

**DAMPAK PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN  
PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN  
REAL ESTAT**

**RINGKASAN SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana**



**Disusun oleh:**

**DIAS PARAMITHA FEBRIANI**

**1116 28923**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI  
YAYASAN KELUARGA PAHLAWAN NEGARA  
YOGYAKARTA**

**2020**

**SKRIPSI**

**DAMPAK PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN  
PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN  
REAL ESTAT**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

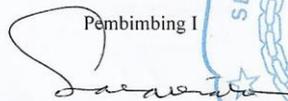
**DIAS PARAMITHA FEBRIANI**

No Induk Mahasiswa: 111628923

telah dipresentasikan di depan Tim Penguji pada tanggal 14 Agustus 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) di Bidang Akuntansi.

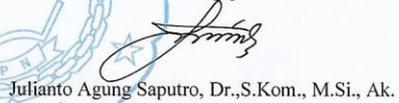
**Susunan Tim Penguji:**

Pembimbing I



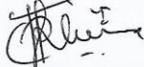
Soegiharto, Dr., M.Acc., Ak., CA.

Penguji



Julianto Agung Saputro, Dr., S.Kom., M.Si., Ak.

Pembimbing II



Ivana Oktarina Sopacua, SE., M.Si., Ak.

Yogyakarta, 14 Agustus 2020  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN Yogyakarta  
Ketua



Haryono Subiyakto, Dr., M.Si.

## DAMPAK PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN REAL ESTAT

**DIAS PARAMITHA FEBRIANI**

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI YKPN YOGYAKARTA

Jalan Seturan Yogyakarta 55281

e-mail: dias\_paramitha@yahoo.co.id

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine the impact of the adoption of PSAK 72 on the financial performance of real estate companies conducted by comparing revenue recognition based on PSAK 23 and PSAK 72. The method of this research is using a comparative method. The writer identifies the value of income in real estate companies which will then be compared based on PSAK 23 and PSAK 72 for each component forming the value of income. The analysis is carried out using hypothetical figures to determine the impact of changes in revenue recognition on income value and financial performance. Hypothesis figures are formed based on financial statements of real estate companies published on the Indonesia Stock Exchange's website. There are five steps required based on PSAK 72 in order to determine the income recognition approach to these standards. Revenue recognized and recorded under PSAK 72 is lower than revenue recognized and recorded under PSAK 23. The early adoption of PSAK 72 can be done by real estate companies with sufficient preparation to meet disclosure requirements. Meanwhile, financial performance based on the three main financial ratios shows a better number if PSAK 23 is used. However, the three main financial ratios will be flatter when using PSAK 72.*

*Keywords: PSAK 23, PSAK 72, revenue recognition, real estate companies, financial performance.*

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## PENDAHULUAN

Perusahaan pada umumnya berupaya untuk memperoleh laba yang besar dengan cara meningkatkan pendapatan. Pendapatan harus diakui sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku. Pendapatan yang semula diatur dalam PSAK 23, saat ini diperbaharui menjadi PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Salah satu perusahaan yang terpengaruh oleh adanya perubahan standar tersebut adalah perusahaan real estat.

Perusahaan yang berorientasi profit, menggunakan pendapatan sebagai dasar untuk memperoleh laba yang menjadi tujuan utama perusahaan. Oleh karena itu, pengukuran pendapatan secara wajar menurut prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku harus dilakukan. Pengakuan pendapatan harus diakui pada saat yang tepat sesuai dengan transaksi yang terjadi agar mencerminkan nilai yang sebenarnya.

Pada tanggal 26 Juli 2017, PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan telah disahkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) dan berlaku efektif per 1 Januari 2020. PSAK 72 merupakan adopsi dari *International Financial Reporting Standards (IFRS) 15: Revenue from Contracts with Customers*. IFRS 15 merupakan kolaborasi antara *International Accounting Standards Board (IASB)* dan *Financial Accounting Standards Board (FASB)* dalam membuat standar baru yang mengatur tentang pendapatan. PSAK 72 dapat menjadi standar tunggal yang mengatur tentang pengakuan pendapatan dan menggantikan seluruh PSAK yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang sudah ada sebelumnya, yaitu PSAK 23 tentang Pendapatan, PSAK 34 tentang

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Kontrak Konstruksi, dan PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat.

Indonesia menerapkan PSAK 23 sebagai standar akuntansi yang mengatur pengakuan pendapatan sebelum diterbitkannya PSAK 72. PSAK 23 mengadopsi *International Accounting Standards (IAS) 18 tentang Revenue* yang dibuat oleh IASB dan telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) IAI pada 19 Februari 2010. Ketentuan pada standar lama mengenai pendapatan membuat investor dan pengguna laporan keuangan lainnya tidak mudah dalam memahami dan membandingkan pengakuan pendapatan. Informasi mengenai pendapatan merupakan hal penting di dalam laporan keuangan sebagai bagian dari pelaporan keuangan. Laporan laba rugi mengungkapkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Laba tersebut dapat digunakan untuk menilai kinerja dan sebagai dasar perhitungan rasio keuangan.

