**SKRIPSI**

**ANALISIS PENERAPAN ISAK 21 TERHADAP PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENGUNGKAPAN LAPORAN KEUANGAN PADA PT ANEKACIPTA SANTOSORAYA DI SURABAYA**

**Yang diajukan**

**Neta Avi Yuhana**

**1512321008/FEB/AK**

**Disetujui untuk ujian skripsi oleh**

Pembimbing I

Drs. Masyhad, M.Si.,Ak.,CA Tanggal :............................

NIDN. 0026105502

Pembimbing II

Nur Lailiyatul Inayah, SE.,M.,Ak Tanggal : ...........................

NIDN. 0713097401

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Bhayangkara

Dr. Hj. Siti Rosyafah, Dra.Ec.,MM

 NIDN. 0703106403

**SKRIPSI**

**ANALISIS PENERAPAN ISAK 21 TERHADAP PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENGUNGKAPAN LAPORAN KEUANGAN PADA PT ANEKACIPTA SANTOSORAYA DI SURABAYA**

**di susun oleh :**

**NETA AVI YUHANA**

**1512321008/FEB/AK**

Telah dipertahankan dihadapan

Dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi

Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada tanggal 12 Juli 2019

Pembimbing Tim Penguji

Pembimbing Utama Ketua

Drs. Masyhad, M.Si.,Ak.,CA Mahsina, SE.,M.Si

NIDN.0026105502 NIDN. 0717047803

Pembimbing Pendamping Sekretaris

Nur Lailiyatul Inayah, SE.,M.,Ak Dra.Ec.,Asmie Poniwatie, MM

NIDN. 0713097401 NIDN. 0002105701

 Anggota

 Drs. Masyhad, M.Si.,Ak.,CA

 NIDN. 0026105502

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Bhayangkara Surabaya

Dr. Hj. Siti Rosyafah, Dra.Ec.,MM

 NIDN. 0703106403

**KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah dan selalu melimpahkan rahmat dan hidayah Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul “Analisis Penerapan ISAK 21 Terhadap Pengakuan Pendapatan dan Pengungkapan Laporan Keuangan Pada PT. Anekacipta Santosoraya di Surabaya”.

Penyusunan skripsi disusun guna melengkapi syarat dalam menempuh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Bhayangara Surabaya.

Di dalam penyusunan skripsi ini peneliti banyak mendapat bantuan baik berupa moril maupun materill, oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti hendak menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Bapak, ibu, adek-adekku, dan bude ku, yang senantiasa memberikan doa, semangat serta dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Hj. Siti Rosyafah, Dra.Ec.,MM, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Bapak Drs. Masyhad, M.Si.,Ak.,CA., Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam menyusun skripsi ini.
4. Ibu Nur Lailiyatul Inayah, SE.,M.,Ak, Selaku Dosen Pembimbing II yang banyak memberi masukan berharga sehingga memudahkan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Arief Rahman, SE.,MSi., Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Surabaya.
6. Pimpinan dan seluruh Staff PT. Anekacipta Santosoraya yang memberikan kemudahan dalam mendapati informasi yang diperlukan dalam penulisan skripsi.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah memberikan banyak pengetahuan semasa kuliah.
8. Rekan-rekan kantor PT. Griyo Mapan Santoso khusunya Mbak Alfia, Mbak Afi, Mbak Isa, Mbak Elok, Ce Merry yang senantiasa membantu, menghibur dan memberikan pengertian penuh kepada saya dalam menyelesaikan skripsi.
9. Rekan-rekan kuliah semester VIII. Khususnya teman-teman “Four Musketeers” yaitu Siska, Mbak Wahyu, Mas Denny, serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah berperan dan membantu selama kuliah dan menyelesaikan skripsi.
10. Teman dan sahabat dekat yaitu Lailatul Nuri dan yang tidak dapat disebutkan namanya, yang selalu menjadi tempat keluh kesah dalam segala hal.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati peneliti mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Surabaya, Juni 2019

