi sering disebut sebagai bahasa bisnis (*business language*), atau lebih tepatnya sebagai bahasa pengambilan keputusan. Semakin seseorang menguasai bahasa ini, maka akan semakin baik pula orang tersebut menangani berbagai aspek keuangan dalam kehidupannya.

Definisi akuntansi dapat dirumuskan melalui 2 (dua) sudut pandang, yakni definisi dari sudut pandang pengguna jasa akuntansi dan definisi dari sudut pandang proses kegiatannya.

Apabila ditinjau dari sudut pandang jasa akuntansi, akuntansi dapat didefinisikan sebagai suatu disiplin ilmu dan atau aktivitas jasa yang menyediakan informasi informasi yang diperlukan untuk

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: ALFABETA, 2002), 305.

melaksanakan kegiatan secara efisien dan mengevaluasi kegiatan suatu entitas atau transaksi yang bersifat keuangan (*financial*).³¹

Kegunaan informasi akuntansi adalah untuk:

- 1) Membuat perencanaan yang efektif, sekaligus mengadakan pengawasan, serta pengambilan keputusan ekonomi yang tepat oleh manajemen.
- 2) Pertanggungjawaban entitas kepada para investor, kreditor, pemerintan, dan sebagainya.

Jika ditinjau dari sudut pandang proses kegiatannya, akuntansi dapat didefinisikan sebagai proses pencatatan, penggolongan, peringkasan, pelaporan dan penganalisa data keuangan suatu entitas. Dari sini bisa dilihat, bahwa akuntansi merupakan kegiatan yang kompleks, menyangkut berbagai macam kegiatan, sehingga pada dasarnya akuntansi harus:

- 1) Mengidentifikasi data mana yang berkaitan atau relevan dengan keputusan yang akan diambil;
- 2) Memproses atau menganalisis data yang relevan;
- 3) Mengubah data menjadi informasi yang dapat digunakan untuk mengambil keputusan.

Dari definisi diatas secara sederhana kita dapat menjelaskan bahwa akuntansi dapat menghasilkan informasi yang digunakan manajer untuk menjalankan operasi perusahaan. Akuntansi juga

³¹ Umi Muawanah dkk, *Konsep Dasar Akuntansi dan Pelaporan Keuangan* (Jakarta: Direktorat Pembina Sekolah Menengah Kejuruan, 2008), 1.

memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengetahui kinerja keuangan dan kondisi perusahaan.

Dengan demikian, secara umum, akuntansi dapat didefinisikan sebagai sistem informasi keuangan yang menghasilkan laporan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai kativitas ekonomi dan kondisi perusahaan.

Sebagai suatu sistem informasi keuangan, akuntansi merupakan sebuah proses dari tiga (3) aktivitas, yaitu pengidentifikasian, pencatatan dan komunikasi kejadian-kejadian ekonomis suatu perushann yang menghasilkan informasi bagi penggunanya.³²

b. Bidang-Bidang Spesialisasi Akuntansi

1) Akuntansi Keuangan disebut juga akuntansi umum (*general accounting*). Informasi yang disajikan dari akuntansi keuangan berupa laporan keuangan, yang penggunanya adalah pengambil keputusan dari pihak luar. Informasi yang dihasilkan oleh akuntansi keuangan bersifat umum untuk berbagai pengguna. Kelompok pengguna yang biasanya memerlukan informasi akuntansi keuangan adalah:

- 1) Pihak perusahaan
- 2) Kreditor perusahaan
- 3) Pemerintah
- 4) Karyawan
- 5) Pelanggan

³² Umi Muawanah dkk, 2.

Akuntansi keuangan biasanya meliputi 3 (tiga) fungsi, yaitu (1) pemilihan dan pencatatan data, (2) analisis data, dan (3) menyiapkan laporan bagi pengguna.

2) Akuntansi Biaya (*cost accounting*), pengaggaran masuk dalam kelompok akuntansi manajemen. Manajemen perusahaan harus menyediakan berbagai informasi untuk pencapaian sasaran. Kategori utama dari informasi yang diperlukan adalah untuk perencanaan dan pengendalian perusahaan yang bersifat harian.³³

c. Prinsip-Prinsip Dasar Akuntansi Syariah

1) Prinsip pertanggungjawaban

2) Prinsip keadilan

3) Prinsip kebenaran.³⁴

d. Perbedaan Akuntansi syariah dan Konvensional

Akuntansi syariah adalah sebuah proses pencatatan sampai dengan pembuatan laporan keuangan yang mengedepankan nilai-nilai islam atau dengan prinsip-prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan bank dan lembaga keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah. Akuntansi syariah adalah suatu kegiatan identifikasi, kalsifikasi, dan pelaporan melalui dalam mengambil keputusan ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip akad

³³ Umi Muawanah et.al, 5-6.

³⁴ Eni Latifah, "Dasar-dasar Akuntansi Syariah et. al,"(Bojongsari-Purbalingga, 2022), 23.

syariahyaitu tidak mengandung *zhulum* (kezaliman), *riba*, *maysir* (judi), *gharar* (oenipuan), barang yang haram dan membahayakan.

Dalam akuntansi konvensional didasarkan pada menafsirkan dan mengklasifikasikan data. Informasi yang disampaikan kepada pelanggan adalah prakiraan yang terbaik untuk memastikan bahwa dia akan berinvestasi dalam sistem tersebut.

Perbedaan utama akuntansi syariah dan akuntansi konvensional adalah bagaimana informasi dibagikan, akuntansi syariah menyediakan semua informasi dengan jelas kepada prospek informasi akuntansi

konvensional yang diberikan hanya informasi pilihan saja. Akuntansi syariah dapat diartikan sebagai proses akuntansi atas transaksi-transaksi yang sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan Allah Swt. Akuntansi syariah ialah proses akuntansi yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah, baik dalam siklus akuntansi nya maupun pencatatannya.³⁵

2. Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estae*

Tujuan dari kebanyakan perusahaan adalah untuk memaksimalkan laba. Laba adalah selisih antara jumlah yang diterima dari pelanggan atas barang atau jasa yang dihasilkan dengan jumlah yang dikeluarkan untuk membeli sumberdaya dalam menghasilkan barang atau jasa tersebut. Namun ada juga perusahaan yang bertujuan tidak semata-mata karena laba yang disebut perusahaan nirlaba.

³⁵. Eni Latifah, et.al, 20.

Terdapat 2 (dua) jenis bidang akuntansi dalam perusahaan yang beroperasi untuk menghasilkan laba, yaitu:

1) Akuntansi Keuangan

Akuntansi keuangan terutama berkaitan dengan pencatatan dan pelaporan data ekonomi dan aktivitas bisnis. Meskipun laporan tersebut memberikan manfaat informasi untuk manajer, mereka adalah laporan utama untuk pemilik, kreditor, lembaga pemerintah, dan publik. Misalnya jika ingin membeli beberapa saham di perusahaan go publik. Untuk mengambil keputusan investasi tersebut salah satu caranya adalah dengan mereview laporan keuangan dan membandingkan kinerja dan kondisi keuangan masing-masing perusahaan. Tujuan akuntansi keuangan untuk memberikan laporan seperti itu.

2) Akuntansi Manajerial

Akuntansi manajerial, atau akuntansi manajemen, menggunakan baik akuntansi keuangan dan perkiraan data untuk membantu manajemen dalam menjalankan operasi sehari-hari dan dalam merencanakan operasi masa depan. Akuntan manajemen mengumpulkan dan melaporkan informasi yang relevan dan tepat waktu dengan kebutuhan pengambilan keputusan manajemen. Misalnya, manajemen mungkin memerlukan informasi tentang cara-cara alternatif untuk mendanai gedung baru.³⁶

³⁶ Ratnaningrum, *Pengantar Akuntansi I* (Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik, 2021), 11.

3) *Real Estate*

1) Pengertian *Real Estate*

Real estate seperti yang diungkapkan Gunther adalah suatu penyediaan tanah beserta perlengkapannya yang berupa benda tidak bergerak untuk pembangunan perumahan dan industri dengan status kepemilikan perseorangan. Sedangkan menurut Clap, bahwa *real estate* adalah sesuatu yang secara permanen melekat padanya, seperti pohon, bangunan, dan mineral yang berada di bawah permukaan tanah. Di Indonesia, istilah *real estate* lebih cenderung ditunjukkan kepada bentuk lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitasnya. Namun pada dasarnya, *real estate* adalah suatu produk yang dibangun di atas sejumlah lahan atau kawasan.³⁷

Aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estate juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate*. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya. Proyek adalah semua unit bangunan yang

³⁷ Iyan Awaluddin, "Studi Pengembangan *Real Estate* Terhadap p Kondisi Fisik Lingkungan Di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak," *Sistem Teknik Industri* 6 no. 4 (2009): 34.

dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual unit *real estat* mencakup (1) unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (2) kapling tanah tanpa bangunan.

2) Unsur-unsur Biaya Pengembangan *Real Estate*

Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek *real estate* dialokasikan dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate*, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Biaya aktivitas pengembangan *real estate* yang di kapitalisasikan ke proyek pengembangan *real estate*:

- a) Biaya pra perolehan (*preacquisition costs*)
- b) Biaya Perolehan Tanah
- c) Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- d) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate* dan
- e) Biaya pinjaman

3) Kategori *Real Estate*

a) *Resisensial Real Estate*

Tipe properti ini mengacu kepada setiap property yang digunakan untuk tujuan perumaha. Perumahan *real estate* terdiri dari perumahan untuk individu, keluarga, atau kelompok orang.



b) *Commercial Real estate*

Properti komersial mengacu pada tanah dan bangunan yang digunakan oleh bisnis untuk menjalankan operasi mereka. Atau kata lain setiap properti yang digunakan secara eksklusif untuk tujuan bisnis, seperti kompleks apartemen, pompa bensin, toko kelontong, rumah sakit, hotel, kantor, fasilitas parkir, restoran, pusat berbelanja, toko, dan teater.

c) *Industrial*

Industrial adalah properti yang digunakan untuk amufaktur, produksi, distribusi, penyimpanan, dan penelitian dan pengembangan. Real estate industri mengacu pada tanah dan bangunan yang digunakan oleh bisnis industri kegiatan seperti pabrik, produksi mekanik, penelitian dan pengembangan, konstruksi, transportasi, logistik, dan pergudangan.

d) *Tanah*

Biasanya mengacu pada property yang belum dikembangkan dan masih berupa tanah kosong. Pengembangan memperoleh tanah dan menggabungkannya dengan property lain, serta mengubah zonanya sehingga mereka dapat meningkatkan kepadatan dan meningkatkan nilai properti. Termasuk properti yang belum dikembangkan adalah tanah kosong, dan tanah pertanian (pertanian, kebun buah-buahan, peternakan, dan tanah hutan).

4) Tujuan khusus

Real estate dengan tujuan khusus digunakan untuk umum, seperti kuburan, Gedung pemerintah, perpustakaan, taman, tempat ibadah, dan sekolah.³⁸

5) Pengakuan Pendapatan

Pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama satu periode apabila arus kas masuk tersebut mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal.

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia penyelesaian suatu aktifitas pengembangan *real estate* mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Dalam kondisi tersebut, metode akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan *real estate* adalah *presentase penyelesaian (presentage of completion method)*. Dengan metode *presentase penyelesaian*, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai dengan tingkat (*presentase*) penyelesaian dari unit bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar *presentase penyelesaian* memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan karena jumlah pendapatan diakui secara proposional dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Atau dengan kata lain, pengguna metode *presentase penyelesaian* mengakibatkan

³⁸ Tim Editorial, "Real Estate Adalah Lahan Tanah," *Properti Guru*, 16 April 2023, <https://www.rumah.com/panduan-properti/real-estate-52406>.

perusahaan dapat membandingkan dengan lebih akurat pendapatan dengan beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut.³⁹

6) Biaya Pengembangan *Real Estate*

Biaya merupakan pengeluaran yang dilakukan oleh suatu perusahaan dalam rangka menciptakan dan memperoleh pendapatan. Maksud dari biaya tersebut adalah biaya biayaan yang secara langsung atau tidak langsung telah dimanfaatkan untuk menciptakan pendapatan dalam suatu periode tertentu.

Berikut adalah biaya aktivitas pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate*:

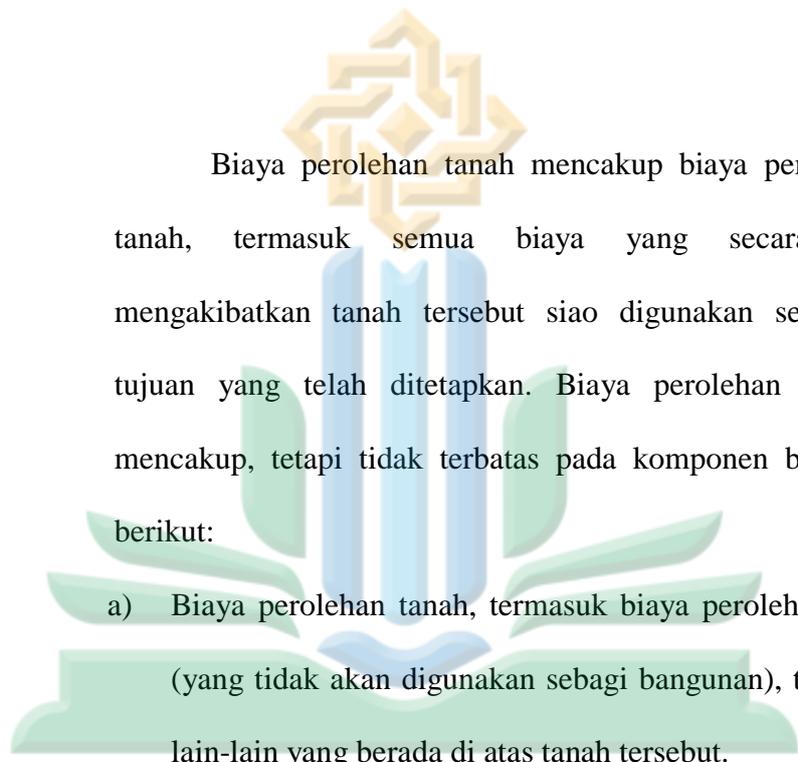
1) Biaya perolehan tanah (*preacquisition cost*)

Biaya perolehan tanah dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

- a) Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu.
- b) Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* apabila tanah telah di peroleh.
- c) Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai memperoleh penandaan yang mendadak.