Perubahan standar akuntansi pengakuan pendapatan berpengaruh terhadap sektor industri konstruksi, telekomunikasi, manufaktur dan ritel (Wisnantiasri, 2018). Penelitian lain mengenai dampak penerapan PSAK 72 pada bidang industri telekomunikasi dan real estat dilakukan oleh Anggraini (2018), Wisnantiasri (2018), dan Veronica, et al., (2018).

Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diperbaharui pada 18 Januari 2020, tiga dari enam puluh lima perusahaan properti dan real estat secara jelas menyatakan menerapkan PSAK terkait dengan pengakuan pendapatan. Satu perusahaan menerapkan PSAK 72 dan dua perusahaan lainnya menerapkan PSAK 23. Perusahaan yang menerapkan PSAK 72 adalah PT Suryamas Dutamakmur Tbk, sedangkan perusahaan yang menerapkan PSAK 23 adalah PT Duta Pertiwi

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Nusantara Tbk dan PT PP Properti Tbk. Perbedaan mendasar antara PSAK 23 dan PSAK 72 terletak pada penentuan saat pengakuan pendapatan. Berikut uraian perbandingan perbedaan antara PSAK 23 dan PSAK 72 yang diambil oleh peneliti dari buku PSAK:

## Perbandingan Perbedaan antara PSAK 23 dan PSAK 72

Keterangan	PSAK 23	PSAK 72
Pengakuan pendapatan	Pendapatan telah diakui walaupun masih dalam proses pemesanan atau belum terjadi proses transaksi.	Pendapatan diakui setelah transaksi terjadi atau proses pengalihan aset kepada pelanggan telah selesai.
Pengukuran pendapatan	Pendapatan diukur berdasarkan hasil penjualan kotor (bruto).	Pendapatan diukur berdasarkan penjualan bersih (netto) yang berasal dari hasil penjualan kotor dikurangi diskon dan rabat yang diperbolehkan oleh perusahaan.
Biaya yang diakui saat perhitungan pendapatan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bunga diakui dengan metode suku bunga efektif.</li><li>• Royalti diakui berdasarkan dasar akrual sesuai dengan perjanjian yang relevan.</li><li>• Dividen diakui jika pembayaran yang diterima sebagai hak <i>shareholder</i> ditetapkan.</li></ul>	Perusahaan mengakui biaya inkremental, yaitu biaya yang timbul untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan.

PSAK 72 mensyaratkan perusahaan melakukan penerapan sebuah model pendapatan yang komprehensif (*five-step model of IFRS 15*) yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi untuk kewajiban kinerja dalam kontrak, dan mengenali pendapatan ketika perusahaan memenuhi kewajiban kinerja.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## TINJAUAN PUSTAKA

### Definisi Pendapatan

FASB mendefinisikan pendapatan dalam *Statement of Financial Accounting Concepts* (SFAC) No. 6 sebagai aliran masuk berupa peningkatan aset suatu perusahaan dan/atau penyelesaian kewajiban yang berasal dari produksi barang hingga pengirimannya, menyewakan jasa, dan aktivitas lain yang merupakan operasi utama perusahaan. Menurut Suwardjono (2005), definisi pendapatan dapat dibagi menjadi beberapa konsep. Dari konsep aliran masuk, pendapatan didefinisikan sebagai kenaikan aset. Sementara itu dari konsep aliran keluar, pendapatan merupakan penyerahan produk yang diukur berdasarkan harga dari suatu produk tersebut.

### Pengakuan Pendapatan

Menurut Suwardjono (2005), pengakuan diartikan sebagai jumlah rupiah yang dicatat secara resmi dalam sistem akuntansi sehingga jumlah tersebut dapat terefleksi dalam laporan keuangan. Secara konseptual, pendapatan dapat diakui hanya jika kualitas keterukuran (*Measurability*) dan keterandalan (*Reliability*) telah terpenuhi. Kualitas keterukuran berhubungan dengan jumlah rupiah dari produk perusahaan, sedangkan kualitas keterandalan digunakan untuk menguji objektivitas dan kebenaran dari jumlah rupiah produk perusahaan.