Peneliti

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

KATA PENGANTAR iv

DAFTAR ISI vi

DAFTAR TABEL x

DAFTAR GAMBAR xi

DAFTAR LAMPIRAN xii

ABSTRACT xiii

BAB I PENDAHULUAN

* 1. Latar Belakang 1
	2. Rumusan Masalah 4
	3. Tujuan Penelitian 4
	4. Manfaat Penelitian 5
	5. Sistematika Penulisan 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

* 1. Hasil Penelitian Terdahulu 7
	2. Landasan Teori 11
		1. Laporan Keuangan 11

2.2.1.1 Pengertian Laporan Keuangan 11

2.2.1.2 Pemakai dan Kebutuhan Informasi 12

2.2.1.3 Tujuan Laporan Keuangan 14

2.2.1.4 Jenis Laporan Keuangan 15

2.2.1.5 Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan 17

2.2.1.6 Pengakuan Unsur Laporan Keuangan 18

2.2.1.7 Pengukuran Unsur Laporan Keuangan 20

* + 1. Real Estat 21
			1. Pengertian Real Estat 21
			2. Perjanjian Real Estat 23
		2. Kontrak Konstruksi 25
			1. Pengertian Kontrak Konstruksi 25
			2. Penyatuan dan Segmentasi Kontrak Konstruksi 26
			3. Pengertian Pendapatan Kontrak 27
			4. Pengertian Biaya Kontrak 29
			5. Unsur-unsur Biaya Real Estat 30
			6. Metode Presentase Penyelesian 31
			7. Pengakuan Pendapatan dan Beban Kontrak 33
	1. Kerangka Konseptual 36

