

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia bisnis saat ini semakin mengarah pada sektor properti dan konstruksi karena kebutuhan masyarakat terhadap hunian, kawasan komersial, dan infrastruktur terus meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi tersebut membuat perusahaan properti dituntut memiliki pengelolaan keuangan yang baik agar mampu bersaing dan menjaga keberlangsungan usahanya. Akuntansi keuangan berperan penting dalam perusahaan properti karena membantu proses pencatatan dan penyusunan laporan keuangan secara jelas dan tepat. Penerapan akuntansi yang baik memungkinkan perusahaan mengetahui kondisi keuangan, pendapatan, serta pengelolaan proyek dengan lebih efektif sehingga dapat mendukung pengambilan keputusan dan meningkatkan kepercayaan pihak investor maupun kreditur. Selain itu, penggunaan standar akuntansi yang sesuai juga membantu mengurangi kesalahan dalam pengakuan pendapatan dan meningkatkan kualitas laporan keuangan perusahaan (Properti, 2023).

Pendapatan menjadi salah satu komponen utama dalam laporan keuangan karena menunjukkan hasil yang diperoleh perusahaan dari kegiatan operasional yang dijalankan. Dalam perusahaan properti, transaksi memiliki karakteristik khusus, seperti penjualan berdasarkan sistem inden, pembayaran bertahap, uang muka pelanggan, hingga kontrak jangka panjang yang proses penyelesaiannya memerlukan waktu lebih dari satu

periode akuntansi. Oleh karena itu, penerapan sistem akuntansi dan pengendalian internal yang efektif sangat diperlukan untuk menghasilkan laporan keuangan yang akurat, transparan, serta mampu mendukung pengakuan pendapatan kontrak secara lebih tepat sesuai standar akuntansi yang berlaku (Simanjuntak, 2024).

IFRS 15 yang diterbitkan oleh *International Accounting Standards Board* (IASB) menjadi dasar dalam pembentukan PSAK No. 115 di Indonesia sebagai pedoman pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan (Kasus et al., 2025). PSAK No. 115 yang sebelumnya dikenal sebagai PSAK No. 72 mengatur proses pengakuan, pengukuran, pencatatan, penyajian, dan pengungkapan pendapatan agar laporan keuangan perusahaan dapat disajikan secara lebih transparan dan sesuai dengan kondisi sebenarnya (Balqis & Khaddafi, 2022). Dalam perusahaan properti dan konstruksi, penerapan standar ini sangat penting karena pengakuan pendapatan harus menyesuaikan progres penyelesaian proyek dan kontrak yang telah disepakati dengan pelanggan.

PSAK No. 115 mengatur bahwa pendapatan kontrak diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan kepada pelanggan, baik secara bertahap selama proses pembangunan maupun saat aset diserahkan kepada konsumen. Dengan adanya ketentuan tersebut, perusahaan dituntut melakukan pencatatan yang lebih akurat, transparan, dan sesuai standar akuntansi sehingga informasi keuangan yang dihasilkan dapat mencerminkan nilai pendapatan secara wajar dan dapat dipercaya

(Azzahrah et al., 2024). Penerapan PSAK No. 115 dilakukan dengan mengakui pendapatan berdasarkan kontrak dengan pelanggan melalui lima tahapan, yaitu identifikasi kontrak, penentuan kewajiban pelaksanaan, penetapan harga transaksi, alokasi harga transaksi, dan pengakuan pendapatan ketika kewajiban telah dipenuhi sehingga laporan keuangan menjadi lebih akurat dan transparan.

Pada perusahaan properti dan konstruksi, proses pengakuan pendapatan memiliki tingkat kompleksitas yang lebih tinggi karena transaksi umumnya dilakukan melalui kontrak jangka panjang dengan pelanggan serta melibatkan tahapan pembangunan yang berlangsung secara bertahap. Oleh sebab itu, penerapan PSAK No. 115 sangat diperlukan agar pengakuan pendapatan dilakukan secara konsisten dan sesuai dengan kondisi pekerjaan yang sebenarnya. Sebelum diterapkannya PSAK No. 115, pengakuan pendapatan pada perusahaan properti umumnya masih menggunakan metode berdasarkan serah terima bangunan atau persentase penyelesaian proyek, sehingga sering menimbulkan perbedaan dalam pencatatan pendapatan.