### Saat Pengakuan Pendapatan

Dalam SFAC No. 5, pendapatan dapat diakui jika telah memenuhi dua kriteria pengakuan pendapatan, yaitu terealisasi atau cukup pasti terealisasi (*Realized or Realizable*) dan terbentuk/terhak (*Earned*) (paragraf 08). Pendapatan dikatakan terealisasi jika produk baik barang maupun jasa, barang dagangan, atau aset lain

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

telah berubah menjadi kas atau terjual. Pendapatan dikatakan cukup pasti terealisasi jika produk atau aset yang diterima mudah diubah menjadi kas dengan jumlah pasti. Kriteria kedua yaitu pendapatan diakui jika telah terbentuk.

Pendapatan dikatakan terbentuk jika perusahaan telah melakukan kegiatan utamanya untuk mendapatkan hak dari manfaat yang melekat pada pendapatan. Pada saat pendapatan telah terealisasi dan terbentuk, waktu dalam proses penjualan merupakan hal yang paling utama dalam pengakuan pendapatan.

## **Pengukuran Pendapatan**

Pengukuran adalah pemberian nilai dengan menentukan jumlah rupiah pada suatu objek yang terlibat dari transaksi keuangan (Musadi, et al., 2017). Jumlah rupiah yang didapat dari hasil pengukuran akan dicatat sebagai data dasar dalam menyusun laporan keuangan.

Dalam menerapkan pengakuan dan pengukuran suatu item, pengakuan ditetapkan terlebih dahulu kemudian menentukan nilai yang akan digunakan dalam pengukuran. Pengukuran pendapatan berperan penting dalam proses pengambilan keputusan karena dapat menghasilkan informasi yang akurat khususnya pada laporan laba rugi sehingga kinerja suatu perusahaan dapat diketahui.

## **Biaya-biaya yang Diakui Saat Perhitungan Pendapatan**

Biaya-biaya yang digunakan untuk perhitungan pendapatan dalam PSAK 23 adalah bunga, royalti, dan dividen. Dalam PSAK 72, biaya yang digunakan untuk menghitung pendapatan adalah biaya inkremental. PSAK 72 menyebutkan bahwa biaya inkremental yang diperoleh dari kontrak dengan pelanggan akan diakui perusahaan sebagai aset jika biaya tersebut diperkirakan dapat dipulihkan oleh perusahaan (paragraf 91).

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Definisi biaya inkremental yang diperoleh dari kontrak adalah biaya yang terjadi untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan jika kontrak sudah pasti diperoleh atau disepakati (paragraf 92). Sebagai contoh yang termasuk dalam biaya inkremental adalah komisi penjualan.

## **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 23: Pendapatan**

Standar ini mengatur mengenai perlakuan akuntansi terhadap pendapatan yang berasal dari transaksi dan kejadian tertentu. Dalam PSAK 23, paragraf yang pertama menyebutkan bahwa standar ini hanya menerapkan pendapatan yang timbul dari transaksi penjualan barang, penjualan jasa, dan penggunaan aset perusahaan oleh pihak lain yang menghasilkan bunga, royalti, dan dividen. PSAK 23 pada paragraf ketujuh mendefinisikan pendapatan sebagai aliran masuk bruto dari manfaat ekonomik yang disebabkan oleh adanya aktivitas normal perusahaan selama satu tahun jika aliran masuk tersebut mengakibatkan naiknya ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi modal yang ditanam. Pengukuran pendapatan dalam PSAK 23 menggunakan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima.

Pendapatan dapat diakui ketika manfaat ekonomik di masa depan memiliki peluang yang cukup besar untuk dialirkan ke perusahaan dan manfaat tersebut dapat diukur secara andal. PSAK 23 menerapkan kriteria pengakuan pendapatan secara terpisah. Kriteria pengakuan pendapatan pada transaksi penjualan barang berbeda dengan transaksi penjualan jasa. Pada bagian akhir PSAK 23, pengungkapan yang dipersyaratkan memuat kebijakan akuntansi untuk pengakuan pendapatan dan metode yang digunakan dalam menentukan tingkat penyelesaian transaksi. Jumlah suatu pendapatan yang bersumber dari pertukaran barang atau jasa tercakup dalam setiap kategori signifikan dari pendapatan.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## *International Financial Reporting Standards (IFRS) 15: Revenue from Contracts with Customers*

Definisi pendapatan menurut IFRS 15 adalah peningkatan manfaat ekonomi selama periode akuntansi dalam bentuk arus masuk/peningkatan aset atau penurunan kewajiban yang menghasilkan peningkatan ekuitas. Pendapatan diakui sebagai hasil dari suatu perusahaan yang memenuhi janjinya untuk mengirimkan barang atau jasa dalam kontraknya dengan pelanggan.