2) Biaya Perolehan Tanah

³⁹ Yentina Siregar, "Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo," *Jurnal Equilibiria* 6, no. 1 (2019): 3-4.



Biaya perolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya perolehan tanah tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

a) Biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut.

b) Biaya gambar topografi.

c) Biaya pembuatan cetak biru (*master plan*).

d) Biaya pengurusan dokumen hukum.

e) Bea balik nama.

3) Biaya secara langsung berhubungan dengan proyek Biaya yang secara langsung dengan proyek mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

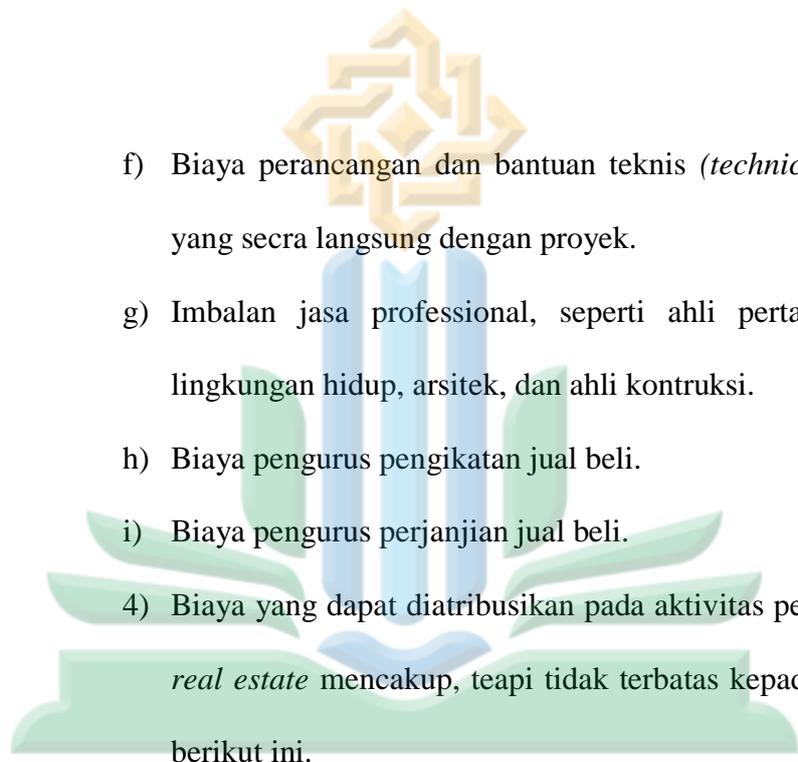
a) Gaji pekerja lapangan termasuk gaji supervisor.

b) Biaya bahan yang digunakan dalam proyek.

c) Penyusunan Sarana dan peralatan yang digunakan dalam proyek.

d) Biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari lokasi pelaksanaan proyek.

e) Biaya penyewaan sarana dan peralatan.

- 
- f) Biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistace*) yang secara langsung dengan proyek.
 - g) Imbalan jasa professional, seperti ahli pertamanan, ahli lingkungan hidup, arsitek, dan ahli konstruksi.
 - h) Biaya pengurus pengikatan jual beli.
 - i) Biaya pengurus perjanjian jual beli.
 - 4) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate* mencakup, tetapi tidak terbatas kepada komponen berikut ini.

a) Asuransi.

b) Biaya perancangan dan bahan teknik (*technical assistance*) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu.

c) Biaya *overhead* konstruksi.

d) Biaya Pembangunan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah umum, taman umum, jalan umum, pasar sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakan, dan lain-lain.

e) Imbalan jasa professional dan perancangan seluruh proyek.

f) Biaya peminjaman.⁴⁰

⁴⁰ Yentina Siregar, "Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo," *Jurnal Equilibria* 6, no. 1 (2019): 5-7.

5) Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate

Akuntansi aktivitas pengembangan real estate menurut Ikatan Akuntansi Indonesia adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial dan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Di Indonesia, berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus diatur dalam pernyataan standar akuntansi keuangan selanjutnya biasa disebut PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia PSAK adalah standar yang digunakan untuk pelaporan keuangan di Indonesia.

PSAK 44 adalah akuntansi aktivitas pengembangan *real estate* ini bertujuan mengatur pengakuan perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate* (*real estate development*). Untuk perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* sebagaimana yang dilakukan di Perumahan Grand Permata Ajung, penerapan akuntansinya harus didasarkan SAK (PSAK No. 44) tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan *real Estate*” telah mengatur lebih

rinci mengenai bagaimana pendapatan hasil usaha *real estate* harus di akui dan bagaimana akuntansinya beserta ketentuan-ketentuannya.⁴¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

⁴¹ Yentina Siregar, "Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo," *Jurnal Equilibiria* 6, no. 1 (2019): 3.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang dimaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll. Secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁴²

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan (*Field Research*) dapat juga dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif.⁴³ Karena penelitian ini lebih menitik beratkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan.⁴⁴ Dalam hal ini peneliti terjun langsung kelapangan untuk mengamati dan menggali informasi dari berbagai sumber terkait.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjukkan dimana penelitian tersebut hendak dilakukan. Wilayah penelitian biasanya berisi tentang lokasi (Desa, organisasi, peristiwa, teks, dan sebagainya) dan unit analisis.⁴⁵

⁴² Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016), 6.

⁴³ Moleong, 135.

⁴⁴ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 46.

⁴⁵ Tim Penyusun, 47.

Penelitian ini akan dilakukan di PT. Kharisma Karya Raya Sentosa Perumahan Grand Permata Ajung Jember berda di Jl. Mh Thamrin Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember. Adapun alasan peneliti memilih lokasi penelitian tersebut di karenakan lokasinya yang strategis dan aksesnya mudah serta lingkungannya masih asri dan menjadi pilhan utama dalam keputusan pengambilan unit rumah tunai maupun kredit oleh masyarakat.

C. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik *purposive* untuk menentukan informan. *Purposive* adalah suatu teknik penetapan sampel dengan cara memilih sampel diantara populasi sesuai dengan yang dikehendaki peneliti (tujuan atau masalah dalam penelitian), sehingga sampel tersebut dapat mewakili karakteristik populasi yang lebih dikenal sebelumnya.⁴⁶

Adapun yang dijadikan sebagai informan dalam penelitian ini peneliti menetapkan sebagai berikut :

1. Bapak Achmad Reza Zamroni Selaku Direktur Utama
2. Bapak Ika Sujatmiko Selaku Kepala Kantor
3. Bapak H. Rusdi Hasbulloh Selaku Marketing
4. Ibu Ayu Farhana Selaku Admin

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dalam penelitian adalah mendapatkan

⁴⁶ Morissan, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: Kencana, 2017), 94.

data. Pada bagian ini diuraikan teknik pengumpulan data yang akan digunakan, misalnya observasi partisipatif, wawancara terstruktur, dan dokumentasi.⁴⁷ Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.

Ada beberapa metode dalam proses pengumpulan data yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Observasi

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik observasi langsung dan jenis observasi partisipasi moderat. Maksud dari partisipasi moderat adalah dalam observasi ini terdapat keseimbangan antara peneliti menjadi orang dalam dan orang luar. Peneliti dalam mengumpulkan data ikut observasi partisipatif dalam beberapa kegiatan, tetapi tidak semuanya.⁴⁸

Peneliti menggunakan pengamatan dengan teknik observasi langsung, yaitu peneliti mengamati seluruh kegiatan mulai dari proses yang sedang berlangsung kemudian sumber data dapat diolah menjadi bahan analisis.

Dengan menggunakan teknik observasi ini, peneliti mendapatkan data tentang :

- a. Bagaimana analisis penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember

⁴⁷ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 47.

⁴⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung:Alfabeta,2017), 227.

- b. Bagaimana proses pencatatan pada perusahaan *real estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁴⁹

Teknik wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternative jawabannya pun telah disiapkan. Dengan wawancara terstruktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama, dan pengumpul data mencatatnya.⁵⁰

Dengan menggunakan teknik wawancara ini, peneliti mendapatkan data tentang :

- a. Bagaimana analisis penerapan akuntansi pada perusahaan *real estate* perumahan Grand Permata Ajung Jember
- b. Bagaimana proses pencatatan pada perusahaan *real estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember

⁴⁹ Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 186.

⁵⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 130.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan agenda sebagainya.⁵¹ Hasil penelitian dari observasi atau wawancara menjadi lebih dapat dipercaya apabila didukung oleh adanya dokumentasi.

E. Analisis Data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari beberapa sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang telah diperoleh baik itu catatan lapangan, dokumentasi pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya.⁵² Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif.

Analisis deskriptif adalah suatu analisis yang dilakukan dengan cara mengamati sesuatu (objek penelitian) dan kemudian menjelaskan apa yang diamati. Penjelasan ini diceritakan dalam sebuah tulisan dengan cara hati-hati dan cermat sehingga mendapatkan tulisan yang akurat dan tepat sesuai hasil pengamatan.⁵³

⁵¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 206.

⁵² Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 206.

⁵³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 246.

F. Keabsahan Data

Uji keabsahan data pada penelitian kualitatif memerlukan uji reliabilitas yang meliputi luas observasi, ketekunan, pengembangan, dan studi kasus.⁵⁴

Teknik keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi. Selain itu harus adanya pengecekan sesuatu yang lain, sebagai pembanding terhadap data yang diteliti. Keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber artinya peneliti membandingkan dan mengecek derajat suatu kepercayaan atau informasi yang diperoleh pada saat melakukan wawancara terhadap narasumber yang berbeda sampai terdapat penemuan pandangan yang sama dari setiap narasumber.

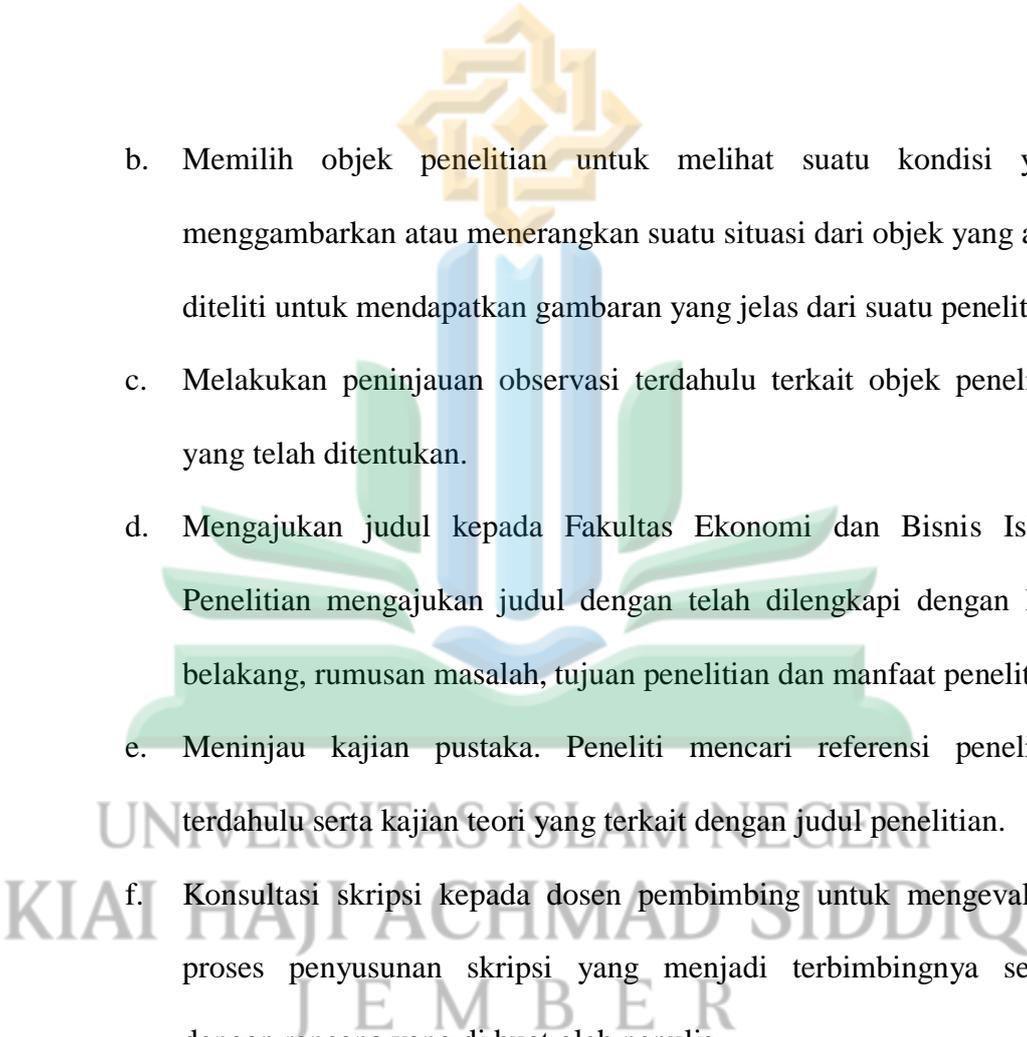
G. Tahapan-tahapan Penelitian

Tahap-tahap penelitian yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan proses pelaksanaan penelitian. Tahap-tahap penelitian yang peneliti lakukan dari terdiri dari tahap pra lapangan, tahap pelaksanaan penelitian, dan tahap penyelesaian. Berikut penjelasannya:

1. Tahap pra-lapangan

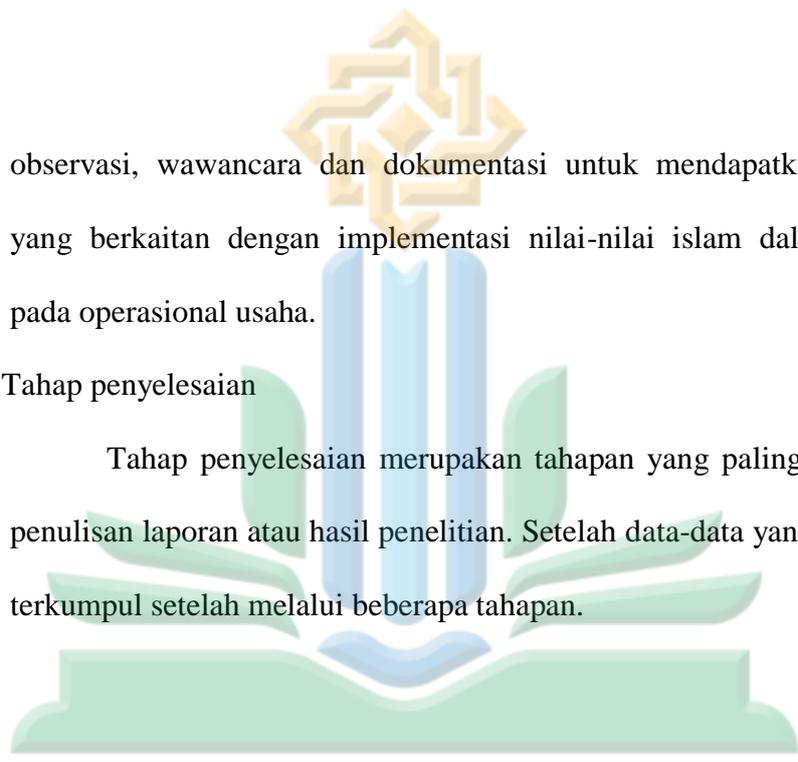
- a. Menyusun rencana penelitian mencakup hal-hal yang akan dilakukan peneliti mulai dari membuat hipotesis dan implikasinya secara operasional sampai pada analisa akhir.