PT Naratama Home Group merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti dan pengembang perumahan di Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, yang fokus dalam pembangunan hunian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau. Salah satu proyek yang dikembangkan adalah Perumahan Griya Fortune yang berlokasi di Karangjati, Tarub, Kabupaten Tegal, dengan total 36 unit

rumah yang terdiri dari rumah subsidi Blok E tipe 36/66 m² dan Blok D tipe 36/60 m², serta rumah komersial Blok C tipe 36/66 m² dan Blok B tipe 36/60 m². Dalam pelaksanaan proyek, perusahaan menerapkan mekanisme penjualan melalui beberapa sistem pembayaran, yaitu cash keras, cash tempo, KPR developer, dan KPR bank, dimana setiap pelanggan diwajibkan membayar uang booking sebesar Rp1.000.000 dan uang muka terlebih dahulu sebelum rumah dibangun, khususnya untuk rumah subsidi. Dalam kondisi tersebut, pembayaran booking fee dan uang muka dari pelanggan seharusnya dapat langsung diakui sebagai pendapatan diterima dimuka karena sudah menerima pembayaran dari pelanggan dan sudah dibuatkan bukti transaksi penerimaan pendapatan.

Akan tetapi, berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di PT Naratama Home Group, diketahui bahwa pengakuan pendapatan atas penjualan rumah masih dilakukan pada saat akad kredit atau penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Praktik tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan PSAK No. 115 yang mengatur bahwa pendapatan diakui setelah entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dan pengendalian atas aset telah beralih kepada pelanggan. Kondisi tersebut berpotensi menyebabkan pengakuan pendapatan tidak mencerminkan substansi ekonomi transaksi serta memengaruhi ketepatan penyajian laporan keuangan. Oleh karena itu, diperlukan analisis penerapan PSAK No. 115 pada proyek Perumahan Griya Fortune di PT Naratama Home Group untuk menilai kesesuaian pengakuan pendapatan,

penyajian laporan keuangan, serta tingkat kepatuhan perusahaan terhadap standar akuntansi yang berlaku sehingga informasi keuangan yang dihasilkan lebih akurat, relevan, dan andal.

Dari uraian latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **Analisis Penerapan PSAK No.115 atas proyek perumahan Griya Fortune pada PT Naratama Home Group.**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka perumusan masalah pada penelitian ini adalah Bagaimana Penerapan PSAK No.115 atas proyek perumahan Griya Fortune pada PT Naratama Home Group?.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan PSAK No.115 atas proyek perumahan Griya Fortune pada PT Naratama Home Group.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, diharapkan penelitian ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak, termasuk :

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi dan Sistem Informasi Akuntansi. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji penerapan

PSAK No.115 dalam penyusunan laporan keuangan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai pemanfaatan teknologi informasi dalam meningkatkan kualitas informasi akuntansi yang akurat, relevan, dan tepat waktu.

B. Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini memberikan manfaat bagi peneliti dengan memperluas pengetahuan dan wawasan mengenai standar akuntansi tentang pendapatan dari kontrak dengan pelanggan atas proyek perumahan Griya Fortune pada PT Naratama Home Group. Peneliti memperoleh pemahaman praktis tentang penerapan PSAK No.115 dalam proses pencatatan dan penyusunan laporan keuangan, sehingga memungkinkan laporan keuangan dibuat dengan lebih tepat, terstruktur, dan efisien.

2. Bagi PT Naratama Home Group

Melalui Penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi PT Naratama Home Group, khususnya dalam meningkatkan kualitas penyusunan laporan keuangan pada proyek Perumahan Griya Fortune. Melalui analisis penerapan PSAK No.115, perusahaan diharapkan mampu menyajikan pengakuan pendapatan yang lebih tepat, terstruktur, dan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Dengan penerapan tersebut, informasi keuangan yang dihasilkan menjadi lebih andal dan relevan,

sehingga dapat mempermudah proses pengendalian internal serta mendukung pengambilan keputusan manajerial yang lebih efektif dan tepat sasaran.

3. Bagi D3 Akuntansi Universitas Harkat Negeri

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi D3 Akuntansi Universitas Harkat Negeri sebagai tambahan referensi dan bahan kajian ilmiah, khususnya terkait penerapan sistem informasi akuntansi dalam penyusunan laporan keuangan. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber pembelajaran bagi mahasiswa serta menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya.

