

**ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN  
REAL ESTATE MENURUT PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI  
KEUANGAN NOMOR 44 PADA PT. DHANY KARYA PROPERTI DI  
NANGANESA KECAMATAN NDONA KABUPATEN ENDE**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi  
Universitas Flores**



**OLEH**

**LUSIA INDRIANI NGAGA**  
**2018440108**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS FLORES**

**ENDE**

**2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

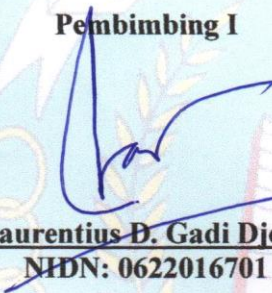
**Nama** : Lusia Indriani Ngaga  
**Nim** : 2018440108  
**Judul** : Analisis Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 Pada PT. Dhany Karya di Nanganesa Kecamatan Ndonga Kabupaten Ende

Ende, 15 Februari 2023

Telah Diuji dan Dipertahankan di Depan Dewan Peguji  
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi  
Universitas Flores

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Dr. Laurentius D. Gadi Djou, Akt  
NIDN: 0622016701

  
Falentina Lucia Banda, SE.,M.Sc  
NIDN: 0806057203

Mengetahui  
Ketua Program Studi Akuntansi  
Universitas Flores



Apriana Marselina, SE.,M.Sc  
NIDN: 0801048202

## LEMBAR PENGESAHAN

Telah Diterima dan Disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Flores untuk Dipertahankan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi Pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 15 Februari 2023

  
**Mengesahkan**  
**Dekan Fakultas Ekonomi**  
**Iriany Dewi Soleiman, S.E., M.Sc**  
**NIDN. 0826037001**

  
**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi**  
**Apriana Marselina, SE., M.Sc**  
**NIDN: 0801048202**

### Dewan Penguji :

<b>Ketua</b>	<b>: <u>Yulita Londa, S.E., M.Si., Akt</u></b>	<b>1.</b>	
<b>Sekretaris</b>	<b>: <u>Sesilianus Kapa, S.E., M.M</u></b>	<b>2.</b>	
<b>Anggota</b>	<b>: <u>Hermanus Reo, S.E., M.Sc</u></b>	<b>3.</b>	
<b>Anggota</b>	<b>: <u>Dr. Laurentius D. Gadi Djou, Akt</u></b>	<b>4.</b>	
<b>Anggota</b>	<b>: <u>Falentina Lucia Banda, S.E., M.Sc</u></b>	<b>5.</b>	



**UNIVERSITAS FLORES**  
**FAKULTAS EKONOMI PROGRAM STUDI AKUNTANSI**  
**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul : “ **Analisis Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 Pada Pt. Dhany Karya Properti Di Nanganesa Kecamatan Ndona Kabupaten Ende** ” Dan dimajukan untuk diuji pada tanggal, 15 Februari 2023 adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan bahwa gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. bila kemudian terbukti bahwa ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh Universitas batal saya terima.

Ende, 15 Februari 2023  
Yang Memberi Pernyataan



Lusia Indriani Ngaga  
2018440108

**MOTTO**

***“TETAP TENANG”***

## **PERSEMBAHAN**

Dengan rasa syukur yang mendalam, karena telah diselesaikannya Skripsi ini Penulis mempersembahkannya kepada:

1. Tuhan Yesus atas berkat, kasih, karunia dan peyertaanNya dalam proses studi hingga selesainya penulisan skripsi ini.
2. Untuk Bapa Abraham Ngaga dan mama Maria Yasinta Ero yang sudah membuat segalanya menjadi mungkin sehingga sampai pada tahap dimana penulisan skripsi ini selesai. Terima kasih untuk segala pengorbanan, dukungan, cinta kasih dan doa yang tidak pernah berhenti diberikan kepada saya.
3. Yang tercinta Kaka Gregorius Robertus Ngaga, Kaka Theresia Sofia Ndaro Ngaga, Adik Susana Meilinda Jesika Ngaga, Red Motorcycl dan semua Keluarga besar yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, doa serta membantu sya dalam hal finansial dan materi untuk keberhasilan selama perkuliahan ini.
4. Bapak dan Ibu dosen pembimbing, penguji dan pengajar yang selama ini dengan tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun, mengajar dan memberikan bimbingan dan pelajaran kepada saya agar menjadi lebih baik.
5. Romo Moderator Paroki Mautapaga, sahabat-sahabat tercinta kaka Herlin Muku, Yul Wonga, Itha Mamo, Rolin Sere. Orang-orang tercinta Yandi Dhewa, kaka Rini Makin, kaka Helmi Hopong, kaka Irma Nida, Vira Nao, Mira Mbitu, Enjel, kaka Yanto Degot, Nong Berto, Monthe, Nona, dan