IFRS 15 menyebutkan bahwa pendapatan berasal dari penghasilan yang timbul melalui kegiatan utama perusahaan yang sedang berlangsung, sebagai contoh penjualan barang dan pemberian layanan jasa. Standar ini memberikan prinsip untuk perusahaan supaya dapat melaporkan informasi mengenai jumlah, waktu, serta ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang berasal dari kontrak dengan pelanggan. Untuk dapat menentukan pendekatan pengakuan pendapatan pada IFRS 15, perusahaan perlu melakukan analisa transaksi berdasarkan kontrak yang terdiri dari lima tahapan berikut:

1. Tahapan pertama: mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.

Suatu perusahaan diwajibkan untuk mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan yang disepakati bersama sebagai bukti transaksi dalam hal mengakui pendapatan serta bukti utama yang digunakan auditor untuk menilai kelayakan dalam pengakuan pendapatan ketika IFRS 15 ini nantinya diterapkan.

2. Tahapan kedua: mengidentifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak.

Kontrak berisi perjanjian mengenai pengiriman barang atau jasa kepada pelanggan.

Mengidentifikasi kewajiban kinerja dapat dikatakan mudah tetapi juga terdapat masalah yang cukup kompleks, sebagai contoh kontrak dalam bentuk penggunaan

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

perangkat lunak dengan periode lisensi tiga tahun. Perusahaan perlu menetapkan perhitungan dalam menentukan kewajiban kinerja dan mencatat perhitungan tersebut baik secara terpisah ataupun secara gabungan.

3. Tahapan ketiga: menentukan harga transaksi.

Harga transaksi adalah jumlah pertimbangan yang diharapkan oleh suatu perusahaan dari pelanggan atas imbalan menyediakan barang atau jasa. Sejumlah faktor yang perlu dipertimbangkan untuk menentukan harga transaksi adalah pertimbangan variabel, komponen pembiayaan yang signifikan, pertimbangan non-kas, dan jumlah yang harus dibayarkan kepada pelanggan.

4. Tahapan keempat: mengalokasikan harga transaksi untuk kewajiban kinerja dalam kontrak.

Harga transaksi dialokasikan untuk kewajiban kinerja secara terpisah dalam kontrak berdasarkan harga jual yang ditentukan oleh perusahaan itu sendiri. Menentukan harga jual sendiri dapat menjadi tantangan ketika barang atau jasa yang dimiliki oleh perusahaan tidak terjual. IFRS 15 menetapkan metode yang dapat digunakan untuk memperkirakan harga jual sendiri, seperti mengalokasikan diskon dan pertimbangan variabel.

5. Tahapan kelima: mengenali pendapatan ketika perusahaan memenuhi kewajiban kinerja.

Pendapatan diakui ketika kewajiban kinerja terpenuhi. IFRS 15 memberikan panduan bagi perusahaan untuk menguji kewajiban kinerja yang telah terpenuhi pada suatu titik waktu atau lebih. Standar ini juga menyediakan panduan untuk masalah-masalah umum seperti transaksi untuk biaya kontrak yang timbul dari aktivitas kontrak dengan pelanggan.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan**

Berbeda dengan PSAK 23, PSAK 72 mempunyai tujuan untuk menetapkan prinsip di mana perusahaan diharapkan dapat menyediakan informasi yang berguna mengenai pendapatan dan arus kas dalam hal sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastiannya. Dalam PSAK 72, pendapatan didefinisikan sebagai penghasilan yang berasal dari aktivitas normal suatu perusahaan.

Model pengakuan pendapatan yang diterapkan PSAK 72 dikenal dengan sebutan lima tahapan model (*five-step model*), yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi untuk kewajiban kinerja dalam kontrak, dan mengenali pendapatan ketika perusahaan memenuhi kewajiban kinerja. Pada paragraf kedua, PSAK 72 menyebutkan bahwa pendapatan diakui untuk menggambarkan pengalihan aset berupa barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Pada PSAK 72, pendapatan diakui saat transaksi dalam proses pertukaran aset berupa barang atau jasa telah selesai dilaksanakan. PSAK 72 juga mendefinisikan kontrak sebagai perjanjian antara dua pihak atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan (paragraf 10). Dalam sebuah perjanjian tentu memerlukan bukti dalam setiap transaksinya, bukti tersebut dapat berupa tertulis, lisan, atau tersirat dalam praktik bisnis umum perusahaan.

Dalam hal pengukuran, PSAK 72 menetapkan pengukuran pendapatan dengan jumlah harga transaksi yang dialokasikan terhadap kewajiban pelaksanaan setelah kewajiban tersebut terselesaikan. PSAK 72 juga menetapkan pengungkapan yang berbeda dengan PSAK 23, yaitu: informasi kuantitatif dan kualitatif tentang

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

kontrak dengan pelanggan, pertimbangan signifikan dan perubahan dalam pertimbangan, serta aset yang diakui dari biaya pemerolehan atau pemenuhan kontrak dengan pelanggan (paragraf 110).