1.5 Batasan Masalah

Batasan masalah merupakan bagian penting dalam penelitian ini, karena dengan adanya ruang lingkup yang jelas, pembahasan dapat dilakukan secara lebih fokus, terarah, dan sistematis. Hal ini juga membantu agar tujuan penelitian dapat tercapai secara optimal sesuai dengan yang direncanakan. Adapun batasan dalam penelitian ini difokuskan pada analisis penerapan PSAK No.115 dalam pengakuan pendapatan pada proyek Perumahan Griya Fortune yang dikelola oleh PT Naratama Home Group. Selain itu, penelitian ini dibatasi pada periode tertentu yang diamati, yaitu terkait pencatatan dan pengakuan pendapatan dari bulan Januari sampai dengan bulan Juli 2026. Pembahasan difokuskan pada aspek identifikasi kontrak dengan pelanggan, penentuan nilai transaksi, pengakuan pendapatan, pencatatan pembayaran konsumen, serta

penilaian kesesuaian perlakuan akuntansi perusahaan dengan ketentuan PSAK No.115.

Dalam penelitian ini, analisis penerapan PSAK No. 115 mengacu pada lima tahapan utama pengakuan pendapatan. Pertama, mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, yaitu menelaah apakah perjanjian jual beli rumah antara perusahaan dan konsumen telah memenuhi syarat sebagai kontrak sesuai PSAK No. 115. Kedua, melakukan identifikasi kewajiban pelaksanaan pada kontrak, yaitu menentukan kewajiban perusahaan dalam menyerahkan unit rumah kepada pelanggan sesuai spesifikasi dan perjanjian yang telah disepakati. Ketiga, melakukan penentuan harga transaksi, yaitu menentukan jumlah imbalan yang berhak diterima perusahaan dari pelanggan atas penjualan rumah. Keempat, melakukan alokasi harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan, yaitu mengalokasikan nilai transaksi sesuai kewajiban yang harus dipenuhi perusahaan dalam proses pembangunan dan penyerahan rumah. Kelima, mengakui pendapatan, yaitu menilai apakah pengakuan pendapatan pada proyek Perumahan Griya Fortune telah dilakukan sesuai dengan progres pemenuhan kewajiban pelaksanaan sebagaimana diatur dalam PSAK No. 115.