⁵⁴ Sugiyono, 245.

- 
- b. Memilih objek penelitian untuk melihat suatu kondisi yang menggambarkan atau menerangkan suatu situasi dari objek yang akan diteliti untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari suatu penelitian.
 - c. Melakukan peninjauan observasi terdahulu terkait objek penelitian yang telah ditentukan.
 - d. Mengajukan judul kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Penelitian mengajukan judul dengan telah dilengkapi dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
 - e. Meninjau kajian pustaka. Peneliti mencari referensi penelitian terdahulu serta kajian teori yang terkait dengan judul penelitian.
 - f. Konsultasi skripsi kepada dosen pembimbing untuk mengevaluasi proses penyusunan skripsi yang menjadi terbimbingnya sesuai dengan rencana yang di buat oleh penulis.
 - g. Mengurus permohonan perizinan untuk mengambil data-data penelitian di perusahaan. Permohonan izin pengambilan data dan observasi.
 - h. Mempersiapkan penelitian lapangan. Yang pertama kita merumuskan tujuan penelitian setelah itu perencanaan penelitian, pendekatan metodologi, lalu mempersiapkan pertanyaan, observasi dan interaksi, wawancara, analisis data, dan yang terakhir verifikasi dan validasi.

2. Tahap pelaksanaan penelitian

Setelah mendapatkan izin penelitian, peneliti akan memasuki objek penelitian dan langsung melakukan pengumpulan data dengan



observasi, wawancara dan dokumentasi untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan implementasi nilai-nilai islam dalam produksi pada operasional usaha.

3. Tahap penyelesaian

Tahap penyelesaian merupakan tahapan yang paling akhir, yaitu penulisan laporan atau hasil penelitian. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul setelah melalui beberapa tahapan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Profil Perusahaan

Gambar 4.1

Logo Perumahan Grand Permata Ajung

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

PT. Kharisma Karya Raya Sentosa berdiri sejak tahun 2018, Perumahan Grand Permata Ajung adalah perumahan dengan konsep modern, desain minimalis dan kekinian, lokasi sangat strategis berada 0 km jalan Provinsi yang di akses lalu-lalang angkutan umum dalam kota dan luar kota, berdekatan dengan Stadion Jember Sport Garden, Sub Terminal Ajung, Asrama Haji, Jalur menuju Bandara Noto Hadi Negoro, Perkantoran dan Pergudangan dan merupakan perumahan yang lokasinya pertengahan untuk pusat keramaian Kabupaten Jember (Bandara, Kota, Kampus, dan Wisata Laut). Berdiri diatas lahan 4,8 Hektar yang akan terbangun 450 rumah untuk tahap awal, sedangkan potensi pengembangan \pm 12 Hektar. Rumah yang dibangun memiliki 2 jenis subsidi dan komersil, tipe subsidi terdiri dari tipe 27/60 n amun sudah tidak diproduksi lagi, tipe 21/60 yang menjadi unit terlaris dan 30/60. serta jenis

komersil 36/72 tipe 43/78, tipe 63/98 dan tipe 81/112 dan lantai dua 100/112. Sehingga potensi benefit sarana bisnis kedepan cukup terbuka seperti (mini market, toko peracangan, kantor, klinik, apotek, percetakan dan persewaan rumah).⁵⁵

Dari segi bahan bangun yang ditawarkan juga sangat berkuliatas meskipun rumah subsidi namun pihak *developer* tetap menjaga kuliatas demi tercapainya kepuasan pelanggan, dengan adanya persaingan ketat beberapa pengembang perumahan di Jember mengharuskan Perumahan Grand Permata Ajung Jember tetap menjaga kepuasan konsumen.⁵⁶

Bahan material pada bangunan rumah dijamin kualitas serta ketahanannya karena memang direktur dari perusahaan ini adalah sarjana tekni sipil serta memiliki perusahaan lain yang bergerak dibidang arsitektur, hal ini menjadi indikasi bahwa kualitas menjadi prioritas, didukung dengan proses pengerjaan yang cepat namun tetap memperhatikan kesesuai bangunan.⁵⁷

Spesifikasi:

- Pondasi : Batu Kali
- Kusen : Alumunium Cokelat
- Atap : Genteng Beton
- Listrik : 900 Watt
- Struktur : Beton Bertulang
- Dinding : Batako

⁵⁵ PT. Kharisma Karya Raya Sentosa, "Profil Perusahaan," 17 Agustus 2019.

⁵⁶ Observasi di PT. Kharisma Karya Raya Sentosa, 27 Oktober 2023.

⁵⁷ PT. Kharisma Karya Raya Sentosa, "Brosur," 25 Juli 2023.

- 
- Rangka Atap : Galvalum
 - Plafont : Eternit
 - Lantai : Keramik
 - Pintu : Double Triplek
 - Pintu Kamar : PVC
 - Air : Sumur Bor

2. Visi dan Misi Perusahaan

a. Visi

Menjadi perusahaan pengembang (*developer*) *property*, terbaik, dan terpercaya serta menjadi mitra pemerintah dan masyarakat dalam pemenuhan tempat tinggal di Indonesia.

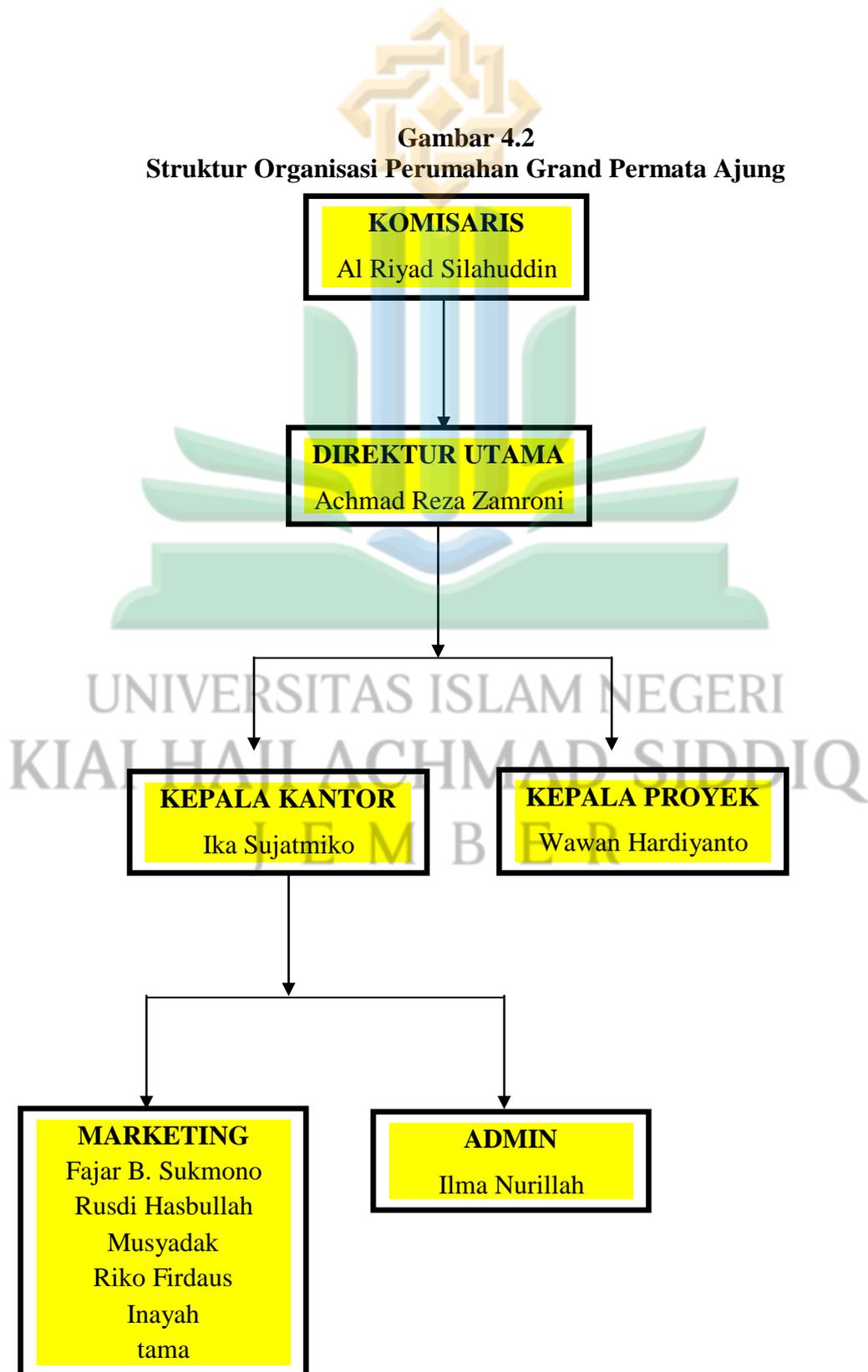
b. Misi

- 1) Memberikan pelayanan terbaik dan membuat produk yang berkualitas, lingkungan yang nyaman, aman dan sehat.
- 2) Membangun manajemen perusahaan yang professional, bersinergi, dan berkolaborasi.
- 3) Menjadi pengembang mitra pemerintah dalam pemenuhan rumah tinggal bagi masyarakat Indonesia.⁵⁸

3. Struktur Organisasi Perumahan Grand Permata Ajung Jember

Dibawah adalah gambaran struktur organisai PT. Kharisma Karya Raya Sentosa Ajung Jember.

⁵⁸ PT. Kharisma Karya Raya Sentosa, "Profil Perusahaan," 17 Agustus 2019.



Sumber: Dokumen Perumahan Grand Permata Ajung

4. Kegiatan Pokok Perusahaan

1. Komisaris

Tugas komisaris yaitu menjaga stabilitas perusahaan dalam kondisi apapun. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan rencana jangka panjang dan rencana kerja serta anggaran di perusahaan. Nama komisaris di Perumahan Grand Permata Ajung adalah Al Riyadh Silahuddin S.Pd.

2. Direktur Utama

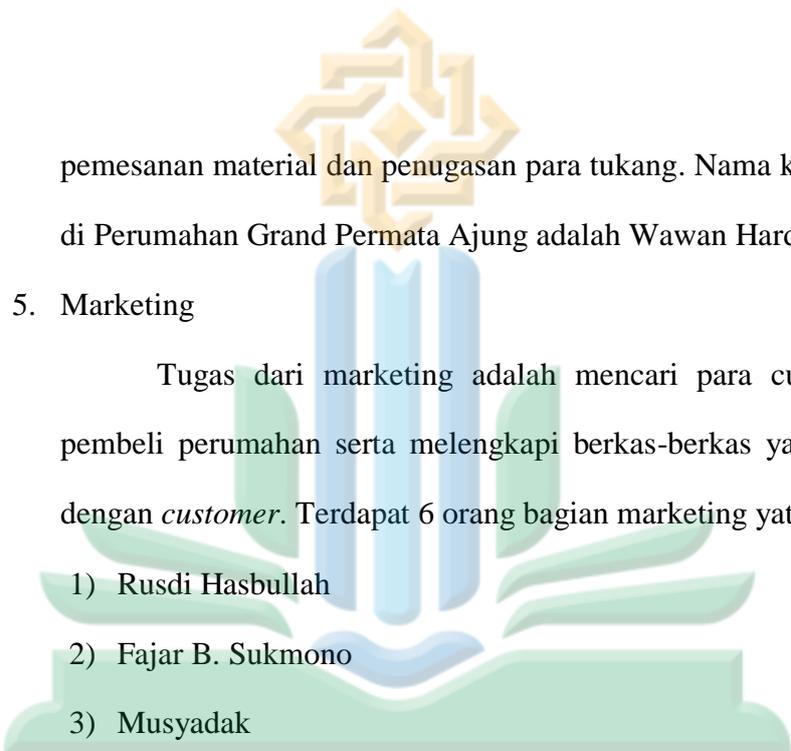
Tugas direktur ialah bertanggung jawab terhadap keberlangsungan perusahaan baik dalam legalitas perusahaan, kemitraan dengan pemerintah dan stabilitas pada perusahaan. Nama direktur Perumahan Grand Permata Ajung adalah Achmad Reza Zamroni S.T.

3. Kepala Kantor

Tugas kepala kantor adalah mengkoordinir aktivitas karyawan yang ada di kantor, mengarahkan dan mengawasi kantor untuk mencapai tujuan. Seperti membagi tugas pekerjaan dan mengatur mekanisme kerja. Nama kepala kantor di Perumahan Grand Permata Ajung adalah Ika Sujatmiko.

4. Kepala Proyek

Tugas kepala proyek adalah mengkoordinir aktivitas karyawan yang ada di tempat produksi atau pembangunan seperti



pemesanan material dan penugasan para tukang. Nama kepala proyek di Perumahan Grand Permata Ajung adalah Wawan Hardiyanto.

5. Marketing

Tugas dari marketing adalah mencari para customer atau pembeli perumahan serta melengkapi berkas-berkas yang berkaitan dengan *customer*. Terdapat 6 orang bagian marketing yaitu :

- 1) Rusdi Hasbullah
- 2) Fajar B. Sukmono
- 3) Musyadak
- 4) Riko Firdaus
- 5) Inayah
- 6) Tama

6. Administrasi Keuangan

Tugas dari administrasi adalah melakukan perekapan data, mengelola dokumen dan menyimpannya secara terstruktur. Serta menangani semua yang berkaitan dengan keuangan seperti mencatat dan menyimpan uang. Nama Administrasi Keuangan di Perumahan Grand Permata Ajung adalah Ilma Nurillah.

