



Developing accounts receivable accounting information systems for banks retention in real estate companies

Utomo Prayogo

Master of Accounting, Widya Mandala Catholic University Surabaya, Indonesia
utomo725@gmail.com

Agnes Utari Widyaningdyah

Master of Accounting, Widya Mandala Catholic University Surabaya, Indonesia
agnes-u@ukwms.ac.id

Abstract: *Real estate companies have this specific retention account receivable due to revenue recognition. The problem was demands to maintain the reliability of receivable balances stated in the balance sheet and to provide comprehensive information on retention receivables for the collection management process. It is necessary to develop an accounting information system for the retention of account receivables at the company. This study aims to develop an Accounting Information system using the waterfall model of the SDLC method. The current system needs to be improved in supporting the reliability of balance sheets and is not yet able to assist in the decision-making process regarding the collection management process. The result of this research is to successfully develop an accounting information system for retention receivables that can produce sufficient, comprehensive reports to support decision-making. It is suggested that system development be implemented in the design of a detailed database and its relation to the existing database and implemented by revising the current software so that it can be integrated with the retention receivables information system.*

Keywords: *Accounting information system; Accounting information system receivable; Information system.*

1. Pendahuluan

Proporsi pembelian rumah menurut sumber pembiayaan untuk periode Januari–Maret 2022 menunjukkan bahwa 69,54% konsumen memilih pembiayaan perbankan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Rahman, 2022). Transaksi jual beli dengan skema KPR melibatkan tiga pihak yaitu perusahaan pengembang selaku penjual, bank selaku penyedia dana bagi pembeli rumah, dan pembeli selaku debitur terhadap bank penyedia KPR. Dalam transaksi KPR normal, pada saat ditandatanganinya akta jual beli (AJB) masih terdapat beberapa proses administrasi yang belum terselesaikan yaitu balik nama sertifikat menjadi nama pembeli dan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat tersebut, dan bahkan bangunan yang belum jadi untuk KPR indent. Untuk itu pihak bank menahan sejumlah dana yang seharusnya diterima oleh pengembang, dana yang ditahan ini biasa disebut dengan dana jaminan atau retensi. Dana retensi yang ditahan oleh bank dicatat sebagai piutang retensi oleh perusahaan pengembang, karena jumlah arus kas masuk lebih kecil dari nilai pengakuan pendapatan. Pencatatan atas kekurangan penerimaan pendapatan sebagai piutang retensi diatas sudah sesuai dengan definisi piutang dan piutang usaha, karena menurut Kartikahadi *et al.* (2016) piutang adalah klaim yang dimiliki atas pelanggan atau pihak lain untuk

uang, barang atau jasa, dari penjualan secara kredit. Berdasarkan definisi tersebut maka piutang retensi memenuhi kriteria sebagai piutang usaha, sehingga harus disajikan sebagai aset dalam laporan posisi keuangan. [Ikatan Akuntan Indonesia \(2009\)](#) menyatakan bahwa aset diakui dalam laporan posisi keuangan jika kemungkinan manfaat ekonominya di masa depan akan mengalir ke entitas dan memiliki nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal. Agar dapat mematuhi pernyataan diatas, maka sangat penting bagi perusahaan untuk melakukan pencatatan piutang secara memadai serta andal dan agar perusahaan memiliki keyakinan bahwa manfaat ekonomi dari piutang akan mengalir ke dalam perusahaan. Agar pencatatan piutang dapat memberikan keyakinan yang memadai bagi perusahaan, maka pencatatan piutang harus mampu menghasilkan informasi yang dapat dikonfirmasi kepada pihak lawan transaksi.

Sistem informasi akuntansi (SIA) dibutuhkan perusahaan agar dapat memiliki pencatatan piutang retensi yang memadai. Menurut [Romney et al. \(2021\)](#) sistem informasi akuntansi mampu memenuhi tiga fungsi bisnis penting, yaitu (1) mengumpulkan dan menyimpan data tentang aktivitas organisasi, sumber daya, dan personel. (2) Mengubah data menjadi informasi sehingga manajemen dapat merencanakan, melaksanakan, mengendalikan, dan mengevaluasi kegiatan, sumber daya, dan personel serta pengambilan keputusan. (3) Menyediakan kontrol yang memadai untuk melindungi aset dan data perusahaan. Untuk keperluan pencatatan piutang retensi pada perusahaan *realestate* SIA diharapkan dapat mengubah data menjadi informasi yang menyajikan saldo per jenis retensi seperti bangunan, sertifikat, BPHTB, AJB, HT, dan lain-lain, sehingga mempermudah manajemen perusahaan untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan agar retensi dapat segera dicairkan sebagai bentuk kontrol untuk melindungi aset perusahaan.

Proses pemenuhan syarat cairnya dana jaminan atau retensi ini bisa memakan waktu yang lama, terutama jika proses jual beli terjadi pada triwulan akhir dalam suatu tahun buku. Balik nama SHGB hanya bisa dilakukan berdasarkan akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu diperlukan adanya sistem informasi yang memadai sebagai alat pemantauan untuk memastikan bahwa dana yang masih ditahan oleh bank tersebut dapat dikonversi menjadi arus kas masuk bagi perusahaan secepatnya setelah syarat-syarat terpenuhi. Selain itu keberadaan SIA juga dibutuhkan agar perusahaan dapat menyajikan saldo piutang dalam laporan posisi keuangan pada nilai yang andal.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan merancang sistem informasi akuntansi piutang retensi pada perusahaan pengembang rumah tapak PT. CSR Surabaya untuk meningkatkan ketepatan serta kecepatan dalam proses pencatatan piutang. Produk yang dijual oleh perusahaan hanya terbatas pada rumah tapak satu lantai dan rumah toko (ruko) 2 lantai dan 3 lantai. Menurut catatan perusahaan mayoritas penjualan dengan mekanisme pembiayaan KPR dan sebageian kecil saja yang dilakukan secara tunai dan angsuran *in house* paling lama 24 bulan. Berdasarkan catatan perusahaan pembiayaan secara KPR dari beberapa bank, diantaranya bank BTN konvensional, BTN syariah, Bank Syariah Indonesia