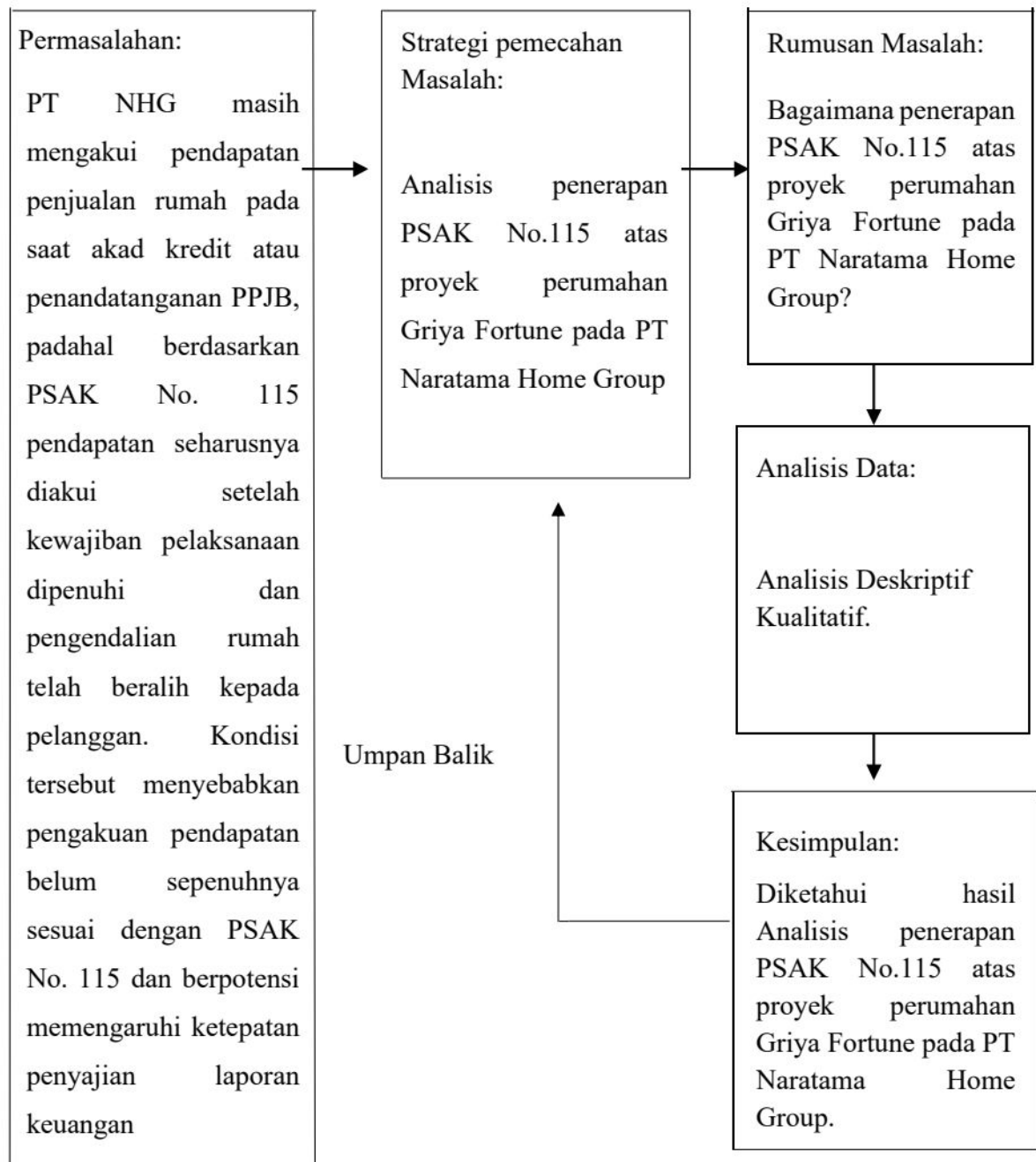
1.6 Kerangka Berpikir

Laporan keuangan menjadi sumber penting bagi perusahaan dalam menilai kondisi keuangan dan hasil usaha sebagai dasar pengambilan keputusan. Pada PT Naratama Home Group, khususnya proyek Perumahan

Griya Fortune, pengakuan pendapatan perlu dilakukan dengan tepat karena berkaitan dengan kontrak penjualan rumah jangka panjang. Penerapan PSAK No. 115 yang belum optimal dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam pencatatan pendapatan, seperti penentuan kewajiban pelaksanaan, nilai transaksi, dan waktu pengakuan pendapatan. Kondisi tersebut dapat memengaruhi ketepatan laporan keuangan dan proses pengawasan manajemen. Oleh sebab itu, analisis penerapan PSAK No. 115 diperlukan agar laporan keuangan perusahaan lebih akurat, relevan, dan sesuai standar akuntansi yang berlaku.

PSAK No. 115 mengatur pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan agar laporan keuangan lebih akurat dan transparan. Pada proyek Perumahan Griya Fortune milik PT Naratama Home Group, penerapan standar ini penting untuk memastikan pencatatan pendapatan dilakukan sesuai progres pembangunan dan ketentuan akuntansi yang berlaku sehingga kualitas laporan keuangan menjadi lebih andal. (Hanggara & Mulyono, 2024).

Berdasarkan Penjelasan tersebut di atas, maka dapat dilakukan penyederhanaan menggunakan kerangka berpikir penelitian pada gambar sebagai berikut :



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tugas akhir ini, dibuat sistematika penulisan agar mudah untuk dipahami dan memberikan gambaran secara umum kepada pembaca mengenai tugas akhir ini. Sistematika penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagian Awal

Bagian awal berisi halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman pernyataan keaslian Tugas Akhir (TA), halaman pernyataan persetujuan publikasi karya ilmiah untuk kepentingan akademis, halaman persembahan, halaman motto, kata pengantar, intisari/abstrak, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan lampiran. Bagian awal ini berguna untuk memberikan kemudahan kepada pembaca dalam mencari bagian- bagian penting secara cepat. Bagian isi terdiri dari 5 (Lima) bab yaitu :

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini memuat landasan teori yang relevan dengan penelitian, meliputi konsep dan pengertian PSAK No.115 tentang pengakuan

pendapatan, karakteristik industri properti dan perumahan, serta teori-teori pendukung yang berkaitan dengan penerapan PSAK No.115 atas proyek perumahan Griya Fortune pada PT Naratama Home Group.

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang lokasi penelitian (tempat dan alamat penelitian), waktu penelitian, metode pengumpulan data, jenis dan sumber data penelitian, dan metode analisis data.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum perusahaan, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian dan saran dari peneliti yang diharapkan dapat berguna bagi instansi atau perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar Pustaka berisi tentang daftar buku, *literature* yang berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi

data yang mendukung penelitian tugas akhir seara lengkap.

2. Bagian Akhir

LAMPIRAN

Bagian ini berisi lampiran-lampiran yang mendukung Tugas Akhir, seperti surat keterangan keaslian pelaksanaan penelitian, buku bimbingan, perhitungan-perhitungan, dan data pendukung lainnya. Lampiran ini bertujuan untuk memberikan dukungan dan validitas tambahan terhadap isi Tugas Akhir.