B. Penyajian Data dan Analisis

Diawal telah dijelaskan bahwa penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui pengamatan, wawancara dan dokumentasi. Secara sistematis akan diuraikan data-data hasil penelitian berfokus pada masalah yang telah ditetapkan penulis. Proses penerapan dan pencatatan akuntansi tentu menjadi hal yang harus di cermati oleh penulis.

1. Proses Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real estate* di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung)

a. Penerapan Akuntansi

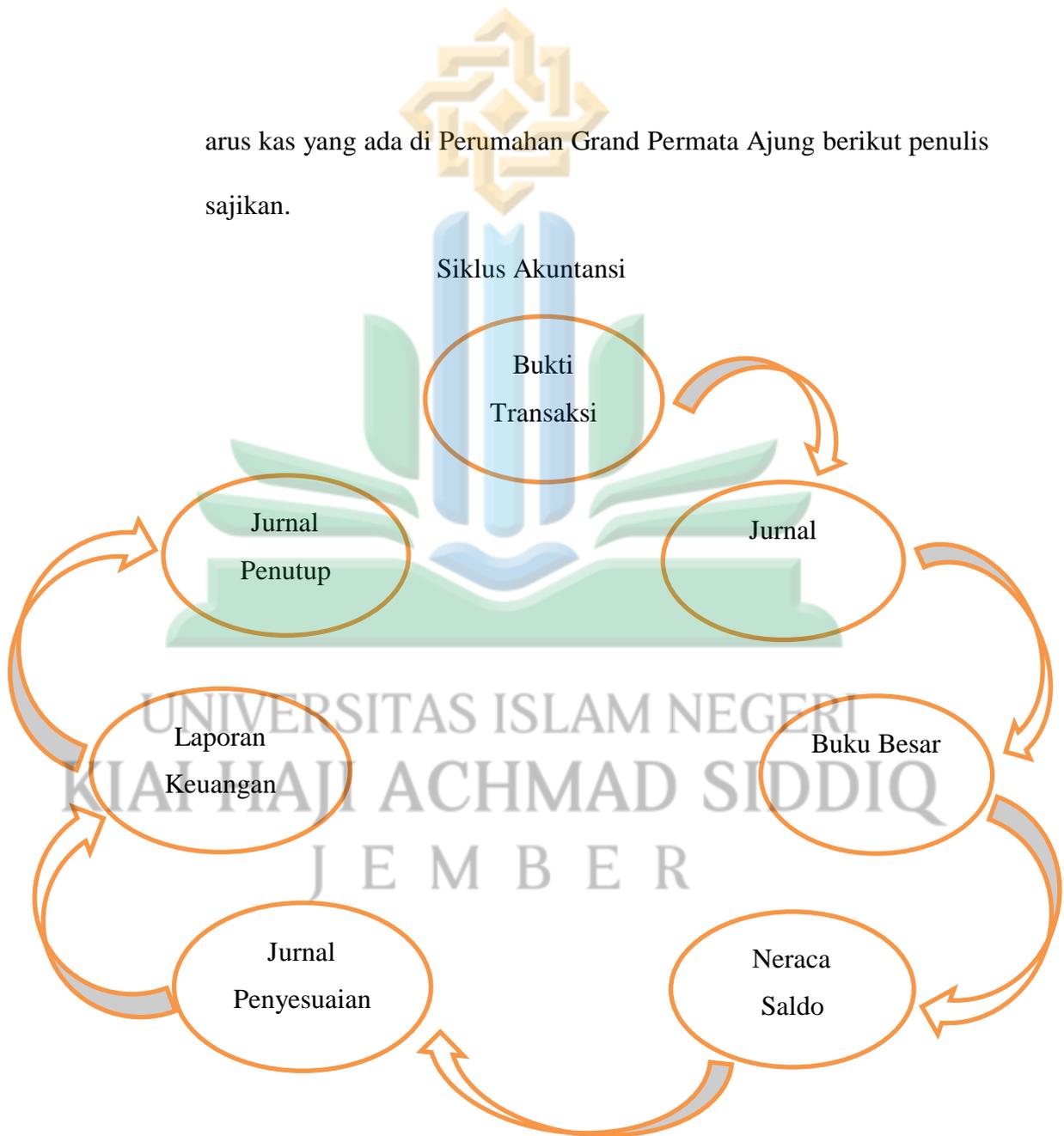
Perumahan Grand Permata Ajung Jember merupakan perusahaan yang bergerak dibidang *property* yang tentunya menghasilkan suatu pendapatan atau biaya yang dihasilkan sehingga pasti ada sistem akuntansi keuangan yang tercatat pada perumahan ini seperti yang telah dijelaskan oleh admin keuangan Ilma Nurillah Perumahan Grand Permata Ajung bahwa:

Pada perumahan Grand Permata Ajung terdapat biaya pengeluaran dan pemasukannya seperti pada biaya pengeluaran itu terdapat biaya gaji karyawan, biaya listrik, biaya perlengkapan kantor dan lainnya. Sedangkan pemasukan yang didapat tentunya dari hasil penjualan rumah yang telah memenuhi persyaratan. Dari hasil pemasukan dan pengeluaran tersebut admin melakukan sistem pencatatan yang dimulai dengan pencatatan jurnal setelah itu mengelompokkan pengeluaran dan pemasukan sesuai dengan jenis penggolongannya. Dan pada setiap akhir bulan dilakukan sistem pencatatan kedalam neraca saldo dan jurnal penyesuaian setelah itu dilakukan pembukuan mengenai neraca dan perubahan modal dan ditutup dengan jurnal penutupan agar dapat dilanjutkan pada periode bulan berikutnya.⁵⁹

Dari wawancara tersebut bahwa di perumahan Grand Permata Ajung telah melakukan penerapan akuntansi sesuai dengan siklus akuntansi yang dilakukan oleh admin keuangan. Dapat disimpulkan bahwa Perumahan Grand Permata Ajung menggunakan siklus akuntansi berupa bukti transaksi, jurnal, neraca saldo, jurnal penyesuaian, laporan keuangan, dan jurnal penutup. Agar mengetahui

⁵⁹ Ilma Nurillah, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023.

arus kas yang ada di Perumahan Grand Permata Ajung berikut penulis sajikan.



Sumber: Hasil Wawancara Prumahan Grand Permata Ajung

Pada dasarnya sistem akuntansi yang diterapkan Pada Perumahan Grand Permata Ajung sudah sesuai dengan prinsip akuntansi berlaku umum. Yang mana dijelaskan oleh Direktur Perumahan Achmad Reza Zamroni, S.T bahwa:

Setiap penerimaan dan pengeluaran kas dicatat dalam buku kas umum kemudian baru dilakukan jurnal umum sesuai dengan kronologis terjadinya transaksi. Proses yang dilakukan pada Perumahan Grand Permata Ajung yaitu transaksi, buku kas umum, jurnal umum, buku besar, neraca saldo, jurnal penyesuaian, laporan keuangan.⁶⁰

Kemudian Admin Keuangan kembali menambahkan pernyataan yang sudah dijelaskan sebelumnya:

Secara keseluruhan siklus pengeluaran kas yang di pakai di Perumahan Grand Permata Ajung yaitu untuk memudahkan pengontrolan uang yang dikeluarkan dan juga memudahkan pencatatan atas pengeluaran kas yang di lakukan oleh Perumahan Grand Permata Ajung.⁶¹

Maka secara keseluruhan penerapan Akuntansi pada Perumahan Grand Permata Ajung, menerapkan Standar Akuntansi yang sama berlaku pada umumnya. Semua transaksi tercatat dengan baik dan diarsipkan oleh admin keuangan dan berikut penulis tampilkan kwintansi bukti transaksi yang ada di Perumahan Grand Permata Ajung Jember :

⁶⁰ Achmad Reza Zamroni, S.T, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023

⁶¹ Ilma Nurillah, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023

Gambar 4.3
Bukti Transaksi
Perumahan Grand Permata Ajung

KWITANSI PEMBAYARAN
GRAND PERMATA AJUNG
Perumahan Strategis di Kota Jember
Call Center : 0852 3334 8585

PT. KHARISMA KARYA RAYA SENTOSA
Jl. Ikan Paus Ruko Bisnis Park No. 3 Jember
No. 1250

Telah Diterima Dari : MOH NUR PASLIM

Uang Sejumlah : satu juta lima ratus ribu rupiah

Untuk Pembayaran : uang muka cluster Ruby Blok D No 21
Perumahan Grand Permata Ajung
Jember, 19 Agustus 2020

Rp. 1.500.000

[Signature]
DIREKTUR

Sumber: Dokumen Perumahan Grand Permata Ajung

b. Akuntansi Perusahaan

Pada bagian ini, penulis akan menjabarkan data hasil dari wawancara dengan beberapa informan terkait yang sudah penulis tentukan di awal dan sudah terkonfirmasi sebagai narasumber pada penelitian ini. Sebagai tindak lanjut dari pertanyaan-pertanyaan sebelumnya penulis mencari informasi yang dibutuhkan guna menunjang kebutuhan penelitian yang dilakukan. Narasumber kali ini masih dengan Direktur Utama Perumahan Grand Permata Ajung Jember Achmad Reza Zamroni S.T. penulis mengajukan pertanyaan tentang bagaimana proses penerapan akuntansi pada perusahaan bapak? Beliau menjawab:

Di perumahan Grand Permata Ajung ini kami dalam menjalankan operasi perusahaan terutama dalam hal akuntansi tentu kami perhatikan betul dan kami lakukan dengan sebaik mungkin guna terus menunjang kebutuhan informasi posisi keuangan kami, staff akuntan kami yang memang lulusan

akuntansi menerapkan sistem pencatatan yang menyesuaikan dengan standar akuntansi yang ada.⁶²

Dari jawaban yang bapak Reza berikan penulis kembali menegaskan poin pertanyaan yang sebelumnya di tanyakan, lalu sistem akuntansi seperti apa yang di terapkan pada perumahan Grand Permata Ajung? Beliau Kembali menjawab:

Akuntansi yang kami gunakan yang pertama untuk mengetahui posisi keuangan dan kondisi perolahan keuntungan dari proses penjualan kami, pertama yakni akuntansi keuangan yang tentu berguna untuk mengavaluasi dan meriview laporan kauangan yang ada serta memberikan informasi aktual tentang keuangan perusahaan baik bagi pihak internal perusahaan maupun pihak eksternal, kedua akuntansi manajerial baik akuntansi keuangan dan perkiraan data untuk membantu manajemen perusahaan dalam menjalankan operasi sehari-hari dan tentu dalam merencanakan operasi masa depan. Akuntan manajemen kami mengumpulkan dan melaporkan informasi yang relevan dan teapa waktu dengan kebutuhan pengambilan keputusan manajemen perusahaan.⁶³

Dari pernyataan yang di sampaikan oleh bapak Reza tersebut diperkuat dengan pernyataan yang disampaikan oleh Ilma Nurillah selaku Admin Keuangan yang ada di perumahan Grand Permata Ajung:

Saya selaku admin keuangan dalam melakukan proses pencatatan akuntansi tetap memperhatikan kesesuaian dengan standar akuntansi yang berlaku agar laporan posisi keuangan yang saya lakukan benar-benar akurat dan efektif serta efisien bagi kebutuhan perusahaan hal itu sudah menjadi tugas dan tanggung jawab saya sebagai akuntan.⁶⁴

⁶² Achmad Reza Zamroni, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023.

⁶³ Achmad Reza Zamroni, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023.

⁶⁴ Ilma Nurillah, diwawancara oleh penulis, Jember, 23 Oktober 2023

Dari pernyataan tersebut di atas maka dapat penulis tarik benang merah bahwa sejatinya perusahaan *real estate* dalam hal ini perumahan Grand Permata Ajung Jember dalam hal melakukan pencatatan akuntansi memperhatikan aturan yang berlaku dalam standar akuntansi, tak heran karena memang akuntan yang dimiliki perumahan Grand Permata Ajung adalah lulusan akuntansi yang tentu paham dan tau betul prosedur dalam pencatatan akuntansi suatu perusahaan. Berikut penulis sajikan jurnal yang ada pada Perumahan Grand Permata Ajung :

Tabel 4.1
Jurnal Perumahan Grand Permata Ajung

No Akun	Nama Akun	Debit	Kredit
100	PEMASUKAN		
101	Tanda Jadi	Rp 57.600.000	
102	Angsuran Uang Muka	Rp 276.000.000	
103	Hasil Realisasi	Rp 6.812.875.000	
104	BUM	Rp 112.000.000	
300	Bahan baku		
	Bahan baku pembangunan rumah		Rp 1.364.351.543
	Bahan baku pembangunan fasum		Rp 61.049.000
	Bahan baku listrik		Rp 149.324.263
	Biaya borongan pasang kusen		Rp 159.270.000
300	UPAH		
301	Upah Mandor Unit Rumah		Rp 421.849.000
302	Upah Tukang Harian		Rp 19.654.000
303	Upah retensi		Rp 4.270.000
304	Upah pasang atap		Rp 21.614.000
305	Upah Fasum		Rp 85.736.000
306	Upah menurunkan material		Rp 1.595.000
307	Upah pasang listrik		Rp 23.800.000

308	Upah pasang sumur	Rp	40.200.000
309	Upah pasang kusen		
310	Upah gali pondasi		
311	Upah Lain-lain	Rp	17.908.000
400	BIAYA		
402	Biaya Konsumsi		
500	FEE		
501	Fee Marketing	Rp	57.750.000
502	Bonus Marketing		
503	Fee Realisasi	Rp	32.500.000
600	GAJI		
601	Gaji Karyawan	Rp	101.100.000
602	Gaji Direksi	Rp	150.000.000
700	OPERASIONAL KANTOR		
701	Tagihan Listrik	Rp	2.781.064
702	Pembayaran Brosur, Benner dan Pajak Benner	Rp	22.514.600
703	ATK dan Operasional Kantor	Rp	15.602.709
704	Air dan Konsumsi	Rp	1.011.000
705	Tagihan Wifi	Rp	2.077.856
706	Pembayaran Program Promosi	Rp	1.250.000
707	Tagihan BPJS Kesehatan	Rp	706.698
708	Tagihan BPJS Ketenagakerjaan	Rp	2.539.000
709	Pembayaran Lain-lain	Rp	23.378.000
800	LEGALITAS		
801	Pembayaran Notaris	Rp	167.573.750
802	Pembayaran Pertanahan	Rp	192.472.000
803	Pembayaran Petugas Kelurahan/Kecamatan	Rp	2.600.000
804	Pembayaran Ijin Dinas/Pemkab Jember	Rp	10.000.000
805	Pembayaran Asosiasi	Rp	5.000.000
806	Pembayaran Pajak Penjual	Rp	51.929.356
807	Pembayaran Pajak Pembeli	Rp	7.000.000

808	Pembayaran SPS BPN (Surat Perintah Setor)	Rp	21.559.400
809	Pembayaran Pecah Serifikat	Rp	238.500.000
810	Pembayaran Pajak SBU	Rp	7.000.000
811	Pembayaran PNPB	Rp	3.065.000
811	Pembayaran Lain-lain	Rp	13.200.000
900	PEMBELIAN TANAH		
901	Pembayaran tanah	Rp	3.103.960.000
902	Fee Makelar	Rp	52.400.000
1000	PERBANKAN		
1001	Pembayaran Pembukaan Rekening	Rp	2.500.000
1002	Pembayaran LPA Realisasi	Rp	500.000
1200	SEWA		
1201	Pembayaran Sewa Alat	Rp	13.160.000
1202	Pembayaran Sewa Gedung		
1300	PIUTANG		
1301	Hutang Realisasi	Rp	7.415.000
1302	Hutang Pajak	Rp	43.912.000
1303	Hutang KLT	Rp	92.380.000
1304	Hutang Bangunan	Rp	7.000.000
Total		Rp	7.258.475.000
		Rp	6.826.958.239

Sumber: Laporan Keuangan Perumahan Grand Permata Ajung

Dari semua pernyataan diatas penulis menyimpulkan bahwa penerapan akuntansi yang dilakukan oleh perumahan Grand Permata Ajung sesuai dengan aturan yang berlaku serta para karyawan memahami betul terutama admin keuangan yang bertugas dalam menerapkan sistem akuntansi mengikuti perkembangan yang ada, dalam hal ini tentang Aktivitas Pengembangan *Real Estate* yang di atur oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). Juga di perkuat dengan

tergabungnya Perumahan Grand Permata Ajung dalam komunitas Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI) sehingga segala macam aturan baik itu aturan yang di gulirkan oleh pemerintah maupun aturan mengenai akuntansi yang di gulirkan oleh IAI pihak perumahan dapat mengetahui secara pasti.