(BSI), bank Mandiri dan BCA. Menurut bagian administrasi penjualan transaksi KPR dengan potongan retensi terbesar adalah dengan BTN konvensional. Pada saat ini informasi piutang retensi hanya bisa diperoleh melalui buku besar akun piutang retensi yang ada pada bagian akuntansi. Data tersebut belum bisa memberikan informasi secara *real time* kepada manajemen dan bagian-bagian lain yang membutuhkan. Informasi penting yang dibutuhkan oleh manajemen atas piutang retensi adalah saldo piutang retensi dalam laporan posisi keuangan atas penjualan unit mana saja, dengan nama debiturnya (pembeli) siapa saja dana atas retensi tersebut atas syarat apa saja.

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Pendapatan

[Kartikahadi et al. \(2016\)](#) mendefinisikan pendapatan sebagai penghasilan yang timbul dari pelaksanaan aktivitas entitas yang normal seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, deviden, royalti ataupun sewa. Dalam Standar Akuntansi Keuangan untuk Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK-ETAP) terbitan [Ikatan Akuntan Indonesia \(2016:20.8\)](#) Menyatakan bahwa entitas harus mengakui pendapatan dari suatu penjualan barang jika semua kondisi berikut terpenuhi: (a) Entitas telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan barang kepada pembeli, (b) Entitas tidak mempertahankan atau meneruskan baik keterlibatan manajerial sampai kepada tingkat dimana biasanya diasosiasikan dengan kepemilikan maupun kontrol efektif atas barang yang terjual, (c) jumlah pendapatan dapat diukur dengan handal, (d) ada kemungkinan besar manfaat yang berhubungan dengan transaksi akan mengalir masuk ke dalam entitas, dan (e) biaya yang telah atau akan terjadi sehubungan dengan transaksi dapat diukur secara andal.

Sebagai konsekuensi dari penerapan SAK-ETAP bab 20 paragraf 8 diatas, maka timbulnya piutang retensi dalam pembukuan perusahaan real estate terjadi karena adanya kekurangan nilai pembayaran yang diterima dengan nilai pengakuan pendapatan, dimana pendapatan harus diakui sebesar nilai yang tercantum dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Meskipun dengan adanya kekurangan penerimaan pembayaran tersebut, pendapatan tetap harus diakui karena pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli atau Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual, serta Berita Acara Serah Terima (BAST) artinya perusahaan telah kehilangan kepemilikan (*transfer of title*) dan pengendalian (*transfer of control*) atas unit yang menjadi objek transaksi tersebut. Atas selisih penerimaan pendapatan tersebut dicatat sebagai piutang retensi atau piutang jaminan oleh perusahaan *real estate*. Untuk dapat mencairkan piutang retensi tersebut perusahaan harus menyelesaikan kewajiban-kewajiban yang menjadi dasar retensi tersebut.

2.2. Piutang Retensi Bank

Menurut [Kartikahadi et al. \(2016\)](#) piutang adalah klaim yang dimiliki atas pelanggan atau pihak lain untuk uang, barang atau jasa. Entitas biasanya memiliki piutang dari transaksi penjualan atau pendapatan jasa. Retensi adalah sejumlah dana yang dikurangkan dari dana hasil pencairan pembiayaan KPR (dana jaminan yang ditahan) yang hanya dapat dicairkan apabila sertifikat kepemilikan KPR, sertifikat hak tanggungan, dan IMB telah diselesaikan oleh pengembang/notaris (PPAT) dan diterima oleh bank ([Djaki, 2020](#)). Oleh karena itu

dapat dirumuskan bahwa piutang retensi bank adalah klaim yang dimiliki perusahaan pengembang atas bank yang merupakan kekurangan pencairan pembiayaan KPR dan hanya dapat dicairkan apabila sertifikat kepemilikan tanah, sertifikat hak tanggungan, dan IMB telah diselesaikan oleh pengembang/notaris (PPAT) dan diterima oleh bank. [Indira \(2015\)](#) menyatakan bahwa retensi bank terdiri dari retensi listrik, IMB, Sertifikat, BESTEK untuk kesiapan jalan didepan unit rumah.