Dengan adanya PSAK 72 ini, membuat perusahaan mejadi terlihat tidak lebih baik dari segi laporan keuangan. Walaupun dalam kenyataannya, kemunculan PSAK 72 ini dapat membuat perusahaan menjadi semakin sehat. Perusahaan yang sebelumnya mencatat pendapatan melalui kontrak penjualan meskipun unitnya masih dalam tahap pembangunan, setelah menerapkan PSAK 72, transaksi tersebut tidak dapat dicatat sebagai pendapatan. Tetapi terdapat sisi positifnya yaitu dengan diberlakukannya sistem pencatatan pendapatan menurut PSAK 72, investor akan lebih tertarik karena kondisi perusahaan menjadi lebih transparansi.

## **Tanggal Efektif dan Transisi**

Perusahaan menerapkan PSAK 23 untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011. Dalam PSAK 23, penyesuaian dividen yang timbul dari investasi dengan metode ekuitas diperlakukan secara restropektif. Sedangkan, definisi nilai wajar diterapkan secara prospektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2015.

Dalam IFRS 15, terdapat perbedaan perihal pelaporan mengenai tanggal efektif dan pedoman transisi antara US GAAP dengan IFRS. US GAAP mewajibkan perusahaan publik untuk menerapkan kebijakan mengenai pendapatan selama periode pelaporan tahunan (termasuk periode sementara) yang dimulai setelah tanggal 15 Desember 2017. Bagi perusahaan nonpublik diwajibkan untuk menerapkan kebijakan mengenai pendapatan selama periode tahunan yang dimulai setelah 15 Desember 2018.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Penerapan ini diperkenankan untuk perusahaan nonpublik yang pelaporannya berdasarkan US GAAP. Bagi perusahaan yang pelaporannya berdasarkan IFRS diwajibkan untuk menerapkan kebijakan mengenai pendapatan selama periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2018.

## **Kinerja Keuangan**

Menurut IAI, kinerja keuangan merupakan kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimiliki. Kinerja keuangan membantu perusahaan untuk mengevaluasi kekuatan dan kelemahan dalam pengambilan keputusan (Sutrisno & Yulianeu, 2017).

Salah satu cara dalam menilai kinerja keuangan adalah dengan menggunakan analisis rasio keuangan yang terdapat dalam laporan posisi keuangan, laporan laba/rugi, dan laporan arus kas. Analisis rasio keuangan adalah analisis yang dilakukan dengan menggunakan perhitungan perbandingan atas data kuantitatif yang terdapat pada laporan keuangan dalam bentuk rasio keuangan (Solikhah, et al., 2018). Rasio keuangan yang umum digunakan untuk mengukur kinerja keuangan adalah rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas.

Menurut Kasmir (2009), rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk melihat sejauh mana perusahaan mampu memperoleh keuntungan. Rasio ini menunjukkan tingkat efektivitas suatu perusahaan melalui laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Rasio likuiditas menggambarkan apabila perusahaan menerima tagihan utang, maka perusahaan akan mampu untuk melunasinya terutama untuk utang yang sudah jatuh tempo (Kasmir, 2009). Rasio solvabilitas menurut Kasmir (Kasmir, 2009) adalah rasio

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan didanai dengan utang. Dalam arti luas dapat dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang jika perusahaan dibubarkan (dilikuidasi).

## METODOLOGI PENELITIAN

### Desain Penelitian

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak perubahan kebijakan pengakuan pendapatan yang disebabkan oleh munculnya PSAK 72 pada pendapatan dan kinerja keuangan perusahaan real estat. Dalam mencapai tujuan tersebut, metode penelitian yang digunakan adalah metode komparatif.

Metode komparatif merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan dua hal. Dalam penelitian ini, yang akan dibandingkan adalah pengakuan pendapatan menurut PSAK 23 dan PSAK 72 serta masing-masing dampaknya terhadap akun pendapatan dan kinerja keuangan.

### Sampel Penelitian

Penelitian ini menggunakan tiga perusahaan real estat sebagai sampel yang secara jelas menyatakan menerapkan standar terkait dengan pendapatan. Ketiga perusahaan tersebut memiliki rincian mengenai sumber pendapatan pada laporan keuangan yang dipublikasikan dalam *website* BEI. Langkah-langkah yang dilakukan untuk mengambil sampel adalah:

1. Mencari daftar perusahaan real estat melalui *website* BEI yang diperbaharui pada 18 Januari 2020. Terdapat enam puluh lima perusahaan real estat yang laporan keuangannya telah terpublikasi.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

2. Menggunakan laporan tahunan. Setiap laporan tahunan memiliki ikhtisar kebijakan akuntansi dan pada bagian pengakuan pendapatan tersaji standar yang diterapkan oleh perusahaan tersebut.
3. Mengambil dua perusahaan yang menerapkan PSAK 23 dan satu perusahaan yang menerapkan PSAK 72.