Berikut penulis sajikan jurnal umum yang ada di Perumahan Grand Permata Ajung sebagai data informasi mengenai penerapan akuntansi yang diterapkan:

Tabel 4.2
Jurnal Umum

Uraian	Penerimaan	Pengeluaran
BRI Realisasi	Rp. 207.203.046	-
Gaji Direksi	-	Rp. 15.000.000
Gaji Karyawan	-	Rp. 7.600.000
Gaji Waker	-	Rp. 1.000.000
Total		Rp. 183.603.046

Sumber: diolah peneliti.

Dari tabel 4.2 di atas, jurnal yang dipakai di Perumahan Grand Permata Ajung sudah sesuai dengan prinsip akuntansi berlaku umum. Fungsinya yaitu memberikan informasi/penjelasan dari setiap laporan keuangan sehingga tidak terjadi kesalahpahaman bagi setiap pembaca ataupun penggunanya.

2. Proses Pencatatan Pada Perusahaan *Real Estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember

a. Pencatatan Akuntansi

Pada bagian ini penulis akan menjabarkan mengenai proses pencatatan akuntansi yang diterapkan pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember.

Selanjutnya penulis melontarkan pertanyaan baru, Bagaimana pencatatan pendapatan dan biaya yang dilakukan perusahaan?

Mungkin bisa dijelaskan bagaimana siklus akuntansinya mulai dari

jurnal pengakuan pendapatan dan beban dari kegiatan konstruksi di perusahaan ini. Lalu di jelaskan kembali oleh Admin keuangan Perumahan Grand Permata Ajung Ilma Nurillah:

konsep pendapatan memusatkan perhatian pada arus masuk aktiva yang ditimbulkan oleh kegiatan operasional perusahaan (inflow concept). Konsep dasar pendapatan sebenarnya suatu proses mengenai arus penciptaan barang/jasa oleh perusahaan selama jangka waktu tertentu. Dengan mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan (SAK) pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan dalam satu periode bila arus kas masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.⁶⁵

Kemudian mendengar penjelasan yang disampaikan oleh Ilma Nurillah selaku admin keuangan, selanjutnya penulis kembali beratanya masih seputar tentang pencatatan akuntansi yang diterapkan Perumahan Grand Permata Ajung, bagaimana Perumahan Grand

⁶⁵ Ilma Nurillah, diwawancara oleh penulis, Jember, 28 Oktober 2023

Permata Ajung dalam melakukan pencatatan sesuai Standar Akuntansi Keuangan (SAK)? Beliau menjawab:

Laporan keuangan tentu merupakan hasil akhir dari kegiatan akuntansi, dimana akuntansi adalah suatu aktivitas melakukan proses pencatatan, pengklasifikasian, peringkasan, penyajian dan penganalisaan transaksi-transaksi dan suatu kejadian yang bersifat keuangan. Dan SAK merupakan pedoman yang harus menjadi rujukan dalam menyusun laporan keuangan untuk tujuan pelaporan kepada pihak yang berkepentingan.⁶⁶

Berikut penulis sajikan laporan keuangan neraca saldo pada Perumahan Grand Permata Ajung yang kami dapatkan sebagai bahan analisa dalam penelitian ini:

Tabel 4.3
Neraca Saldo
Perumahan Grand Permata Ajung Jember
Per 31 Desember 2022

No Akun	Keterangan	Debet	Kredit	Saldo
	Pemasukan			
	- Tanda Jadi	Rp. 52.600.000		
	- Angsuran Uang Muka	Rp. 168.000.000		
	- Hasil Realisasi	Rp. 4.012.875.000		
	- BU	Rp. 105.000.000		
	TOTAL	Rp. 4.338.475.000		
	Pengeluaran			
	- Bahan Baku		Rp. 998.342.000	
	- Upah		Rp. 501.431.000	
	- Fee		Rp. 75.980.000	
	- Gaji		Rp. 105.100.000	
	- Operasional Kantor		Rp. 48.238.500	
	- Legalitas		Rp. 710.399.500	
	- Pembelian Tanah		Rp. 1.138.356.000	

⁶⁶ Ilma Nurillah, diwawancara oleh penulis, Jember, 28 Oktober 2023

	- Perbankan		Rp. 2.000.000	
	- Sewa		Rp. 12.100.000	
	- Piutang		Rp. 111.220.000	
	TOTAL		Rp. 3.703.167.000	

Sumber: Laporan Keuangan Perumahan Grand Permata Ajung

Tabel 4.4
Neraca Saldo
Perumahan Grand Permata Ajung Jember
Per 31 Desember 2022

No Akun	Keterangan	Debet	Kredit	Saldo
	Pemasukan			
	- Tanda Jadi	Rp. 87.600.000		
	- Angsuran Uang Muka	Rp. 297.000.000		
	- Hasil Realisasi BUM	Rp. 6.877.875.000		
	- BUM	Rp. 122.000.000		
	TOTAL	Rp. 7.384.475.000		
	Pengeluaran			
	- Bahan Baku		Rp. 1.605.976.306	
	- Upah		Rp. 621.431.000	
	- Fee		Rp. 86.850.000	
	- Gaji		Rp. 251.100.000	
	- Operasional Kantor		Rp. 57.238.222	
	- Legalitas		Rp. 715.399.506	
	- Pembelian Tanah		Rp. 3.149.360.000	
	- Perbankan		Rp. 3.000.000	
	- Sewa		Rp. 13.160.000	
	- Piutang		Rp. 150.707.000	
	TOTAL		Rp. 6.654.221.81	
				Rp.730.253.188

Dari tabel 4.4 di atas dapat disimpulkan bahwa proses pencatatan yang dilakukan Perumahan Grand Permata Ajung menerapkan pencatatan yang mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku sehingga hasil laporan yang di olah terbilang efektif dan sesuai aturan.

Selanjutnya penulis mencoba mengkonfirmasi pada pihak marketing yang dalam hal penjualan marketinglah yang bersentuhan langsung dengan konsumen dan secara tidak langsung terlibat dalam proses transaksi dengan konsumen. Penulis bertanya apabila ada pemasukan dari Uang Muka atau Tanda Jadi dari konsumen pihak marketing mencatatnya atau langsung menyerahkan pada admin keuangan? Bapak Rusdi yang penulis tanyakan langsung memberikan jawaban:

Jika ada transaksi masuk kami marketing disediakan kwitansi bukti penerimaan baik itu DP maupun uang tanda jadi setelah kami tulis rinciannya kemudian kami serahkan pada mbak Ayu untuk kemudian di rekap selanjutnya pencatatan dilakukan oleh admin keuangan kami hanya menuliskannya di kwitansi.⁶⁷

Mendengar jawaban dari bapak Rusdi penulis kemudian menanyakan hal serupa kepada bapak Ika Sujatmiko selaku kepala kantor yang tentu terlibat dalam proses realisasi bank untuk memastikan sirkulasi keuangan pada Perumahan Grand Permata Ajung sudah satu pintu atau belum. Beliau menerangkan:

Jika ada proses realisasi bank admin keuangan dan admin KPR turut hadir dan menyaksikan langsung akad kredit, terkait dengan pencatatan keuangan yang terjadi antara kami dan pihak bank langsung kepada admin keuangan kami, saya selaku kepala kantor dalam hal keuangan tidak terlalu tau menau semua di handle admin keuangan yang bertugas, saya hanya menerima laporan disetiap transaksi yang terjadi.⁶⁸

Dari pernyataan yang disampaikan marketing bapak Rusdi dan kepala kantor bapak Ika Sujatmiko diatas menandakan bahwa

⁶⁷ Rusdi Hasbullah, diwawancara oleh penulis, Jember, 27 Oktober 2023

⁶⁸ Ika Sujatmiko, diwawancara oleh penulis, Jember, 27 Oktober 2023

administrasi pada sirkulasi keuangan satu pintu pada admin keuangan hal ini tentu baik bagi keberlangsungan manajemen perusahaan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing, sehingga informasi yang masuk mengenai transaksi keuangan minim terjadi kesalahan. Berikut juga penulis sajikan Buku Besar yang dimiliki Perumahan Grand Permata Ajung sebagai gambaran kesesuaian pencatatan yang dilakukan perumahan dan standar akuntansi yang berlaku :

Tabel 4.5
Buku Besar Perumahan Grand Permata Ajung

PENDAFTARAN			
Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
05/01/2022	Pendaftaran Balik Nama Tanah Sidi	Rp 537.600	
	Pendaftaran SK HAK Tanah Malik	Rp 100.000	
PE ANJANGAN ANGGOTA APERSI			
Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
05/01/2022	Pe anjangan anggota APERSI	Rp 4.500.000	
PENGINDUKAN			
Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
19/01/2022	Pengindukan PT Kharisma Karya Raya Sentosa HGB 1153/Ajung	Rp 17.730.000	
	Pengindukan PT Kharisma Karya Raya Sentosa	Rp 34.400.000	
13/04/2022	Pengindukan PT. Kharisma karya raya sentosa HGB 1153/Ajung	Rp 23.049.000	
	Pengindukan PT. Kharisma karya raya sentosa	Rp 44.720.000	


DP DAN PEMBAYARAN TANAH

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
19/01/2022	DP Tanah makam	Rp 25.000.000	
24/03/2022	DP Tanah makam	Rp 25.000.000	

PAJAK PENJUAL SSP

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
02/02/2022	Pajak penjual (SSP) Zahrina Fildza Lutfiana Blok H 36 type 21 /60	Rp 1.505.000	
	Pajak penjual (SSP) Latifa Rohmah Blok K 1 Type 21/60	Rp 1.505.000	
	Pajak penjual (SSP) Louis enrico Blok H 24 Type 30/60	Rp 1.505.000	
09/02/2022	Pajak penjual (SSP) Ahmad Karimullah Hidir Blok H32 Type 21/60	Rp 1.505.000	
16/03/2022	Pajak penjual (SSP) Ahmad Zayyinul Mushofa Blok I 7 Type 21/60	Rp 1.505.000	
	Pajak penjual (SSP) Moch Enggar Setiya Budi Blok I 6 Type 21/60	Rp 1.505.000	
24/03/2022	Pajak penjual (SSP) Slamet Arifin Blok N-17 Type 30/60	Rp 1.505.000	
	Pajak penjual (SSP) Crhyse Wenda Blok N-15 Type 30/60	Rp 1.505.000	
30/03/2022	Pajak Penjual	Rp 4.375.000	
06/04/2022	Pajak penjual (SSP) Aynul jamil Blok K-3 Type 21/60	Rp 1.505.000	

PAJAK PEMBELI BPHTB

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
02/02/2022	Pajak pembeli (BPHTB) Zahrina Fildza Lutfiana Blok H 36 type 21 /60	Rp 3.393.750	
	Pajak pembeli (BPHTB) Latifa Rohmah Blok K 1 Type 21/60	Rp 3.393.750	
09/02/2022	Pajak pembeli (BPHTB) Ahmad Karimullah Hidir Blok H32 Type 21/60	Rp 3.393.750	

16/03/2022	Pajak pembeli (BPHTB)Ahmad Zayyinul Mushofa Blok I 7 Type 21/60	Rp	3.393.750	
	Pajak pembeli (BPHTB)Moch Enggar Setiya Budi Blok I 6 Type 21/60	Rp	3.393.750	
24/03/2022	Pajak pembeli (BPHTB)Slamet Arifin Blok N-17 Type 30/60	Rp	3.393.750	
	Pajak pembeli (BPHTB)Crhyse Wenda Blok N-15 Type 30/60	Rp	3.393.750	
06/04/2022	Pajak pembeli (BPHTB) Aynul jamil Blok K-3 Type 21/60	Rp	3.393.750	
Tgl	Keterangan		Debit	Kredit
02/02/2022	AJB+Balik nama pengecekan Zahrina Fildza Lutfiana Blok H 36 type 21 /60	Rp	2.250.000	
	AJB+Balik nama pengecekan Latifa Rohmah Blok K 1 Type 21/60	Rp	2.250.000	
	AJB+Balik nama pengecekan Louis enrico Blok H 24 Type 30/60	Rp	2.250.000	
09/02/2022	AJB+Balik nama pengecekan Ahmad Karimullah Hidir Blok H32 Type 21/60	Rp	2.250.000	
16/03/2022	AJB+Balik nama pengecekan Ahmad Zayyinul Mushofa Blok I 7 Type 21/60	Rp	2.250.000	
	AJB+Balik nama pengecekan Moch Enggar Setiya Budi Blok I 6 Type 21/60	Rp	2.250.000	
24/03/2022	AJB+Balik nama pengecekan Slamet Arifin Blok N-17 Type 30/60	Rp	2.250.000	
	AJB+Balik nama pengecekan Crhyse Wenda Blok N-15 Type 30/60	Rp	2.250.000	
30/03/2022	Pengecekan	Rp	250.000	
	AJB+ Balik nama	Rp	2.000.000	
06/04/2022	AJB+Balik nama pengecekan Aynul jamil Blok K-3 Type 21/60	Rp	2.250.000	