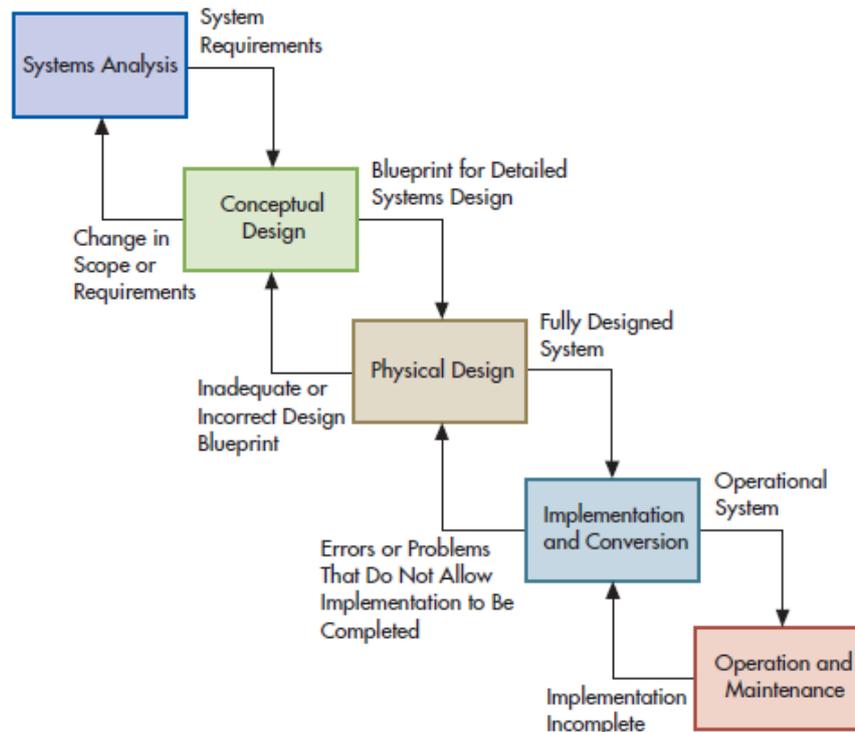
Piutang retensi dapat dicairkan apabila kewajiban *developer* sudah diselesaikan, misalnya sudah menyelesaikan pemasangan listrik maka perusahaan bisa mengajukan pencairan retensi listrik pada bank, jadi piutang retensi tidak harus dicairkan sekaligus. [Ridha \(2019\)](#) menyatakan proses pencairan piutang retensi KPR diawali dengan membuat surat permohonan pencairan retensi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan tahapan. Tahap I sebesar 40% dari total nilai pinjaman dengan syarat *progress* pembangunan rumah sampai pada pembuatan pondasi. Tahap II 40% dari total pinjaman dengan syarat *progress* pembangunan rumah sudah naik atap. Tahap III 10% dari total nilai pinjaman dengan syarat *progress* bangunan rumah sudah mencapai 100% dan diseraahkan kepada pembeli. Tahap IV sebesar 10% dengan syarat pihak bank sudah menerima AJB, Sertifikat asli yang sudah dibaliknama dan Akta Hak Tanggungan. Menurut [Mawarizky \(2016\)](#) untuk memeriksa rekening retensi dan laporan retensi yang dimiliki oleh perusahaan sampai pada tingkat direktur keuangan perusahaan.

2.3. Software Development Life Cycle (SDLC)

Menurut [Romney et al. \(2021\)](#) sistem adalah seperangkat metode, prosedur, dan rutinitas dalam melaksanakan aktivitas spesifik, melakukan tugas, mencapai tujuan atau sasaran, atau memecahkan satu atau lebih masalah. Informasi adalah data yang telah diatur dan diproses untuk memberikan makna dan konteks yang dapat meningkatkan proses pengambilan keputusan. Sistem informasi adalah kombinasi dari orang-orang dan teknologi dalam organisasi yang mengumpulkan, merekam, menyimpan, dan memproses data untuk menghasilkan informasi yang dibutuhkan untuk membuat keputusan yang tepat.

Menurut [Romney et al. \(2021\)](#) pengembangan perancangan sistem informasi akuntansi dengan menggunakan metode pengembangan *Software Development Life Cycle (SDLC)* model *waterfall* (Gambar 1). Penelitian ini menggunakan model SDLC *waterfall* dalam analisis maupun konseptual desain. Fase dalam model ini diawali dengan analisis sistem untuk mengetahui sistem seperti apa yang dibutuhkan. Analisis sistem diawali dengan pengamatan dan survei atas sistem yang ada, melakukan studi kelayakan, mengidentifikasi kebutuhan sistem dan informasi dari sistem yang baru dan diakhir dengan adanya laporan sistem analisis. Fase berikutnya adalah desain konseptual, dalam fase ini akan dihasilkan cetak biru dari desain sistem yang sudah detail sampai dengan desain sistem yang utuh. Fase berikutnya adalah implementasi dan operasional yang dilanjutkan dengan fase operasi dan perawatan. Pada tahap sistem analisis akan dilakukan *initial investigation* dengan cara observasi dan wawancara dengan bagian-bagian yang berkaitan. Sedangkan untuk *system survey* dilakukan dengan cara melakukan observasi cara kerja *software* yang saat ini sedang digunakan oleh bagian terkait dengan proses penjualan, piutang retensi dan penerimaan

uang, kemudian dapat diketahui kebutuhan informasi yang diharapkan dapat dipenuhi dan sistem yang dibutuhkan untuk memnuhinya. Berikutnya pada tahap *conceptual design* akan dilakukan dengan pembuatan diagram REA untuk menggambarkan relasi *database* piutang retensi dengan *database* lain yang sudah ada, kemudian dilanjutkan dengan perancangan bentuk laporan yang dibutuhkan untuk menyampaikan informasi yang dibutuhkan oleh manajemen dan bagian akuntansi.



Gambar 1. Tahapan Pengembangan Sistem SDLC Waterfall

2.4. Penelitian Terdahulu

Kusumaratri & Purwanto (2020) melakukan analisis data yang diperlukan untuk merancang Sistem Informasi Akuntansi (SIA) Piutang pada CV. Menang Sentosa (MS) di Salatiga yang selama ini pengelolaan data pencatatan penjualan dan piutang masih menggunakan buku atau kertas catatan secara manual. Proses pencatatan manual ini mengakibatkan seringnya terjadi kesalahan penulisan nominal yang dimasukkan ke dalam kartu piutang berbeda dengan invoice atau nota penjualan. Hasil penelitian ini adalah terjawabnya kebutuhan dari CV. MS dalam hal ketepatan dan kecepatan pencatatan transaksi penjualan serta piutang, hal ini dapat ditunjukkan dengan adanya laporan penjualan, laporan piutang, laporan piutang per toko. Persamaan dengan penelitian ini adalah pengembangan sistem informasi piutang usaha yang semula masih manual untuk kemudian menggunakan sistem informasi yang terkomputerisasi. Perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian ini belum sampai pada pengembangan *software* secara keseluruhan perusahaan.