seluruh OMK Paroki Mautapaga yang sudah mendukung dan memotivasi dengan caranya masing-masing hingga penulisan skripsi ini selesai.

6. Teman-teman Program Studi Akuntansi angkatan 2018 yang selalu memotivasi dan memberikan semangat kepada saya hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Almamater tercinta Universitas Flores.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis menyelesaikan skripsi penelitian yang berjudul **“Analisis Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 44 Pada PT. Dhany Karya Properti di Nanganesa Kecamatan Ndonga Kabupaten Ende”**..

Penulis menyadari dalam menyusun skripsi ini tidak sedikit kesulitan dan hambatan yang penulis alami, namun berkat dukungan serta dorongan dari orang terdekat sehingga penulis mampu menyelesaikannya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Simon Sira Padji, MA selaku Rektor dan Para Wakil Rektor Universitas Flores.
2. Ibu Iriany Dewi Soleiman, SE.,M.Sc selaku Dekan dan Para Wakil Dekan Fakultas Ekonomi, Universitas Flores.
3. Ibu Apriana Marselina, SE.,M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
4. Bapak Dr. Laurentius D Gadi Djou, Akt dan Ibu Falentina Lucia Banda, SE.,M.Sc selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah menyempatkan waktu, memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis selama proses pengerjaan skripsi dari awal hingga selesai.
5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Akuntansi yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.



6. Direktur Pimpinan dan pengelola perusahaan PT. Dhany Karya Properti yang telah membantu penulis dan memberikan waktu selama penelitian.
7. Bapa, Mama, Kaka Oris, Kaka Iche, Adik Mey serta seluruh keluarga yang tiada henti memberikan semangat, doa, dukungan dan kasih sayang sehingga penulis mampu melewati setiap rintangan yang ada.
8. Romo, Sahabat dan teman-teman OMK Paroki Mautapaga yang selalu memberikan motivasi dan dukungan untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan Program Studi Akuntansi yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
10. Semua pihak yang telah memberikan moril dan materi selama penulis studi di Universitas Flores.

Kiranya segala jasa dan budi baik yang dilimpahkan kepada penulis mendapatkan ganjaran yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca. Terima kasih.

Ende, Februari 2023

Penulis

## ABSTRAK

### **Analisis Penerapan Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* Menurut PSAK Nomor 44 Pada PT. Dhany Karya Properti di Nangesa Kecamatan Ndona Kabupaten Ende**

**Lusia Indriani Ngaga**

**Email, [lusiangaga@gmail.com](mailto:lusiangaga@gmail.com)**

**No. Hp. 081239406794**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan akuntansi aktivitas *real estate* menurut PSAK Nomor 44 pada PT. Dhany Karya Properti. Penelitian ini menggunakan metode observasi, yakni dengan mengadakan pengamatan langsung pada PT. Dhany Karya Properti untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini dan penelitian pustaka (*Library Research*), pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca dokumen-dokumen perusahaan, buku-buku dan karya ilmiah atau literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa catatan laporan keuangan PT. Dhany Karya Properti dalam pengakuan akuntansi pendapatan masih belum sesuai dengan PSAK No.44. Pengakuan Pendapatan dan biaya pada laporan keuangan yang dilaporkan disusun dengan menggunakan dasar *cash basis* yang mana biaya dan pendapatan tidak bertemu pada periode yang sama. Selain itu neraca pada PT. Dhany Karya Properti tidak memenuhi ketentuan yang berlaku umum dengan mengelompokkan perkiraan aktiva dan kewajiban menurut lancar dan tidak lancar.