## **Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dokumentasi dengan jenis data sekunder berupa PSAK 23 tentang Pendapatan dan PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang diterbitkan oleh IAI. Selain PSAK, penelitian ini juga menggunakan data sekunder berupa laporan tahunan perusahaan real estat yang diunduh dari laman BEI, yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

Data dari laporan tahunan dibutuhkan untuk membentuk angka hipotesis yang akan dijadikan sebagai analisis perbandingan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72. Selain itu, data dalam laporan tahunan digunakan untuk menganalisis dampak penerapan pengakuan pendapatan melalui rasio keuangan sebagai ukuran dalam kinerja perusahaan real estat.

## **PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Pengakuan Pendapatan pada Industri Real Estat**

#### **Pengakuan Pendapatan Menurut PSAK 23**

Pendapatan dari penjualan diakui PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk pada saat barang diserahkan dan menjadi hak milik pelanggan, sedangkan PT PP Properti Tbk mengakui dan mencatat pendapatannya atas dasar akrual (*accrual basis*) yang artinya pendapatan dicatat pada saat terjadinya transaksi yang bersangkutan. Kedua

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

perusahaan tersebut menggunakan PSAK 23 sebagai panduan praktis dalam penerapan kriteria mengenai pengakuan pendapatan.

## Pengakuan Pendapatan Menurut PSAK 72

PT Suryamas Dutamakmur Tbk mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada saat suatu barang atau jasa telah diserahkan kepada pelanggan dalam jumlah yang sudah ditentukan menjadi hak perusahaan dalam transaksi pertukaran barang atau jasa tersebut.

### Ringkasan Perbandingan Pendapatan

PSAK 23		PSAK 72
PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk	PT PP Properti Tbk	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
<ul style="list-style-type: none"><li>• Penjualan utama</li><li>• Penjualan komponen bahan baku</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Penjualan realti</li><li>• Pendapatan properti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Penjualan tanah dan rumah tinggal</li><li>• Pendapatan keanggotaan golf, operasi golf <i>country club</i> dan estat manajemen</li><li>• Pendapatan dari operasi hotel</li><li>• Pendapatan dari sekolah</li><li>• Pendapatan tiket dan sewa ruang</li></ul>

## Masa Transisi

### Masa Transisi PSAK 72

Selama tahun 2018, PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk dan PT PP Properti Tbk menerapkan PSAK 23 untuk mengatur pendapatan. Dengan menerapkan standar tersebut, pendapatan dalam laporan keuangan konsolidasian pada masing-masing perusahaan memiliki nilai yang cukup besar dan akan mengakibatkan laba bersih perusahaan meningkat. Hal tersebut dikarenakan setiap transaksi yang terjadi diakui secara keseluruhan oleh perusahaan sebagai pendapatan, baik transaksi yang telah tertagih maupun tidak tertagih.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Jika PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk dan PT PP Properti Tbk menerapkan PSAK 72, maka nilai pendapatan dalam laporan keuangan konsolidasian pada masing-masing perusahaan akan menjadi lebih rendah sehingga mengakibatkan laba bersih perusahaan menurun. Hal tersebut dikarenakan setiap transaksi yang terjadi tidak diakui secara keseluruhan sebagai pendapatan. Hanya transaksi tertagih yang dapat diakui, sedangkan transaksi tidak tertagih tidak dapat diakui sebagai pendapatan.

## **Masa Transisi PSAK 23**

Selama tahun 2018, PT Suryamas Dutamakmur Tbk menerapkan PSAK 72 untuk mengakui dan mencatat pendapatan. Dengan melakukan penerapan dini atas standar baru tersebut, pendapatan dalam laporan keuangan konsolidasian pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk memiliki nilai yang cukup kecil dan mengakibatkan laba bersih perusahaan menjadi rendah. Hal ini dikarenakan transaksi yang terjadi tidak dapat diakui sepenuhnya sebagai pendapatan. Transaksi yang dapat diakui dalam PSAK 72 adalah transaksi dalam bentuk kontrak penyelesaian (kontrak yang telah tertagih).