Runtu & Elim (2016) melakukan penelitian untuk mengetahui apakah pengendalian intern piutang usaha pada PT. Bussan Auto Finance (BAF) Manado sudah berjalan dengan

efektif, pengendalian atas piutang usaha perlu menjadi perhatian perusahaan, karena munculnya piutang usaha disebabkan dari adanya penjualan kredit sebagai upaya perusahaan untuk memperoleh dan meningkatkan laba. Hasil penelitian menunjukkan dari unsur-unsur pengendalian intern menurut kerangka kerja COSO telah berjalan dengan baik, disarankan agar perusahaan mengurangi penerimaan pembayaran secara tunai dan menggunakan sistem baru untuk mengikuti perkembangan zaman. Persamaan dalam penelitian ini adalah menganalisis alur sistem piutang usaha. Perbedaan penelitian sebelumnya fokus pada pengendalian internal agar tidak terjadi pencurian dan kehilangan, sedangkan penelitian ini fokus pada pengembangan sistem informasi sebagai alat bantu bagi perusahaan agar memudahkan perusahaan dalam mengawasi progres pencairan masing-masing jenis piutang retensi.

Nurfitriana *et al.* (2020) melakukan penelitian untuk merancang sebuah sistem informasi dengan metode *waterfall* dalam proses mengolah data transaksi pemesanan mobil pada PT. Tricipta Swadaya Karawang. Hasil penelitian ini adalah sistem pemesanan kendaraan yang telah terkomputerisasi dengan *database* terintegrasi sehingga lebih efektif dan efisien dalam menunjang kinerja PT. Tricipta Swadaya Karawang. Persamaan dengan penelitian ini adalah pada penggunaan metode *waterfall* sebagai metode pengembangan sistem informasi piutang, sedangkan perbedaan dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian ini fokus pada tahap *conceptual design*, sedangkan penelitian terdahulu mengimplementasikan seluruh tahapan metode *waterfall* perbedaan berikutnya adalah bahwa pada penelitian ini dilakukan pada perusahaan *real estate*, sedangkan pada penelitian terdahulu dilakukan pada perusahaan jasa penyewaan kendaraan khususnya truk.

Nurjanah & Munawar (2019) melakukan penelitian untuk mengidentifikasi sistem informasi akuntansi piutang dan proses penagihan piutang pada PT. Arwinda Perwira Utama Bogor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan telah menjalankan sistem informasi akuntansi penjualan yang cukup baik dalam proses penagihan piutang, karena sudah memiliki unsur pengendalian intern yang sesuai. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa aktivitas dan fungsi yang perlu segera ditangani, seperti fungsi penjualan, fungsi otorisasi kredit, dan fungsi penagihan. Keterkaitan antara proses penjualan dengan proses penagihan sudah cukup baik, hal ini terlihat dari perputaran piutang. Persamaan dengan penelitian ini terletak pada peran sistem informasi akuntansi dalam pengendalian piutang usaha. Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu lebih fokus kepada pengaturan sistem prosedur secara fisik, sehingga menggunakan jenis data fisik dan dokumenter, sedangkan dalam penelitian ini fokus pada perancangan sistem dan prosedur yang berbasis aplikasi komputer.

Suyanti *et al.* (2015) melakukan penelitian dengan menganalisis penerapan kartu rencana dan realisasi pembayaran uang muka pelanggan guna mengurangi piutang tak tertagih dan keterlambatan pembayaran untuk mengetahui efektifitas piutang pada PT. Menganti Asri Pemula Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Menganti Asri Pemula Surabaya telah efektif dalam mengelola piutang atas uang muka pelanggan dengan diterapkannya kartu *record user*. Namun untuk pencatatan penerimaan kas melalui transfer dinilai kurang efektif karena masih terjadi perbedaan pencatatan antara bank dan perusahaan.

Persamaan dengan penelitian ini adalah pada jenis perusahaan yang diteliti yaitu perusahaan *real estate* dan fokus penelitian pada piutang usaha. Sedangkan perbedaan terletak pada jenis piutang usaha yang diteliti, dimana pada penelitian terdahulu meneliti piutang angsuran *customer* atas pembelian unit rumah secara angsuran non-KPR, penelitian ini meneliti piutang retensi bank.