TUNGGAKAN

Tgl	Keterangan		Debit	Kredit
02/02/2022	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	

09/02/2022	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
09/03/2022	Tunggakan Pajak PBB	Rp	5.430.000	
16/03/2022	Kekurangan Tunggakan Pajak PBB	Rp	1.800.000	
16/03/2022	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
24/03/2022	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
30/03/2022	Tunggakan	Rp	326.418	
06/04/2022	Tunggakan (PBB)	Rp	22.110	
13/04/2022	Kurangnya Tunggakan	Rp	177.410	

PERALIHAN HAK JUAL BELI

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
09/02/2022	Peralihan Hak Jual Beli HGB No.12.34.26.04.3.01153	Rp 537.575	
	Peralihan Hak Jual Beli HGB No.12.34.26.04.3.01128	Rp 1.598.200	

PEMECAHAN BIDANG

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
02/03/2022	Pemecahan bidang 27m2 Tanah sisi	Rp 7.804.000,00	
13/04/2022	Pemecahan 36 bidang @2.500.000	Rp 90.000.000	

Sumber: Laporan Keuangan Perumahan Grand Permata Ajung

Dari tabel di 4.5 diatas Mengingat jika ada transaksi keuangan yang kedatangan tidak tercatat dan bahkan terlewatkan maka akan berpengaruh pada hasil laporan keuangan perusahaan, posisi keuangan perusahaan akan terjadi ketimpangan sebagai akibat dari proses pencatatan yang kurang akurat dan cermat. Sehingga penting dalam proses pencatatan keuangan, proses akuntansi yang dilakukan betul-betul tersiapkan dengan baik guna menghasilkan catatan akuntansi yang akurat, akuntabel dan kredibel.

b. Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*

Seperti diketahui dalam PSAK No. 23 yaitu tentang pendapatan telah mengatur mengenai pengakuan pendapatan secara umum atas penjualan barang dan jasa. Tetapi suatu pernyataan tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* (PSAK No. 44) telah dikeluarkan yang mengatur lebih rinci, khususnya berkaitan dengan aktivitas pengembang *real estate*. Maka dari itu penulis melontarkan pertanyaan yaitu mengenai ketentuan-ketentuan dalam aktivitas pengembangan *real estate*. Apa ada perlakuan khusus pada aktivitas pengembangan *real estate*? Lalu di jawab oleh Al Riyadi Silahudin selaku Komisaris Perumahan Grand Permata Ajung yaitu

Aktivitas pengembangan *real estate* adalah kegiatan pemerolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial dan bangunan industri. Untuk diperdagangkan atau dijual sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup pemerolehan tanah untuk langsung dijual tanpa bangunan-bangunan. Hal itu kami ketahui betul sebagai pengembang karena perusahaan kami tergabung dalam komunitas APERSI yang tentu kajian-kajian tentang aktivitas pengembangan *Real Estate* kami lakukan.⁶⁹

Lalu penulis memberi pertanyaan baru. Bagaimana ketentuan-ketentuan pengakuan laba periodik dalam kegiatan pengembangan *real estate*. dan langsung dijawab oleh Al Riyad Silahuddin selaku Komisaris Perumahan grand Permata Ajung yang mana

Penjualan bangunan rumah dan sejenisnya beserta kavling dan tanahnya memakai metode akrual (*full accrual method*). Yang pertama yaitu ada proses penjualan. Yang kedua harga jual

⁶⁹ Al Riyad Silahuddin, diwawancara oleh penulis, Jember, 24 Oktober 2023

akan tertagih. Yang ketiga tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa datang terhadap pinjaman lain yang akan di peroleh pembeli. Yang terakhir yaitu pengalihan resiko dan manfaat kepemilikan telah terjadi. Yang artinya penjual di anggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan melalui transaksi.⁷⁰

Kemudian pernyataan tersebut di perkuat oleh Ika Sujatmiko selaku Kepala Kantor Perumahan Grand Permata Ajung beliau menjelaskan:

Apabila kriteria-kriteria tersebut diatas belum dapat terpenuhi dapat didasarkan pada ketentuan-ketentuan lainnya. Yang pertama apabila kriteria (1) yaitu proses penjualan tersebut belum selesai maka metode deposit harus diterapkan untuk penjualn unit bangunan rumah dan bangunan sejenisnya. Jika pembayran belum mencapai 20% dari harga jual yang telah di sepakati pemerolehan *real estate* hampir dapat dipastikam walupun pemebli tidak dapat melunasi utangnya, maka penjualannya harus diakui dengan metode angsuran. Namun apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan, maka perlakuan akuntansi tersebut di tentukan oleh nilai pemeblian kembali. Yaitu penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan dengan harga yang lebih tinggi dari jumlah pembayaran yang telah diterima. Namun apabila penjual memiliki kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan dengan harga lebih rendah dari jumlah pembayaran yang telah diterima, transaksi harus diakui dengan metode lesasing. Apabila penjual memliki kewajiban untuk membeli kembali unit banguna dengan harga pasar yang akan ditentukan pada tanggal transaksi pembelian kembali. Maka transaksi tersebut harus di akui dengan metode deposit.⁷¹

Lalu penulis menyanggah jawaban dari Bapak Ika Sujatmiko selaku Kepala Kantor. Namun apakah penjual harus mendukung operasi *real estate* yang telah dijual dengan menanggung resiko

⁷⁰ Al Riyad Silahuddin, diwawancara oleh penulis, Jember, 24 Oktober 2023

⁷¹ Ika Sujatmiko, Diwawancara oleh penulis, Jember 25 Oktober 2023

sendiri dengan memakai metode apa.? Dan dijawab langsung oleh Bapak Al Riyad Silahuddin selaku Komisaris.

Apabila penjual diharuskan untuk mendukung operasi *real estate* yang telah dijual dengan menanggung resiko sendiri selama satu periode yang tidak terbatas (mencakup kurun waktu lebih dari lima tahun) maka transaksi penjualan *real estate* harus di akui dengan metode pembiayaan atau *leasing*. Namun apabila dukungan operasi *real estate* yang telah dijual tersebut bersifat terbatas (kurun waktu lima tahun atau kurang) maka transaksi penjualan tersebut harus di akui dengan metode deposit.⁷²

Pada bagian ini mengenai proses pencatatan pada perusahaan

Real Estate Perumahan Grand Permata Ajung Jember, yang diawali wawancara dengan direktur utama Achamd Reza Zamroni S.T, penulis bertanya mengenai akuntansi yang di terapkan dalam perusahaan *Real Estate* Perumahan Grand Permata Ajung? Achamd Reza menjawab:

Dalam hal Akuntansi Perusahaan *Real Estate* di Perumahan kami, kami menerapkan sistem Akuntansi Perusahaan yang berlaku secara umum dalam Standar Akuntansi guna terus memastikan pencatatan keuangan yang kami lakukan efektif dan efisien serta dapat memberikan informasi kepada pihak yang berkepetingan seperti perbankan yang mana memang menjadi mitra yang paling berpengaruh besar terhadap jalannya operasi perusahaan.⁷³

Dari wawancara di atas sepintas dapat penulis simpulkan bahwa dalam penerapan akuntansi tentu yang paling menjadi urgetsi dalam pencatatan akuntansi adalah laporan keuangan, yang mana

⁷² Al Riyad Silahuddin, diwawancara penulis, jember 25 Oktober 2023

⁷³ Achmad Reza Zamroni, diwawancara oleh penulis, Jember, 25 Oktober 2023

laporan keuangan sangat berguna baik bagi internal perusahaan dan eksternal perusahaan.

Dalam hal untuk internal berguna untuk menjadi bahan evaluasi dan landasan dalam pengambilan keputusan kemudian untuk pihak eksternal atau stakeholder dapat berguna sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan investasi. Dan berikut kami sajikan laporan keuangan yang ada diperumahan Grand Permata Ajung :

Tabel 4.6

Laporan Keuangan Diperumahan Grand Permata Ajung

NO	JENIS PENGAJUAN	JUMLAH	RENCANA PEMBAYARAN	KETERANGAN
A.	TANAH			
1	Tanah An Saiful Kamari	Rp 755.000.000		
	Total	Rp 755.000.000		
C.	OPERASIONAL			
1	Gaji Direksi	Rp 15.000.000		
2	THR Direksi	Rp 30.000.000		
3	Gaji Karyawan	Rp 13.250.000		
4	THR Karyawan	Rp 7.750.000		
5	ATK	Rp 1.978.300		
6	Perbaikan Pickup	Rp 1.926.750		
	Total	Rp 69.905.050	Rp -	
D.	PROYEK			
i	Upah Tenaga Kerja Harian	Rp 90.000		
1	Upah Tenaga Kerja Harian Pembuatan Gudang	Rp 720.000		
2	Pembayaran Pembangunan Unit Type 33 (B.33)	Rp 1.750.000		
3	Pembayaran Pemasangan Batako Saluran	Rp 720.000		
4	Pembayaran Pemasangan	Rp 2.000.000		

	Plafon PVC			
5	Pembayaran Pemasangan Plafon A12a	Rp 240.000		
6	Pembayaran Penambahan Bor Sumur (A12a)	Rp 1.000.000		
7	Pembayaran Pembuatan Sumur Bor E6	Rp 800.000		
8	Pembayaran Pemasangan Plafon A12a	Rp 575.000		
9	Bon Plafon Gapura	Rp 600.000		
10	CV PENGADAAN (Bambu)	Rp 1.200.000		
11	UD Barokah	Rp 1.400.000		
12	TB Mitra Life (Paku)	Rp 28.000		
13	TB Mitra Life (Lampu Jalan)	Rp 35.000		
NO	JENIS PENGAJUAN	JUMLAH	RENCANA PEMBAYARAN	KETERANGAN
14	TB Mitra Life (Lampu Jalan)	Rp 35.000		
15	Bensin	Rp 40.000		
16	Bensin	Rp 50.000		
17	CV Electra	Rp 9.190.000		
18	Perpanjangan Skavolding	Rp 241.500		
	TOTAL	Rp 20.624.500		
E.	LEGALITAS			
1	Supriyadi	Rp 4.500.000		
2	Faridatul	Rp 23.940.000		
3	Abdul Ghani	Rp 8.580.000		
4	Moh. Holiq	Rp 5.100.000		
	Total	Rp 42.120.000		
	TOTAL	Rp 887.649.550		

Sumber: Laporan Keuangan Perumahan Grand Permata Ajung

C. Pembahasan Temuan

1. Proses Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real estate* di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung)

Definisi Akuntansi dapat dirumuskan melalui 2 (dua) sudut pandang, yakni definisi dari sudut pandang pengguna jasa akuntansi dan definisi dari sudut pandang proses kegiatannya. Apabila ditinjau dari sudut pandang jasa akuntansi, akuntansi dapat didefinisikan sebagai suatu disiplin ilmu dan atau aktivitas jasa yang menyediakan informasi informasi yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan secara efisien dan mengevaluasi kegiatan suatu entitas atau transaksi yang bersifat keuangan (*financial*).⁷⁴

a. Penerapan Akuntansi

Penerapan Akuntansi pada perusahaan *Real Estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember memuat tiga aktivitas penting sebagaimana penerapan akuntansi pada umumnya di suatu perusahaan hal ini sejalan dengan teori yang penulis angkat dimana secara umum, akuntansi dapat didefinisikan sebagai sistem informasi keuangan yang menghasilkan laporan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai aktivitas ekonomi dan kondisi perusahaan.

Sebagai suatu sistem informasi keuangan, akuntansi merupakan sebuah proses dari tiga aktivitas, yaitu pengidentifikasian, pencatatan

⁷⁴ Umi Muawanah dkk, *Konsep Dasar Akuntansi dan Pelaporan Keuangan* (Jakarta: Direktorat Pembina Sekolah Menengah Kejuruan, 2008), 1.

dan komunikasi kejadian-kejadian ekonomis suatu perusahaan yang menghasilkan informasi bagi penggunanya.⁷⁵

Dalam penerapannya perumahan grand permata ajung menganut sistem akuntansi keuangan yang mana disebut juga akuntansi umum (*general accounting*). Informasi yang disajikan dari akuntansi keuangan berupa laporan keuangan, yang penggunanya adalah pengambil keputusan dari pihak luar. Informasi yang dihasilkan oleh akuntansi keuangan bersifat umum untuk berbagai pengguna. Kelompok pengguna yang biasanya memerlukan informasi akuntansi

keuangan adalah:

- 6) Pihak perusahaan
- 7) Kreditor perusahaan
- 8) Pemerintah
- 9) Karyawan
- 10) Pelanggan

Akuntansi keuangan yang diterapkan meliputi 3 (tiga) fungsi, yaitu (1) pemilihan dan pencatatan data, (2) analisis data, dan (3) menyiapkan laporan bagi pengguna.⁷⁶

b. Akuntansi Perusahaan

Perusahaan dalam hal ini Grand Permata Ajung Jember menerapkan akuntansi pada operasi perusahaannya memperhatikan

⁷⁵ Umi Muawanah dkk, 2.

⁷⁶ Umi Muawanah dkk, 5-6.

beberapa aspek serta mempertimbangkan kemungkinan-kemungkinan yang akan timbul dalam penerapan akuntansi perusahaan.

Terdapat 2 (dua) jenis bidang akuntansi dalam perusahaan yang beroperasi untuk menghasilkan laba, yaitu:

1) Akuntansi Keuangan

Akuntansi keuangan terutama berkaitan dengan pencatatan dan pelaporan data ekonomi dan aktivitas bisnis. Meskipun laporan tersebut memberikan manfaat informasi untuk manajer, mereka adalah laporan utama untuk pemilik, kreditor, lembaga pemerintah, dan publik. Misalnya jika ingin membeli beberapa saham di perusahaan *go public*. Untuk mengambil keputusan investasi tersebut salah satu caranya adalah dengan mereview laporan keuangan dan membandingkan kinerja dan kondisi keuangan masing-masing perusahaan. Tujuan akuntansi keuangan untuk memberikan laporan seperti itu.