Jika PT Suryamas Dutamakmur Tbk menerapkan PSAK 23, maka nilai pendapatan dalam laporan keuangan konsolidasian perusahaan tersebut akan menjadi lebih besar sehingga mengakibatkan laba bersih perusahaan meningkat. Hal tersebut disebabkan oleh adanya pengakuan pendapatan secara keseluruhan dari transaksi yang tertagih maupun transaksi tidak tertagih.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72

### Pada PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk

PSAK 23		PSAK 72
Penjualan Utama:		
<i>Glue</i>	Rp 108.546.714.650	Rp 106.636.292.472
<i>Hardener</i>	3.117.540.000	3.040.848.516
<i>Formalin</i>	754.381.600	754.381.600
Penjualan Komponen Bahan Baku:		
<i>Melamine, urea, dll</i>	30.963.445.600	30.700.256.312
Total pendapatan bersih	Rp 143.382.081.850	Rp 141.131.778.900

Berdasarkan perhitungan perbandingan pendapatan PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk diatas, terlihat bahwa hasil akhir pendapatan bersih PSAK 72 lebih rendah jika dibandingkan dengan pendapatan bersih PSAK 23. Hal ini terjadi karena setiap angka dari komponen yang membentuk hasil akhir tidak dapat diakui dan dicatat sepenuhnya sebagai pendapatan menurut perhitungan PSAK 72. Setiap transaksi dalam suatu perusahaan terdapat proses pembayaran tunai dan kredit. Dalam transaksi kredit terdapat proses pembayaran yang dapat dilunasi dan kredit tidak dapat dilunasi. Kredit yang tidak dapat dilunasi akan dicatat sebagai putang yang tidak tertagih.

## Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72

### Pada PT PP Properti Tbk

PSAK 23		PSAK 72
Penjualan Realiti:		
Penjualan Apartemen	Rp 2.377.567.031.250	Rp 2.314.085.991.516
Pendapatan Properti:		
Pendapatan Hotel	116.563.079.143	115.548.980.354
Pendapatan <i>Service Charge</i>	52.821.332.457	52.319.529.799
Pendapatan Sewa	9.223.071.727	9.075.502.579
Jumlah penjualan dan pendapatan usaha	Rp 2.556.174.514.577	Rp 2.491.030.004.248

Dari perhitungan perbandingan pendapatan PT PP Properti Tbk, terlihat bahwa total pendapatan usaha PSAK 72 lebih rendah dibanding total pendapatan usaha PSAK

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

23. Hal ini disebabkan oleh perbedaan saat pengakuan pendapatan antara PSAK 23 dan PSAK 72. Seluruh transaksi dalam bentuk piutang tidak dapat diakui dalam PSAK 72.

## **Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 Pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk**

PSAK 72		PSAK 23
Penjualan tanah dan rumah tinggal	Rp 411.936.904.244	Rp 415.561.949.001
Pendapatan operasi golf, <i>country club</i> , dan estat manajemen	56.357.294.372	57.777.498.190
Pendapatan hotel	53.433.335.802	53.871.489.156
Pendapatan keanggotaan golf	17.574.590.664	17.574.590.664
Pendapatan sekolah	-	-
Pendapatan tiket dan sewa ruang	-	-
Jumlah	Rp 539.302.125.082	Rp 544.785.527.011

Berdasarkan perhitungan perbandingan pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk diatas, dapat dilihat bahwa jumlah pendapatan bersih PSAK 23 lebih tinggi jika dibandingkan dengan pendapatan bersih PSAK 72. Hal ini dikarenakan PSAK 23 mengakui segala sumber pendapatan walaupun transaksi yang berkaitan belum pasti dapat tertagih seluruhnya, sedangkan PSAK 72 tidak mengakui pendapatan yang bersumber dari transaksi tidak tertagih.

### **Pengukuran Kinerja Keuangan**

Perhitungan rasio bertujuan untuk mengetahui dampak perbedaan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## Hasil Perhitungan Rasio Keuangan

Perusahaan	Rasio Keuangan	Berdasarkan PSAK 23	Berdasarkan PSAK 72
PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk	Rasio Margin Laba ( <i>Net Profit Margin Ratio</i> )	6,54%	5,05%
	Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	7,74 kali	6,96 kali
	Rasio Liabilitas Terhadap Aset ( <i>Debt to Asset Ratio</i> )	13,80%	14,68%
PT PP Properti Tbk	Rasio Margin Laba ( <i>Net Profit Margin Ratio</i> )	19,43%	17,33%
	Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	1,83 kali	0,77 kali
	Rasio Liabilitas Terhadap Aset ( <i>Debt to Asset Ratio</i> )	64,68%	101,87%
PT Suryamas Dutamakmur Tbk	Rasio Margin Laba ( <i>Net Profit Margin Ratio</i> )	16,68%	15,83%
	Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	2,28 kali	2,24 kali
	Rasio Liabilitas Terhadap Aset ( <i>Debt to Asset Ratio</i> )	19,19%	19,31%

Berdasarkan tabel 4.6, terlihat bahwa *net profit margin ratio* berdasarkan PSAK 72 lebih rendah jika dibandingkan dengan PSAK 23 pada masing-masing perusahaan. Sementara itu, untuk *current ratio* pada PSAK 72 lebih rendah jika dibandingkan dengan PSAK 23 untuk masing-masing perusahaan. Namun, untuk *debt to asset ratio* pada masing-masing perusahaan lebih tinggi jika pendapatan dicatat dan diakui menurut PSAK 72 dibanding PSAK 23.