3. Metodologi Penelitian

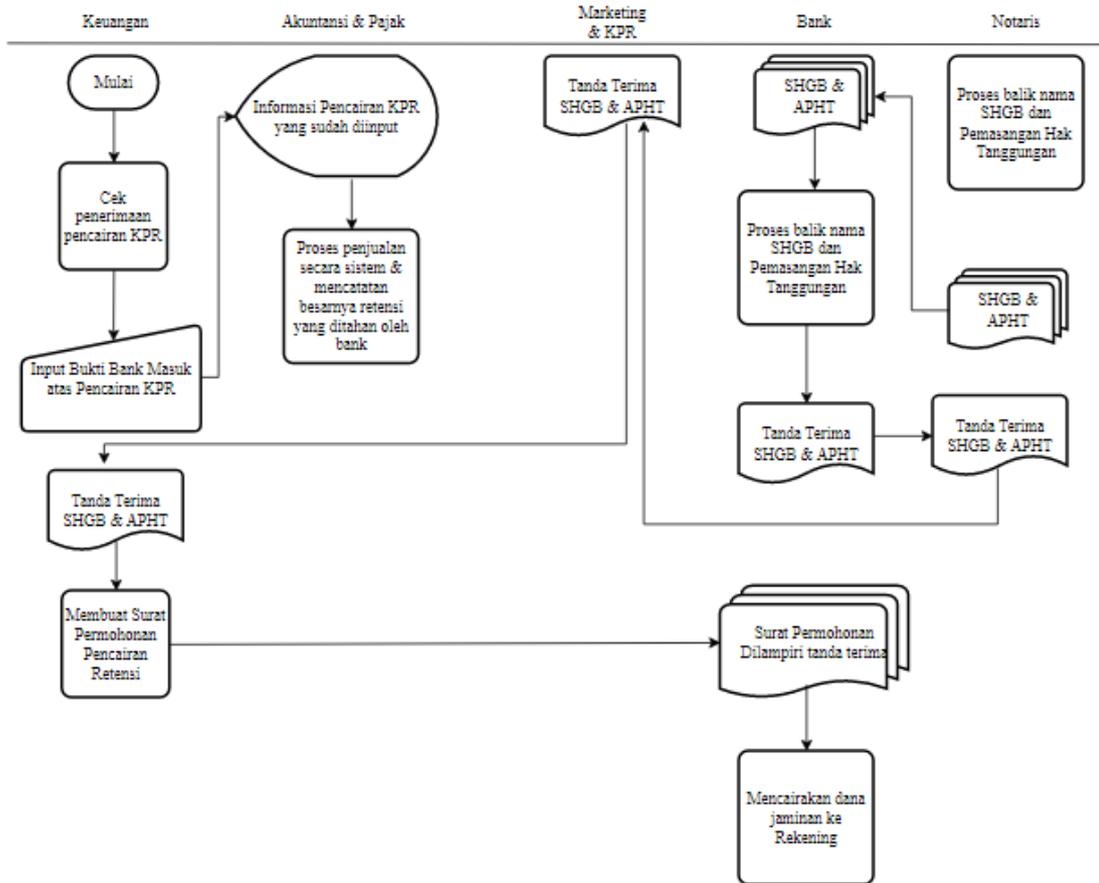
Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi, tanya jawab dengan bagian terkait dan studi pustaka. Wawancara pertama dilakukan dengan bagian administrasi penjualan untuk mendapatkan komposisi penjualan berdasarkan mekanisme pembiayaan. Kemudian dari bagian administrasi penjualan juga didapatkan data bank pemberi fasilitas pembiayaan KPR. Wawancara berikutnya sekaligus observasi pada bagian akuntansi untuk mendapatkan data terkait bagaimana proses akuntansi ketika informasi terjadinya tandatangan AJB atau BAST terjadi, terkait bagaimana pencatatan penjualan dan pengakuan piutang retensi KPR. Observasi dilakukan pada bagian keuangan untuk mengetahui bagaimana bagian keuangan membutuhkan informasi piutang retensi dan menggunakannya untuk membuat surat permohonan pencairan. Wawancara juga dilakukan dengan *General Manager* (GM) yang selama ini menyelesaikan dengan pihak bank jika ada hambatan dalam pencairan retensi. Observasi pada bagian keuangan dan akuntansi juga dilakukan untuk memahami cara kerja *software* yang digunakan terutama modul kas bank, penjualan, dan program akuntansi yang digunakan untuk melihat bentuk buku besar piutang retensi.

Observasi cara kerja *software* ini adalah bagian analisis sistem yang merupakan tahap pertama dalam metode SDLC, khususnya tahap *initial investigation* dan *systems survey* Romney *et al.* (2021). Setelah didapatkan pemahaman atas kebutuhan informasi yang seharusnya tersedia, dilakukan konseptual desain laporan terkait informasi-infromasi yang dibutuhkan dan kemudian dilanjutkan dengan perancangan desain realasi *database* piutang retensi dengan *database* yang saat ini sudah ada yang diwujudkan dengan membuat diagram REA. Adanya keterbatasan akses kepada *database*, maka penelitian ini berhenti sampai pada tahap konseptual desain dalam metode SDLC *waterfall*. Selanjutnya perancangan database dan relasinya dari penelitian ini dapat dikembangkan *physical design* dalam bentuk modul baru untuk piutang retensi.

4. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara alur sistem informasi akuntansi piutang retensi yang saat ini berjalan pada PT. CSR ditunjukkan pada Gambar 2. Bagian keuangan secara rutin mencocokkan saldo dan mutasi buku besar per bank dengan informasi dari pihak bank dan dikomunikasikan dengan bank, kecuali untuk tutup buku akhir bulan harus dicocokkan dengan rekening koran resmi dari bank. Dalam proses pencocokan harian inilah bagian keuangan mendapatkan informasi valid tentang adanya pencairan KPR. Setelah itu bagian keuangan akan membuat bukti bank masuk atas pencairan KPR. Divisi akuntansi melakukan proses penjualan dalam program dan melakukan beberapa hal mulai dari mematikan unit kavling dan ID pesanan, sehingga unit dan ID pesanan tersebut sudah tidak

dapat digunakan oleh modul apapun. Terakhir adalah mencatat dan menyimpan perincian piutang retensi (Gambar 3)



Gambar 3. Tampilan Proses Penjualan pada Sistem Existing

Setelah proses penjualan diatas, sudah tidak ada lagi prosedur dalam sistem yang dilakukan, jadi untuk informasi terkait piutang retensi ini hanya mengandalkan buku pembantu piutang retensi yang ada di akuntansi. Hasil analisis didapatkan kesimpulan bahwa keberadaan buku pembantu tersebut kurang informatif, sehingga tidak banyak membantu ketika diperlukan proses konfirmasi kepada pihak bank dan pengambilan keputusan lainnya. Selain itu buku pembantu ini juga dirasa kurang akurat, karena adanya resiko salah posting yang belum jelas metode pencegahan dan rekonsiliasinya.