**Kata Kunci : Pengakuan, Pendapatan dan Biaya.**

## **ABSTRACT**

### **Analysis of the Application of Accounting for Real Estate Development Activities According to PSAK No. 44 at PT. Dhany Karya Property in Nanganesa, Ndonga District, Ende Regency**

**Lusia Indriani Ngaga**  
Email, [lusiangaga@gmail.com](mailto:lusiangaga@gmail.com)  
No. Mobile phone. 081239406794

The purpose of this study is to analyze the application of accounting for real estate activities according to PSAK No. 44 at PT. Dhany Karya Property. This research uses the observation method, namely by making direct observations at PT. Dhany Karya Properti to obtain data and information related to the preparation of this thesis and library research, data collection is done by reading company documents, books and scientific papers or literature related to the issues to be discussed in writing this thesis. The data analysis technique used is a quantitative descriptive analysis technique.

The results of this study indicate that the notes to the financial statements of PT. Dhany Karya Properti in recognition of revenue accounting is still not in accordance with PSAK No.44. Revenue and expense acknowledgment in the reported financial statements is prepared using a cash basis where expenses and revenue do not meet in the same period. In addition, the balance sheet at PT. Dhany Karya Properti does not comply with generally accepted regulations by classifying estimated assets and liabilities according to current and non-current.

**Keywords: Recognition, Income and Costs.**

## DAFTAR ISI

### Halaman

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1 Pengertian Akuntansi Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i> Menurut PSAK Nomor 44 .....	7
2.2 Unsur-unsur Biaya Pengembangan <i>Real estat</i> .....	12
2.2.1 Biaya Praperolehan Tanah ( <i>preacquisition costs</i> ) .....	20

2.2.2 Biaya Perolehan Tanah .....	22
2.2.3 Biaya yang secara Langsung Berhubungan dengan Proyek .....	22
2.2.4 Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas Pengembangan <i>Real Estate</i> .....	23
2.2.5 Biaya Pinjaman .....	24
2.3 Pengakuan Pendapatan.....	32
2.3.1 Metode Akrual Penuh ( <i>Full Accrual Method</i> ).....	33
2.3.2 Metode Deposit ( <i>Deposit Method</i> ).....	38
2.4 Penyajian dan Pengungkapan.....	40
2.4.1. Penyajian.....	40
2.4.2. Pengungkapan .....	42
2.5 Penelitian Terdahulu .....	44
2.6 Rerangka Berpikir .....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>47</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	47
3.2 Lokasi Penelitian.....	47
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	47
3.3.1. Jenis Data .....	47
3.3.2. Sumber Data.....	48
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	49
3.5 Teknik Analisis Data.....	50
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>52</b>
4.1 Gambaran Umum Perusahaan .....	52

4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	52
4.2 Visi dan Misi PT. Dhany Karya Properti.....	52
4.2.1 Visi.....	52
4.2.2 Misi.....	53
4.2.3 Tujuan Perusahaan.....	53
4.2.4 Struktur Organisasi.....	53
4.3 Pengakuan Pendapatan dan Beban.....	56
4.3.1 Pengakuan Pendapatan PT. Dhany Karya Properti.....	56
4.3.2 Pengakuan Biaya dan Beban.....	64
4.3.3 Penyajian dan Pengungkapan pada Laporan Keuangan.....	64
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>70</b>
5.1 Kesimpulan.....	70
5.2 Saran.....	71

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

<b>Tabel 2.1</b> Penelitian Terdahulu.....	44
<b>Tabel 4.2</b> Daftar Pendapatan PT. Dhany Karya Properti .....	58
<b>Tabel 4.3</b> Perbandingan Penerapan Perusahaan dengan Penerapan Sesuai dengan PSAK Nomor 44.....	61
<b>Tabel 4.4</b> Neraca PT. Dhany Karya Properti.....	66
<b>Tabel 4.5</b> Laba/Rugi PT. Dhany Karya Properti .....	69

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Rerangka Berpikir.....	46
<b>Gambar 4.1</b> Struktur Organisasi PT. Dhany Karya Properti .....	54