2) Akuntansi Manajerial

Akuntansi manajerial, atau akuntansi manajemen, menggunakan baik akuntansi keuangan dan perkiraan data untuk membantu manajemen dalam menjalankan operasi sehari-hari dan dalam merencanakan operasi masa depan. Akuntan manajemen mengumpulkan dan melaporkan informasi yang relevan dan tipe waktu dengan kebutuhan pengambilan keputusan manajemen.

Misalnya, manajemen mungkin memerlukan informasi tentang cara-cara alternatif untuk mendanai gedung baru.⁷⁷

2. Proses Pencatatan Pada Perusahaan *Real Estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember

Proses pencatatan pada Perusahaan *Real estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember merupakan proses aktualisasi penerapan standar Akuntansi Keuangan dalam Perusahaan yang bergerak dalam bidang *Property*.

a. Pencatatan Akuntansi

Dalam penerapannya pencatatan akuntansi yang dilakukan pada perusahaan *real estate* dalam hal ini perumahan grand permata ajung jember, Pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama satu periode apabila arus kas masuk tersebut mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal. Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia penyelesaian suatu aktivitas pengembangan *real estate* mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi.

Dalam kondisi tersebut, metode akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan *real estate* adalah *presentase penyelesaian (presentage of completion method)*. Dengan metode presentase penyelesaian, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai dengan

⁷⁷ Ratnaningrum, *Pengantar Akuntansi I* (Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik, 2021), 11.

tingkat (presentase) penyelesaian dari unit bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar presentase penyelesaian memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan karena jumlah pendapatan di akui secara proporsional dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Atau dengan kata lain, pengguna metode presentase penyelesaian mengakibatkan perusahaan dapat membandingkan dengan lebih akurat pendapatan dengan beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut.⁷⁸

b. Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*

Akuntansi aktivitas pengembangan *Real Estate* menurut Ikatan Akuntansi Indonesia adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan atau bangunan komersial dan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Di Indonesia, berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus di atur dalam pernyataan standar akuntansi keuangan selanjutnya biasa disebut PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia PSAK adalah standar yang digunakan untuk pelaporan keuangan di Indonesia.

PSAK 44 adalah akuntansi aktivitas pengembangan *real estate* ini bertujuan mengatur pengakuan perlakuan akuntansi untuk

⁷⁸ Yentina Siregar, "Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo," *Jurnal Equilibria* 6, no. 1 (2019): 3-4.

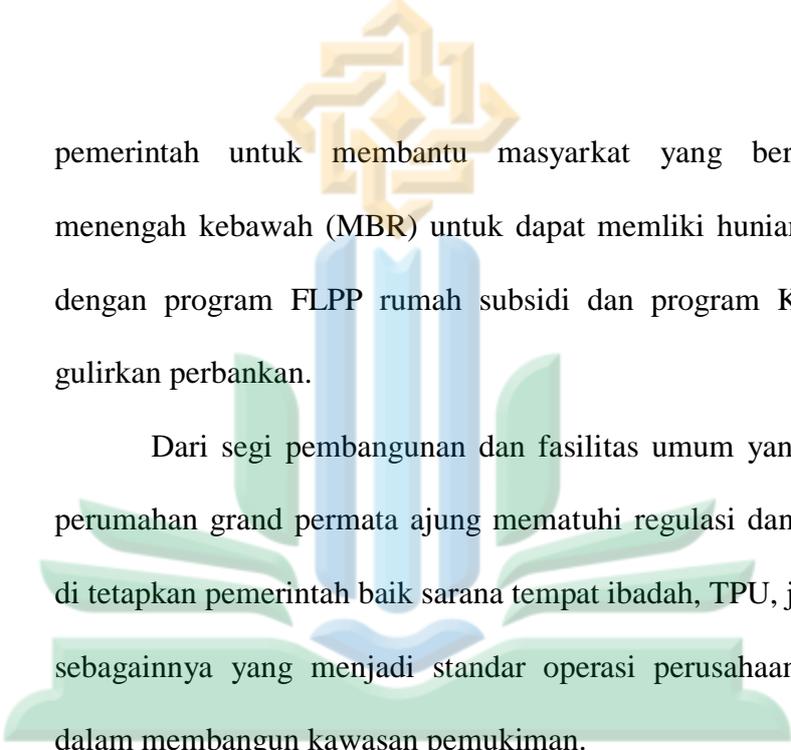
transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan *real estate* (*real estate development*). Untuk perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* sebagaimana yang dilakukan di Perumahan Grand Permata Ajung, penerapan akuntansinya harus didasarkan SAK (PSAK No. 44) tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*” telah mengatur lebih rinci mengenai bagaimana pendapatan hasil usaha *real estate* harus diakui dan bagaimana akuntansinya beserta ketentuan-ketentuannya.⁷⁹

Real estate seperti yang diungkapkan Gunther adalah suatu penyediaan tanah beserta perlengkapannya yang berupa benda tidak bergerak untuk pembangunan perumahan dan industri dengan status kepemilikan perseorangan. Sedangkan menurut Clap, bahwa *real estate* adalah sesuatu yang secara permanen melekat padanya, seperti pohon, bangunan, dan mineral yang berada di bawah permukaan tanah. Di Indonesia, istilah *real estate* lebih cenderung ditunjukkan kepada bentuk lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitasnya. Namun pada dasarnya, *real estate* adalah suatu produk yang dibangun di atas sejumlah lahan atau kawasan.⁸⁰

Perumahan Grand Permata Ajung yang menjadi kepanjangan tangan pemerintah untuk menyalurkan rumah subsidi yang digulirkan

⁷⁹ Yentina Siregar, “Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo,” *Jurnal Equilibiria* 6, no. 1 (2019): 3.

⁸⁰ Iyan Awaluddin, “Studi Pengembangan *Real Estate* Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak,” *Sistem Teknik Industri* 6 no. 4 (2009): 34.



pemerintah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah (MBR) untuk dapat memiliki hunian yang layak dengan program FLPP rumah subsidi dan program KPR yang digulirkan perbankan.

Dari segi pembangunan dan fasilitas umum yang disediakan perumahan grand permata ajung mematuhi regulasi dan aturan yang ditetapkan pemerintah baik sarana tempat ibadah, TPU, jalan dan lain sebagainya yang menjadi standar operasi perusahaan *real estate* dalam membangun kawasan pemukiman.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil temuan dari penulis yang tentu berkaitan dengan fokus penelitian sebagaimana telah di paparkan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penerapan Akuntansi pada perusahaan *Real Estate* Perumahan Grand Permata Ajung Jember memuat tiga aktivitas penting, yaitu mengidentifikasi, pencatatan dan komunikasi sebagaimana penerapan akuntansi pada umumnya di suatu perusahaan hal ini sejalan dengan teori dimana secara umum, akuntansi dapat didefinisikan sebagai sistem informasi keuangan yang menghasilkan laporan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai aktivitas ekonomi dan kondisi perusahaan. kejadian-kejadian ekonomis suatu perusahaan yang menghasilkan informasi bagi penggunanya.
2. Metode pencatatan akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan *real estate* Perumahan Grand Permata Ajung adalah *presentase penyelesaian (presentage of completion method)*. Dengan metode presentase penyelesaian, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai dengan tingkat (presentase) penyelesaian dari unit bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar presentase penyelesaian memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan karena jumlah pendapatan

di akui secara proposional dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut, hal ini sudah sesuai dengan teori yang ada.

B. Saran

Berdasarkan temuan di atas, penulis menawarkan beberapa saran sebagai berikut:

1 Bagi Perusahaan

- a) Dari hasil penelitian pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember dalam hal ini perusahaan sebaiknya, meningkatkan kinerja admin Keuangan untuk mengkonfirmasi dan sinkronisasi data keuangan terlebih dahulu serta harus lebih teliti dan cermat dalam pencatatan akuntansi, kemudian struk pembayaran, kwitansi, dan nota-nota bukti keuangan lainnya disimpan dengan baik agar mempermudah ketika kroscek keuangan jika terjadi selisih.
- b) Untuk pencatatan akuntansi pada perusahaan alangkah lebih baiknya menerapkan sistem satu pintu pencatatan pada satu admin, hal ini agar memudahkan stakeholder atau pihak internal perusahaan memeriksa posisi keuangan dalam perusahaan.

2 Bagi Peneliti Selanjutnya

Dari hasil penelitian tersebut, diharapkan peneliti selanjutnya dapat menindaklanjuti penelitian yang berkaitan dengan penerapan dan proses pencatatan Akuntansi pada perusahaan *property* atau *Real Estate*.



DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an. Al Baqarah : 282.

Afifah, Irsalina dkk. “Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Berdasarkan PASK No.44 Pada PT. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makasar, Makasar, 2020.

Ardiana, Yolanda, Novanda, Resti Putri. “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan *Real Estate Dengan Model ZMIJEWSKI (X-SCORE)*”, Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2021.

Arikunto, Suharsimi . *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

Astarini, Ayu, Oki, Astarini Dewa, “Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan Real Estate Pada PT. Maura Lombok Sesuai Dengan PSAK No. 44,” *Riset Ekonomi, Akuntansi dan Perpajakan 1*, No. 2 , September, 2020.

Awaluddin, Iyan. “Studi Pengembangan *Real Estate* Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak,” *Sistem Teknik Industri* 6 no. 4, 2009.

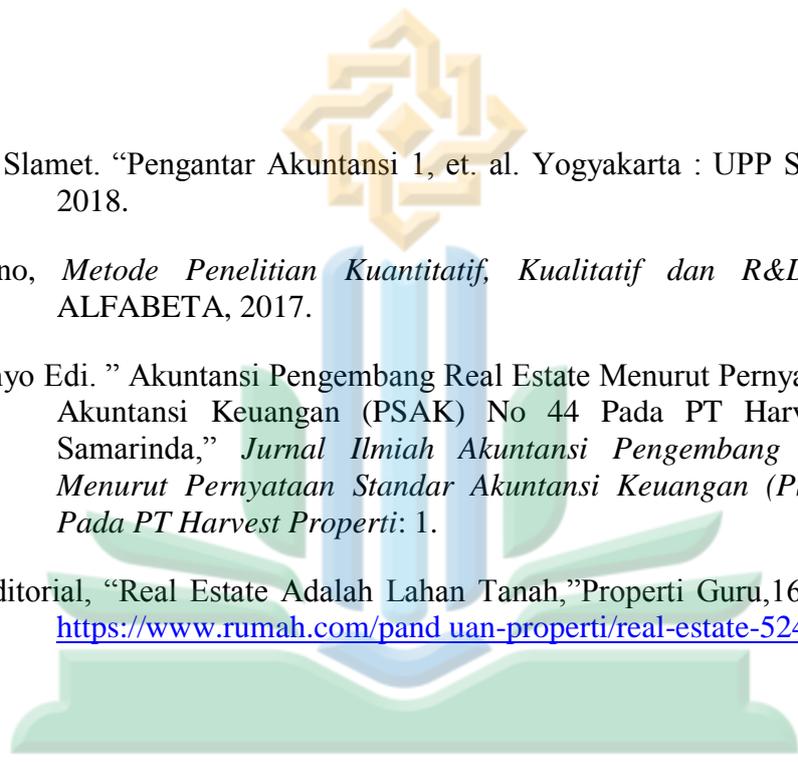
Ayu, Dwi ,Puasanty, Arindra. “Analisis Pengakuan, Pengukuran, Penyajian, Dan Pengungkapan Pendapatan Pada Perusahaan *Real Estate*, PT ABC Tahun 2020 Menurut Perspektif SAK ETAP”, Skripsi, Universitas Brawijaya, Malang, 2021.

Claristy, Novanalian, Halim. “Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate Tahun 2018-2019),” *jurnal ilmiah Mahasiswa FEB* 8, No. 2 (juni, 2020.

Dyta Febriantine Pratikto dkk, “Pengaruh Besaran Akrual, Ukuran Perusahaan, *Volatilitas* Arus Kas, Dan *Volatilitas* Penjualan Terhadap Presistensi Laba (Studi Empiris Perusahaan Sektor *Property, Real Estate And Building Contruction* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019),” (Makalah Disajikan Pada Prosiding Seminar Nasional Ekonomi Dan Bisnis, UNMUH Jember, 30 Januari 2021.

Latifah Eni, “Dasar-dasar Akuntansi Syariah et. al,”(Bojongsari-Purbalingga, 2022), 6-8

- Graciela Tompodung dkk, “Analisis Pengelolaan asset tetap Pada Kanwil badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi utara” *Jurnal riset Akuntansi* 16(3), (2021):209-216.
- Kaeni, “Analisis Akuntansi Hutang Usaha Perusahaan *Real Estate* (Studi Kasus Pada PT Angsama Pramata Makasar)”, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makasar, Makasar, 2019.
- Kurniawan, Aris Kurniawan “13 pengertian analisis menurut para ahli” di akses 5 November 2022, <http://www.gurupendidikan.com/13-pengertian-analisis-menurut-para-ahli-didunia/>.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.
- Morissan, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Muawanah, Umi dkk. *Konsep Dasar Akuntansi dan Pelaporan Keuangan* Jakarta: Direktorat Pembina Sekolah Menengah Kejuruan, 2008.
- Ningrumratna. Pengantar Akuntansi I, Semarang : Yayasan Prima Agus Teknik, 2021.
- Ningsih, Dwi Rahayu Pangestu. “Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pendapatan pada Perusahaan Property dan Real Estate,” *Jurnal Akuntansi* 2, no.2 (2022):109.
- Observasi di Perumahan Grand Permata Ajung Jember, 25 Agustus 2023.
- Penyusun, Tim. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember,2019), 45.
- Resti, Melya. “Analisis Penerapan Akuntansi *Real estate* (PSAK No.44) Pada PT. Wahana Tata Griya Pekanbaru”, Skripsi, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Pekanbaru, 2019.
- Rusadi, Yumni. “Simulasi Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah (SAK-EMKM) pada PT Ryan Putera Ar-Rizqy” (Skripsi, UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2019.
- Siadari, Coki. “Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli,” kumpulanpengertian.com, diakses 31 Juli 2023, [Pengertian Penerapan Menurut Para Ahli | Kumpulan Pengertian](#).
- Siregar, Yenita. “Analisis Penerapan Pernyataan Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44 Terhadap Pengembangan *Real Estate* PT. Buana Cipta Propertindo,” *Jurnal Wquilibria* 6, No.1 2019.