Pengembangan sistem informasi akuntansi piutang retensi pada PT. CSR dilakukan dengan tujuan utama menambahkan aktivitas pencatatan mutasi piutang retensi dalam sistem informasi *existing*. Langkah berikutnya adalah membuat hubungan (*realasi*) antara piutang dengan prosedur penjualan, pada saat proses penjualan diposting sekaligus menyimpan (*insert*) data pada piutang retensi, jika memang terdapat piutang retensi pada transaksi penjualan yang diproses. Tidak semua transaksi penjualan akan tersimpan dalam piutang retensi, sebaliknya pada setiap piutang retensi harus terhubung satu transaksi penjualan. Piutang retensi harus dihubungkan dengan transaksi penerimaan kas, sehingga dapat terupdate secara otomatis ketika bagian keuangan memposting transaksi penerimaan kas dari pencarian retensi. Untuk pengeluaran kas juga perlu untuk dihubungkan dengan piutang

retensi, karena dalam kondisi tertentu retensi bisa didebet oleh bank dari rekening perusahaan. Tampilan dalam bentuk diagram REA dari desain sistem informasi piutang retensi PT. CSR ditunjukkan dalam Gambar 5.

The screenshot shows a software window titled "Accounting : Proses Realisasi Penjualan". It has a "Verifikasi" tab and a "Data Angsuran" sub-tab. The interface includes several input fields for transaction details:

- Tanggal Realisasi: 12/28/2017
- ID Realisasi: PIL-2017/12-00004
- No. Kavling: B2-03
- ID Pesanan: SPR-2017/11-00001
- Nama Customer: YUD
- Nilai Standar: 418,550,000
- Nilai Kelebihan Tanah: 0
- Total Nilai Transaksi: 418,550,000
- Penerimaan Angsuran: 42,550,000
- Penerimaan Realisasi: 351,900,000
- Potongan Retensi: 24,100,000
- Selish Penerimaan: 0
- Bukti Realisasi: BMF-2017/12-00004
- Tanggal Bukti: 12/29/2017
- Bank Pemberi KPR: -GRESIK
- Nomor SHGB: HGB : 2023
- No-Tgl AJB/PPJB: XX_28-12-2017
- Nama Notaris-PPAT: DAI, TI, SH.

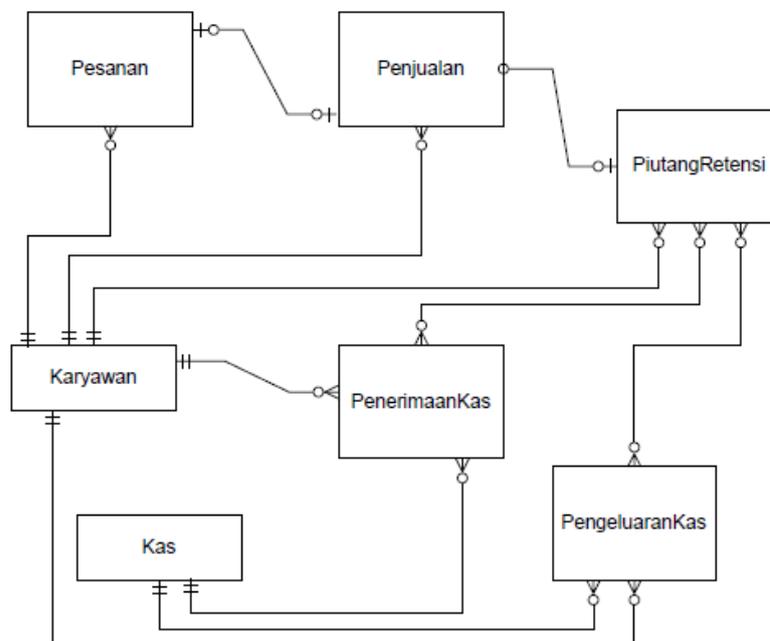
Additional fields include: Luas Bangunan: 45, Luas Tanah Standart: 84, Luas Kelebihan Tanah: 0, Total Luas Tanah: 84, Cara Pembayaran: KPR, ID Tanda Jadi: UTJ-2017/09-00007, Jenis Bangunan: Rumah 1 Lantai, and Type Produk: Rumah Type 45/84.

A table titled "Keterangan Potongan" lists deductions:

Keterangan Potongan	Potongan	ID Retensi
Sertifikat	12,600,000	PIL-2017/12-00004_1
Ijin Mendirikan Bangunan	10,000,000	PIL-2017/12-00004_2
JKK	0	PIL-2017/12-00004_3
Listrik	0	PIL-2017/12-00004_4
Bestek	1,500,000	PIL-2017/12-00004_5
Bangunan	0	PIL-2017/12-00004_6

At the bottom, there are buttons for "Entry", "Save", "Update", "Delete", "Print", "Previous", "Ke: 6 dari: 100", and "Next". The status bar shows "Status Form : DATA VIEWER" and "Tgl SPR : 11/2/2017".

Gambar 4. Tampilan Proses Penjualan pada Sistem Existing



Gambar 5. Usulan Diagram REA Pengembangan Sistem Informasi Piutang Retensi PT CSR

Hasil dari pengembangan sistem informasi piutang retensi pada PT. CSR diharapkan dapat menghasilkan saldo piutang yang dapat menunjukkan saldo piutang per transaksi penjualan, sehingga dapat mendukung keandalan saldo piutang yang dilaporkan dalam laporan posisi keuangan perusahaan (Gambar 6).