PSAK 72 memberikan pengakuan yang berbeda dalam penerapan pendapatan yang mengakibatkan nilai pendapatan pada PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk, PT PP Properti Tbk, dan PT Suryamas Dutamakmur Tbk pada tahun 2018 menjadi lebih rendah jika dibandingkan dengan nilai pendapatan yang diakui dalam PSAK 23. Hal tersebut menyebabkan kinerja keuangan ketiga perusahaan terlihat tidak lebih baik jika menerapkan PSAK 72 dibanding dengan PSAK 23.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Perbandingan pendapatan pada PT Duta Pertiwi Nusantara Tbk, PT PP Properti Tbk dan PT Suryamas Dutamakmur Tbk menunjukkan hasil pendapatan bersih yang dihitung berdasarkan PSAK 72 lebih rendah dibandingkan PSAK 23.
2. Kinerja keuangan pada ketiga perusahaan memperlihatkan kondisi yang kurang baik jika menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72.
3. PSAK 72 memberikan gambaran mengenai keadaan perusahaan yang sebenarnya karena pendapatan dapat diakui ketika suatu transaksi atau proses pengalihan aset kepada pelanggan telah selesai.

### Keterbatasan

1. Penelitian ini belum tentu menggambarkan informasi keuangan yang sebenarnya karena peneliti menggunakan berbagai asumsi.
2. Penelitian ini tidak dapat digunakan untuk generalisasi.

### Saran

1. Tahun yang digunakan dalam penelitian ini hanya satu tahun yaitu tahun 2018. Penelitian selanjutnya diharapkan untuk dapat menggunakan periode yang lebih lama.
2. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan perusahaan di bidang lain untuk melihat perbedaan dampak dengan perusahaan yang telah diteliti oleh peneliti.
3. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberi saran kepada PT Suryamas Dutamakmur Tbk agar menerapkan PSAK 23, karena jika dilihat

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

dari segi kinerja keuangan dapat memberikan nilai pendapatan yang lebih tinggi.

4. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan periode tahun 2018 sampai dengan 2020 agar dapat membuktikan penurunan pada nilai pendapatan berdasarkan PSAK 72.



# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, P. G., 2018. *Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi*, Yogyakarta: s.n.
- IAI, 2017. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: s.n.
- Indriantoro, N. & Supomo, B., 1999. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. 1st penyunt. Yogyakarta: BPFPE.
- Kasmir, 2009. *Pengantar Manajemen Keuangan*. 2nd penyunt. Jakarta: Prenada Media Group.
- Kuang, T. M., 2005. Analisis Berbagai Kasus Pengakuan Pendapatan dalam Akuntansi. *Jurnal trmiah Akuntansi*, Volume V, p. 55.
- Kusufi, M. S., 2013. Perbandingan Pengakuan Pendapatan antara Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Indonesia dengan Usulan Konvergensi IFRS dan US GAAP. *Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi, dan Humaniora PAMATOR*, pp. 173-187.
- Musadi, C. R., Karamoy, H. & Gamaliel, H., 2017. Analisis Penerapan PSAK No. 23 Tentang Pendapatan pada PT. Pegadaian Cabang Megamas Manado. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Issue 12(2), pp. 1115-1116.
- Purnomo, E., Sriwidodo, U. & Wibowo, E., 2018. Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan pada Bank Umum Swasta Nasional Devisa yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016. *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan*, Volume 18, pp. 189-198.
- Solikhah, M., Susyanti, J. & Wahono, B., 2018. Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate dan Property Sebelum dan Selama Diberlakukannya PP No.34 Tahun 2016. *Jurnal Ilmiah Riset Manajemen*, Volume 7, no. 03, pp. 13-28.
- Sutrisno, W. A. & Yulianeu, 2017. Pengaruh CR, DER dan TATO Terhadap PBV dengan ROA Sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar pada BEI Tahun 2010-2014). *Journal of Management*, Volume III, no. 3.
- Suwardjono, 2005. *Teori Akuntansi Perencanaan Pelaporan Keuangan*. 3th penyunt. Yogyakarta: BPFPE-Yogyakarta.
- Suwardjono, 2014. *Teori Akuntansi: Perencanaan Pelaporan Keuangan*. Yogyakarta: s.n.
- Veronica, Lestari, U. P. & Metekohy, E. Y., 2018. Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. p. 965.

Wisnantiasri, S. N., 2018. Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate and Building Construction). *Widyakala* , Volume V No. 1, p. 61.