Sugiri, Slamet. "Pengantar Akuntansi 1, et. al. Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2018.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: ALFABETA, 2017.

Suwiknyo Edi. " Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 44 Pada PT Harvest Properti Samarinda," *Jurnal Ilmiah Akuntansi Pengembang Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 44 Pada PT Harvest Properti*: 1.

Tim Editorial, "Real Estate Adalah Lahan Tanah,"*Properti Guru*,16 April 2023, <https://www.rumah.com/panduan-properti/real-estate-52406>.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Nuzulur Rohmah

NIM : E20193153

Prodi Studi : Akuntansi Syariah

Jurusan : Ekonomi Islam

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan sebenar-benarnya skripsi yang berjudul “Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real Estate* di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember)” adalah benar-benar karya asli saya, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

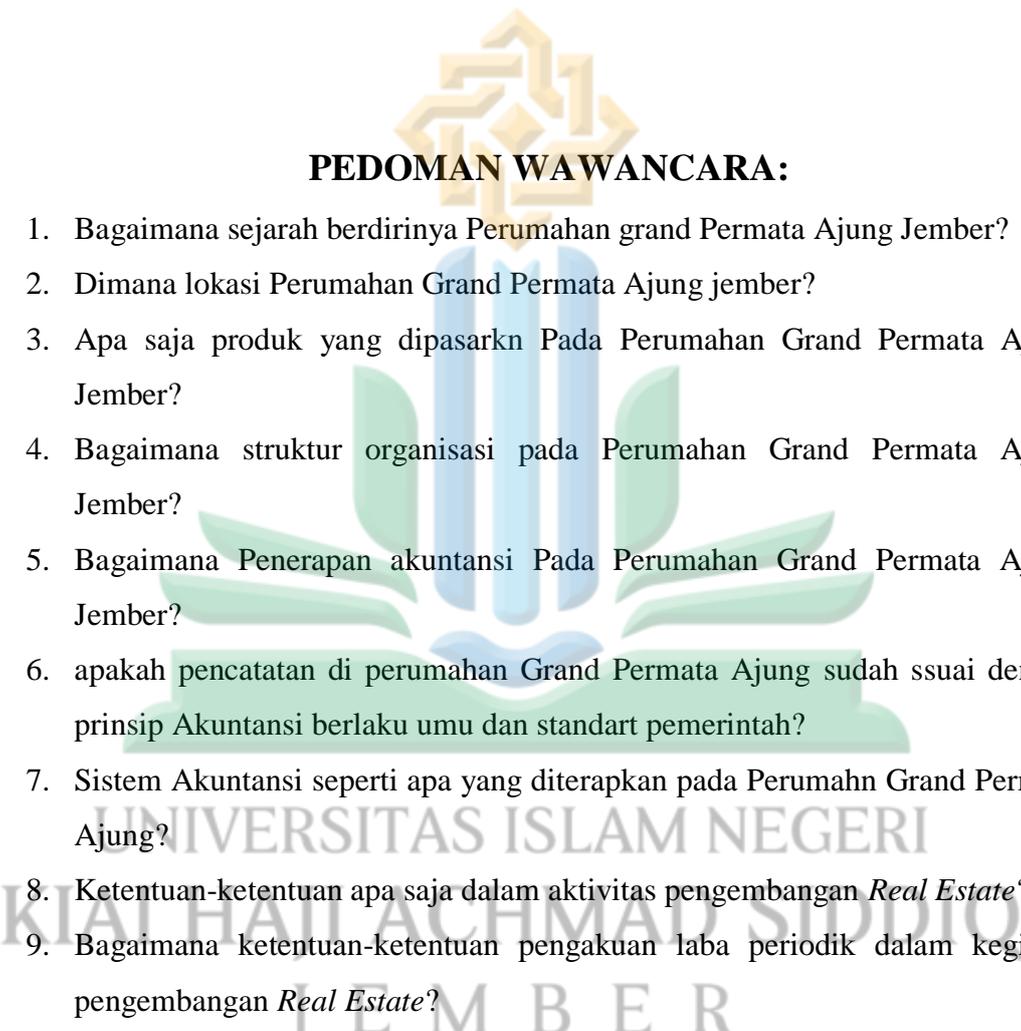
Jember, 01 Maret 2024
Saya yang menyatakan



Nuzulur Rohmah
NIM. E20193153

Matrik Penelitian

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan <i>Real estate</i> di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember)	1. Proses Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung)	1. Penerapan Akuntansi 2. Akuntansi Perusahaan	1. Fungsi Akuntansi 2. Penerapan Akuntansi dalam perusahaan 3. PSAK No.44	4. Reza Zamroni selaku Direktur 5. Sujatmiko Kepala kantor 6. Al Riyad Silahuddin Selaku Komisaris	1. Pendekatan Penelitian: Kualitatif dengan Jenis Deskriptif 2. Lokasi penelitian: Perumahan Grand Permata Ajung Jl. Mh Thamrin Ajung Jember 3. Subyek penelitian Teknik Purposive 4. Teknik Pengumpulan Data: <ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara • Dokumentasi 5. Teknik Analisis data: Reduksi data, Penyajian Data, dan Menarik Kesimpulan 6. Teknik Keabsahan Data: Triangulasi Sumber	1. Bagaimana Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> di Perumahan Grand Permata Ajung? 2. Bagaimana Proses Pencatatan Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> Perumahan grand Permata Ajung Jember?
	2. Proses Pencatatan pada Perusahaan <i>Real Estate</i> Perumahan Grand Permata Ajung jember	1. Pencatatan Akuntansi 2. Akuntansi Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i>	1. Metode pencatatan akuntansi 2. Sistem informasi akuntansi 3. Akuntansi biaya	7. Ilma Nurillah Selaku Staff Administrasi		



PEDOMAN WAWANCARA:

1. Bagaimana sejarah berdirinya Perumahan grand Permata Ajung Jember?
2. Dimana lokasi Perumahan Grand Permata Ajung jember?
3. Apa saja produk yang dipasarkn Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember?
4. Bagaimana struktur organisasi pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember?
5. Bagaimana Penerapan akuntansi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember?
6. apakah pencatatan di perumahan Grand Permata Ajung sudah ssuai dengan prinsip Akuntansi berlaku umu dan standart pemerintah?
7. Sistem Akuntansi seperti apa yang diterapkan pada Perumahan Grand Permata Ajung?
8. Ketentuan-ketentuan apa saja dalam aktivitas pengembangan *Real Estate*?
9. Bagaimana ketentuan-ketentuan pengakuan laba periodik dalam kegiatan pengembangan *Real Estate*?
10. Apakah penjual harus mendukung operasi *real estate* yang telah dijual dengan menanggung resiko sendiri dengan memakai metode apa?
11. Bagaimana pencatatan pendapatan dan biaya yang dilakukan perusahaan dan bagaimana siklus akuntansinya mulai dari jurnal pendapatan dan beban dari kegiatan kontruksi di perusahaan ini?
12. Bagaimana Perumahan Grand Permata Ajung dalam melakukan pencatatan sesuai Standar Akuntansi (SAK)?
13. Apabila ada pemasukan dari uang muka atau tanda jadi dari konsumen pihak marketing mencatatkan atau langsung meyerahkan pada admin keuangan?
14. Apakah proses realisasi bank untuk memastikan sirkulasi keuangan pada Perumahan Grand Permata Ajung?
15. apakah akuntansi yang diterapkan dalam peruhaan *real estate* Perumahan Grand Permata Ajung?



DAFTAR NAMA INFORMAN

Wawancara

Ahmad Reza Zahroni. diwawancarai oleh Penulis. Jember. 23 Oktober 2023.

Ilma Nurillah, diwawancarai oleh penulis, Jember 23 Oktober 2023

Ayak, diwawancarai oleh Penulis. Jember. 24 Oktober 2023.

Sujatmiko, diwawancarai oleh Penulis. Jember. 25 Oktober 2023.

Ayak, diwawancarai oleh Penulis. Jember. 25 Oktober 2023.

Ilma Nurillah, diwawancarai oleh penulis. Jember. 28 Oktober 2023.

Rusdi, diwawancarai oleh Penulis. Jember. 10 November 2023.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



DOKUMENTASI



Wawancara Dengan Admin
Keuangan



Wawancara Dengan Kepala Kantor



Wawancara Dengan Admin
Keuangan



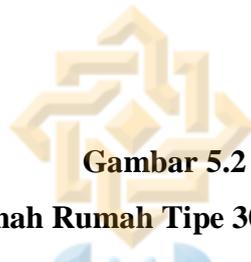
Wawancara



Wawancara Dengan Marekting

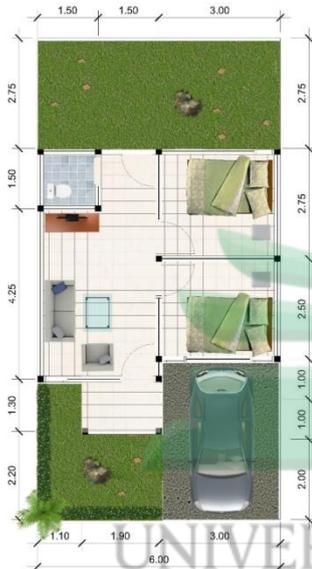


Wawancara



Gambar 5.2

Denah Rumah Tipe 30 Subsidi



Denah Tipe 36



Denah Tipe 43



Denah Type 30



Denah Tipe 30

SURAT IZIN PENELITIAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136
Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id
Website: <https://febi.uinkhas.ac.id/>



Nomor : B-1136 /Un.22/7.a/PP.00.9/06/2023
Lampiran : -
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

12 Juni 2023

Kepada Yth.

Kepala Kantor Perumahan Grand Permata Ajung

Jl. Mh Thamrin, Kecamatan. Ajung, Kabupaten Jember, Jawa Timur

Disampaikan dengan hormat bahwa, dalam rangka menyelesaikan tugas Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka bersama ini mohon diijinkan mahasiswa berikut :

Nama : Nuzulur Rohmah
NIM : E20193153
Semester : VIII (Delapan)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Akuntansi Syariah

untuk mengadakan Penelitian/Riset mengenai Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan Real Estate di Jember (Study Kasus Perumahan Grand Permata Ajung Jember) di lingkungan lembaga wewenang Bapak/Ibu.

Demikian atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Nurul Widyawati Islami Rahayu



SURAT SELESAI PENELITIAN



PT. KHARISMA KARYA RAYA SENTOSA

Office : Jln. KH. Shidiq No.53, Talangsari, Jember

Jln. MH. Thamrin (Kantor Pemasaran Grand Permata Ajung) Ajung Jember

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini Direktur Utama PT. Kharisma Karya Raya Sentosa Ajung Jember menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : Nuzulur Rohmah
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 01 April 2000
Perguruan : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Prodi/ Fakultas : Akuntansi Syariah/ Ekonomi dan Bisnis Islam
Tempat Penelitian : PT. Kharisma Karya Raya Sentosa

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa tersebut benar-benar telah selesai melaksanakan penelitian di PT. Kharisma Karya Raya Sentosa Ajung Jember.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila ada kekeliruan akan segera diperbaiki dan surat keterangan ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 15 November 2023
Direktur Utama

Achmad Reza Zamroni, ST



JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Hari, Tanggal	Keterangan	Paraf
1	Senin, 12 juni 2023	Membuat surat tugas dan mengkonfirmasi akan melakukan penelitian	
2	Jumat 25 Agustus 2023	Observasi pendahuluan sekaligus menyerahkan surat izin penelitian pada Perumahan Grand Permata Ajung	
3	Rabu, 23 Oktober 2023	Melakukan prosesi wawancara pertama dengan direktur dan komisariss Perumahan Grand Permata Ajung	
4	Kamis, 24 Oktober 2023	Melakukan prosesi wawancara yang kedua dengan Komisariss dan staff administrasi Perumahan Grand Permata Ajung	
5	Sabtu, 25 Oktober 2023	Melakukan prosesi wawancara yang ketiga dengan Komisariss dan Kepla Kantor Perumahan Grand Permata Ajung	
6	Rabu 28 Oktober s/d Selasa, 14 November 2023	Mengolah data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi pada Perumahan Grand Permata Ajung	
7	Jumat, 27 Oktober 2023	Observasi lanjutan dan meminta data tambahan yang dibutuhkan dalam penelitian	
8	Senin, 29 Januari- s/d Rabu, 06 Maret 2024	Proses bimbingan penelitian guna menyelaraskan teori dan temuan di lapangan	
9	Rabu, 15 November 2023	Meminta surat keterangan selesai penelitian pada Perumaha dan mengkonfirmasikannya pada pihak kampus	
10	Rabu, 06 Maret 2024	ACC penelitian skripsi oleh pembimbing	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataran No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id Website: <http://uinkhas.ac.id>



SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Bagian Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menerangkan bahwa :

Nama : Nuzulur Rohmah
NIM : E20193153
Program Studi : Akuntansi Syariah
Judul : Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan *Real Estate* Di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember)

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir pada aplikasi Turnitin kurang atau sama dengan 25%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 13 Maret 2024

Operator Turnitin
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id Website: <http://febi.uinkhas.ac.id>



SURAT KETERANGAN

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa;

Nama : Nuzulur Rohmah
NIM : E20193153
Program Studi : Akuntansi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan Real Estate di Jember (Studi Pada Perumahan Grand Permata Ajung Jember)

Benar-benar telah menyelesaikan bimbingan Proposal Penelitian Skripsi dan mohon diperkenankan mengikuti Ujian Seminar Proposal.

Demikian atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

Koordinator Program Studi

Jember, 15 September 2023
Pembimbing,


Dr. Nur Ika Mauliyah M.Ak
NIP.198803012018012001


Dr. Khandan Rifa'i, SE, M.Si.
NIP. 196808072000031001





BIODATA PENULIS



Nama Lengkap : Nuzulur Rohmah
NIM : E20193153
Tempat Tanggal Lahir : Jember, 01 April 2000
Alamat : Desa Sukorejo RT/RW 01/16 Bangsalsari Jember
Jurusan : Ekonomi Islam
Program Studi : Akuntansi Syariah
No Hp : 081331999581

Riwayat Pendidikan

- 2019-Sekarang : UIN KHAS Jember
- 2016-2018 : SMK Ma'arif
- 2012-2015 : SMP 11 Maarif

Pengalaman Organisasi

- Anggota Advokasi DEMA-U UIN KHAS Jember 2023-2024
- Bendahara Umum Dema-F 2022-2023
- Bendahara HMPS AKS 2021-2022
- Pengurus PMII Rayon FEBI 2020-2021