UNIT PEMBELI	SALDO AWAL	DEBET	KREDIT	SALDO AKHIR
B2-06 RDC	17,540,000	0	2,000,000	15,540,000
B1-12A SUD	42,614,000	0	0	42,614,000
B2-19 DSO	18,370,000	0	0	18,370,000
B2-12 JSO	78,652,500	0	35,400,000	43,252,500
B2-03 YAR	49,760,000	0	0	49,760,000
B1-15 MUD	0	55,875,005	21,796,999	34,078,006
B2-15 BCH	0	19,850,000	0	19,850,000
B1-17 MIW	0	55,700,000	22,400,000	33,300,000
H-12 LHS	0	89,727,273	0	89,727,273
G-01 KDT	0	72,457,000	0	72,457,000
G-02 SUP	0	93,690,000	0	93,690,000
G-03 KHA	0	108,883,334	0	108,883,334
I-16 WHS	0	92,940,000	0	92,940,000
G-11 FACU	0	97,940,000	0	97,940,000
H-18 IMH	0	82,893,333	0	82,893,333
G-19 MPNR	0	73,733,333	0	73,733,333
H-11 RKI	0	117,155,000	0	117,155,000
B2-20 SAN	0	264,000,000	176,000,000	88,000,000
B1-02 AAM	0	61,181,819	26,981,819	34,200,000
B2-11 SMO	0	31,200,000	4,951,700	26,248,300
B2-08 MHF	0	34,650,000	0	34,650,000
TOTAL	206,936,500	1,351,876,097	289,530,518	1,269,282,079

Gambar 6. Pengembangan Sistem Informasi Piutang Retensi PT CSR

Selain informasi sebagai penunjang keandalan saldo piutang dalam laporan posisi keuangan, juga diperlukan adanya laporan yang informatif yang dapat membantu mengarahkan divisi keuangan dalam proses pengurusan pencairan piutang retensi ini, yaitu dengan menyediakan laporan komprehensif (Gambar 7). Laporan mutasi piutang retensi dapat meningkatkan keandalan saldo piutang retensi yang disajikan dalam laporan posisi keuangan, karena dengan adanya laporan tersebut dapat memastikan mutasi dan saldo piutang retensi dapat menunjuk kepada masing-masing unit (Gambar 6). Dengan demikian saldo akun piutang retensi bank terbebas dari salah posting penerimaan kas/bank yang bukan berasal dari pencairan piutang retensi bank.

Laporan komprehensif pemantauan piutang retensi bank membantu bagian keuangan dalam pengambilan keputusan, karena laporan tersebut dan diakses secara *real time*, sehingga bagian keuangan dapat dengan cepat mengambil keputusan terkait syarat mana yang perlu dilakukan pemantauan dan diselesaikan (Gambar 7). Sebagai contoh dalam gambar 7 terlihat bahwa untuk retensi bangunan masih ada yang ditahan oleh bank, sedangkan pemantauan progress bangunan sudah 100% sejak tanggal 16-Agustus-2022 dan pencairan terakhir atas retensi bangunan diterima tanggal 14-September-2022 (Gambar 8), artinya ada langkah yang perlu diambil oleh bagian keuangan yaitu dengan melakukan konfirmasi dengan pihak bank, apakah kewajiban lain terkait penyelesaian bangunan yang masih harus dipenuhi.

DATA UMUM PENJUALAN :			
KAWLING : E-02		TYPE : Rumah Type 40/77	
ID. PESANAN : SPR-2019/11-00001		TANGGAL : 04 Nopember 2019	
CUSTOMER : A.SO			
ID. REALISASI : BMI-2022/03-00003		TANGGAL : 29 Maret 2022	
BANK KPR : SYARIAH		NOTARIS : HE , SH., M.Kn.	
RINGKASAN KEKURANGAN PENERIMAAN :			
KETERANGAN	SEMULA	SUDAH CAIR	SISA
RETENSI DITAHAN	245,000,000	210,000,000	35,000,000
DANA REALISASI PPJB DIDEBET	16,758,000	0	16,758,000
TOTAL	261,758,000	210,000,000	51,758,000
KONDISI PADA SAAT PENERIMAAN REALISASI :			
REKONSILIASI SELISIH PENERIMAAN		PERINCIAN POTONGAN RETENSI	
KETERANGAN	JUMLAH	JENIS RETENSI	JUMLAH
Nilai Jual-Beli dalam SPR	458,600,000	SERTIFIKAT	0
DP sudah diterima	108,600,000	IMB	0
Est. Penerimaan Realisasi	350,000,000	JKK	0
Diterima saat Realisasi	105,000,000	LISTRİK	0
Kekurangan Penerimaan	245,000,000	BESTEK	0
Total Potongan Bank	(245,000,000)	BANGUNAN	245,000,000
Kekurangan Uang Muka	0	AJB-HT	0
Selisih Penerimaan	0	TOTAL RETENSI	245,000,000
PENDEBETAN OLEH BANK UNTUK DANA JAMINAN REALISASI PPJB :			
BUKTI & TANGGAL	JUMLAH		
14-Sep-22 BKI-0002	16,758,000		
KETERANGAN	JUMLAH DIDEBET	PENCAIRAN SUDAH DITERIMA	MASIH DITAHAN
BPHTB	0	-	0
LISTRİK	1,500,000	-	1,500,000
BESTEK	1,500,000	-	1,500,000
SERTIFIKAT	13,758,000	-	13,758,000
TOTAL PERINCIAN	16,758,000	0	16,758,000
PERINCIAN MUTASI RETENSI & KEKURANGAN UANG MUKA :			
KETERANGAN	JUMLAH SEMULA	PENCAIRAN SUDAH DITERIMA	MASIH DITAHAN
IMB	0	-	0
BANGUNAN	245,000,000	14-Sep-22 210,000,000	35,000,000
AJB-HT	0	-	0
	245,000,000	210,000,000	35,000,000
PERINCIAN PENGURUSAN :			
No	TANGGAL	KETERANGAN	
1	16-Aug-22	Memastikan bangunan sudah selesai 100% & TTD BAST dengan	
2	23-Aug-22	034/CSR/ VIII/2022 Pengajaun pencairan retensi bangunan SYARIAH RO	
-	-	-	

Gambar 7. Laporan Komprehensif Pemantauan Piutang Retensi PT CSR

5 PERINCIAN PENERIMAAN PENCAIRAN ATAS RETENSI :

BANGUNAN

BUKTI & TANGGAL	JUMLAH	MEMO
31-Aug-22 BMI-0002	70,000,000	Pencairan Retensi bangunan Tahap 2 rumah E-02 A.SO
14-Sep-22 BMI-0003	140,000,000	Pencairan retensi bangunan tahap 3 rumah E-02 A.SO
- -	0	-

Gambar 8. Laporan Drill-down Penerimaan Pencairan Retensi Bangunan

Untuk lebih memudahkan bagian keuangan dalam melakukan monitoring dan melakukan pengurusan pencairan piutang retensi, maka perlu untuk disediakan laporan *drill-down* dari masing-masing jenis retensi (Gambar 8).

5. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa sistem yang saat ini dijalankan oleh perusahaan masih belum bisa mencakup informasi detail atas saldo piutang retensi. Mekanisme pengurusan pencairan retensi KPR masih berjalan inkonsisten dan kurang terarah, karena tidak ada sistem memadai yang tersedia untuk membantu divisi keuangan dalam pengambilan keputusan sehari-hari. Akibatnya keandalan saldo piutang yang disajikan dalam laporan keuangan seringkali diragukan oleh pengguna laporan keuangan. Pengembangan Sistem Informasi Akuntansi piutang retensi menjawab kebutuhan perusahaan dengan tersedianya laporan komprehensif untuk pengambilan keputusan dan pemantauan piutang retensi bagi bagian keuangan perusahaan, dan laporan mutasi piutang retensi untuk menunjang keandalan saldo piutang dalam laporan posisi keuangan perusahaan.

6. Keterbatasan dan Saran

Keterbatasan penelitian ini terletak pada tahapan dalam SDLC yang hanya sampai pada rancangan konseptual saja, sehingga disarankan untuk penelitian selanjutnya agar dapat melanjutkan seluruh tahapan dalam SDLC yaitu *physical design, implementation and covertion* sampai dengan *operation and maintenance*. Untuk dapat memberikan manfaat yang lebih maksimal dari penelitian ini, disarankan agar hasil pengembangan sistem informasi piutang ini ditindaklanjuti dengan pengembangan *database* piutang retensi yang lebih detail sampai pada penentuan *field-field* yang dibutuhkan dan relasinya dengan *database* yang saat ini telah ada. Selain itu, melakukan modifikasi terhadap *software* yang saat ini digunakan dengan menambahkan modul piutang retensi sekaligus mengintegrasikan dengan modul lain yang berkaitan (modul kas bank dan penjualan) agar memudahkan bagian keuangan dalam melakukan pengawasan terhadap perkembangan pencairan piutang retensi serta membantu bagian akuntansi dalam menyajikan saldo piutang dalam laporan posisi keuangan pada nilai yang andal.

Daftar Pustaka

- Djaki, A. G. (2020). *Mekanisme Program Pembiayaan KPR HITS (Hijrah To Syariah) Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu*. Tidak dipublikasikan.
- IAI, I. A. (2009). *Stanadar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP)*. Ikatan Akuntan Indonesia.
- Indira. (2015). *Laporan Praktik Kerja Lapangan Pada Staff Akuntansi PT. Miftah Putra Mandiri*. Universitas Negeri Jakarta, Tidak dipublikasikan.
- Nurjanah, Y., & Munawar, A. (2019). Peranan sistem informasi akuntansi piutang terhadap pengendalian piutang. *JIMKES Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, 7(1), 162-172.

- Kartikahadi, H., Sinaga, R. U., Syamsul, M., Siregar, S. V., & Wahyuni, E. T. (2016). *Akuntansi Keuangan berdasarkan SAK berbasis IFRS Buku 1*. Ikatan Akuntan Indonesia.
- Kartikahadi, H., Sinaga, R. U., Syamsul, M., Siregar, S. V., & Wahyuni, E. T. (2016). *Akuntansi Keuangan berdasarkan SAK berbasis IFRS buku 2*. Ikatan Akuntan Indoensia.
- Kusumaratri, R. D., & Purwanto. (2020). Perancangan sistem informasi akuntansi piutang pada CV Menang Sentosa. *Sistemesi: Jurnal Sistem Informasi*, 9(2), 246-258.
- Mawarizky, S. (2016). *Laporan Praktik Kerja Lapangan Bagian Divisi Administrasi Pada Kantor Pusat PT Miftah Putra Mandiri Depok*. Universitas Negeri Jakarta, Tidak dipublikasikan.
- Nurfitriana, E., Apriliah, W., Ferliyanti, H., Basri, H., & Ratnawati. (2020). Implementasi model waterfall dalam sistem informasi akuntansi piutang jasa penyewaan kendaraan pada PT. Tricipta Swadaya Karawang. *Jurnal Interkom: Jurnal Publikasi Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi*, 15(1), 34-43.
- Rahman, D. F. (2022, Mei 23). *Databoks Indonesia*. Retrieved Januari 14, 2023, from katadata: <https://databoks.katadata.co.id>
- Ridha, N. L. (2019). *Laporan Praktik Kerja Lapangan Pada PT. Megapolitan Developments Tbk*. Universitas Negeri jakarta, Tidak dipublikasikan.
- Romney, M. B., Steinbart, P. J., Summers, S. L., & Wood, D. A. (2021). *Accounting Information Systems*. Pearson Education.
- Runtu, D. R., & Elim, I. (2016). Analisis pengendalian intern piutang usaha pada PT. Bussan Auto Finance (BAF) Manado. *Jurnal Ekonomi Manajemen Bisnis dan Akuntansi*, 4(1), 536-545.
- Suyanti, Rasyidi, A., & Istanti, E. (2015). Analisis penerapan kartu rencana dan realisasi pembayaran uang muka pada PT. Menganti Asri Pemula Surabaya. *Jurnal Akuntansi Equity*, 1(1), 167-177.