2.4 *Research Question* dan Model Analisis 37

2.4.1 *Research Question* 37

2.4.2 Model Analisis 38

2.5 Desain Studi Kualitatif 39

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Kerangka Proses Berpikir 40

3.2 Pendekatan Penelitian 41

3.3 Jenis dan Sumber Data 41

3.3.1 Jenis Data 41

3.3.2 Sumber Data 42

3.4 Batasan dan Asumsi Penelitian 42

3.4.1 Batasan Penelitian 42

3.4.2 Asumsi Penelitian 43

 3.5 Unit Analisis 43

3.5 Teknik Pengumpulan Data 44

3.6 Teknik Analisis Data 44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Obyek Penelitian 46

4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan 46

4.1.2 Visi, Misi dan Values Perusahaan 50

4.1.2.1 Visi perusahaan 50

4.1.2.2 Misi Perusahaan 50

4.1.2.3 Values Perusahaan 50

4.1.3 Lokasi Perusahaan 50

4.1.4 Lokasi Perumahaan 51

4.1.5 Struktur Organisasi Perusahaan 52

4.1.5.1 Bagan Struktur Organisasi PT Anekacipta

Santosoraya 52

4.1.5.2 Deskripsi Tugas Setiap bagian 53

4.1.6 Laporan Keuangan PT Anekacipta Santosoraya 59

4.1.7 Kebijakan-kebijakan Yang Digunakan oleh PT Anekacipta

 Santosoraya sehubungan dengan kegiatan usaha 62

4.2 Hasil Analisis 63

4.2.1 Pengakuan Pendapatan dari persediaan

yang siap dijual 64

4.2.2 Pengakuan Pendapatan dari Persediaan

*Construction in Process* 66

4.2.3 Penerapan ISAK 21 Terhadap Pengungkapan Laporan

Keuangan PT Anekacipta Santosoraya 70

4.3 Interprestasi 75

4.3.1 Perbandingan Penyajian Laporan Keuangan Sebelum

Dan Sesudah Penerapan PSAK 34 75

4.3.2 Analisis atas Pengungkapan Kembali Laporan Keuangan

PT Anekacipta Santosoraya menggunakan ISAK 21 77

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan 81

5.2 Saran 82

DAFTAR PUSTAKA

**DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu 10

Tabel 2.2 Desain Studi Penelitian 39

Tabel 4.1 Laporan Posisi Keuangan 60

Tabel 4.2 Laporan Laba Rugi dan Komperehensif lain 61

Tabel 4.3 Rekap Pendapatan Diterima Dimuka Tahun 2017 62

Tabel 4.4 Rekap Pendapatan Diterima Dimuka Tahun 2018 62

Tabel 4.5 Perhitungan Pendapatan per Tahun 67

Tabel 4.6 Perhitungan Pendapatan per Tahun PT Anekacipta

 Santosoraya 71

Tabel 4.7 Laporan Posisi Keuangan Setelah Pengungkapan

 Kembali 73

Tabel 4.8 Laporan Laba Rugi dan Komperehensif lain Setelah

 Pengungkapan Kembali 74

Tabel 4.9 Laporan Posisi Keuangan Sebelum dan Sesudah

 Penerapan PSAK 34 75

Tabel 4.10 Laporan Laba Rugi dan Komperehensif lain Sebelum dan

 Sesudah Penerapan PSAK 34 76

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Bagan Kerangka Konseptual 36

Gambar 2.2 Bagan Model Analisis 38

Gambar 3.1 Bagan Kerangka Proses Berpikir 40

Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Anekacipta Santosoraya 52

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Kartu Bimbingan
2. Berita Acara Revisi Skripsi
3. Surat Pernyataan
4. Surat Keterangan Penelitian

**ABSTRAK**

**ANALISIS PENERAPAN ISAK 21 TERHADAP PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENGUNGKAPAN LAPORAN KEUANGAN PADA PT ANEKACIPTA SANTOSORAYA DI SURABAYA**

Oleh :

Neta Avi Yuhana

Objek Penelitian ini adalah PT Anekacipta Santosoraya, sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estat*. Dalam pelaksanaan atas pengakuan pendapatannya perusahaan masih belum menerapkan ISAK 21. Oleh karena itu dalam penyajian laporan keuangan perusahaan belum mengakui adanya pendapatan dan beban saat terjadinya penjualan properti hingga pembeli melunasi kewajibannya.

Penerapan ISAK 21 diterapkan untuk akuntansi pendapatan dan beban terkait oleh entitas yang melakukan konstruksi *real estat* baik secara langsung atau melalui subkontraktor. ISAK 21 membahas dua permasalahan, pertama apakah perjanjian termasuk dalam ruang lingkup PSAK 34: kontrak konstruksi atau PSAK 23: pendapatan dan keduan kapan pengakuan pendapatan dari konstruksi *real estat.*

 Hasil penelitian ini menunjukan bahwa penerapan ISAK 21 sangat berperan penting dalam pengakuan pendapatan dan pengungkapan laporan keuangan.

**Kata Kunci : Penerapan ISAK 21, Pengakuan Pendapatan, Pengungkapan Laporan Keuangan**

**ABSTRACT**

**ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF ISAK 21 ON RECOGNITION OF INCOME AND DISCLOSURE OF THE FINANCIAL STATEMENTS OF PT ANEKACIPTA SANTOSORAYA IN SURABAYA**

By :

Neta Avi Yuhana

*The object of this research is PT Anekacipta Santosoraya, a company engaged in real estate. In the implementation of the recognition of its income the company still has not implemented ISAK 21. Therefore, in the presentation of financial statements the company has not recognized the existence of income and expenses when the sale of property occurs until the buyer repays his obligations.*

*The application of ISAK 21 is applied to accounting for income and expenses related to entities that carry out real estate construction either directly or through subcontractors. ISAK 21 addresses two issues, first whether the agreement falls within the scope of PSAK 34: a construction contract or PSAK 23: revenues and revenues when recognizing revenues from real estate construction.*

*The results of this study indicate that the application of ISAK 21 plays an important role in the recognition of income and and disclosure of financial statements.*

***Keywords: Application of ISAK 21, Revenue Recognition, Disclosure of Financial Statements***