

# **PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI**

## **ANALISIS DAMPAK PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI**

### **RINGKASAN SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana



Disusun oleh:

VIVIN SUARDINI

11-16-28799

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI  
YAYASAN KELUARGA PAHLAWAN NEGARA  
YOGYAKARTA  
2020**

[repository.stieykpn.ac.id](http://repository.stieykpn.ac.id)

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## SKRIPSI

### ANALISIS DAMPAK PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI

Dipersiapkan dan disusun oleh:

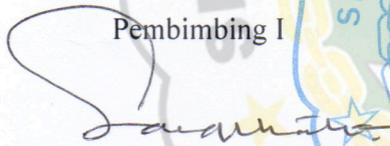
**VIVIN SUARDINI**

No Induk Mahasiswa: 111628799

telah dipresentasikan di depan Tim Penguji pada tanggal 31 Agustus 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) di Bidang Akuntansi.

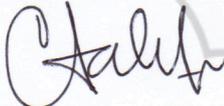
#### Susunan Tim Penguji:

Pembimbing I



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

Pembimbing II



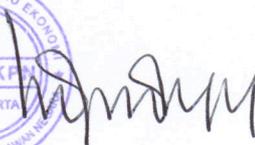
Cahyo Indraswono, SE., M.Sc., Ak., CA.

Penguji



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

Yogyakarta, 31 Agustus 2020  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN Yogyakarta  
Ketua



Haryono Subiyakto, Dr., M.Si.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## ABSTRAK

Pendapatan adalah salah satu akun didalam laporan keuangan yang memiliki manfaat bagi setiap pemakai laporan keuangan guna memperoleh suatu informasi yang berhubungan dengan kinerja perusahaan. Pendapatan harus diakui sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisa dampak pengakuan pendapatan terhadap kinerja keuangan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan properti. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode komparatif. Metode komparatif artinya penelitian akan dilakukan untuk membandingkan antara dua hal yang dalam hal ini adalah pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 dan masing-masing dampaknya terhadap akun pendapatan dan kinerja keuangan. Hasil dalam penelitian ini adalah Pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 terlihat lebih rendah dibandingkan berdasarkan PSAK 23. Hal ini terjadi karena transaksi pada PSAK 23 tidak diakui sepenuhnya pada PSAK 72. Kinerja keuangan masing-masing perusahaan menunjukkan keadaan yang kurang baik jika menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72. PSAK 72 menunjukkan gambaran mengenai keadaan perusahaan yang sebenarnya karena pendapatan dapat diakui apabila suatu transaksi atau proses pengalihan aset kepada pelanggan telah selesai

**Kata Kunci: Pendapatan, PSAK 72, Kinerja Keuangan**

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## ABSTRACT

*Income is one of the accounts in the financial statements that has benefits for every user of financial statements in order to obtain information related to company performance. Income must be recognized in accordance with the applicable Financial Accounting Standards (PSAK). The purpose of this study is to analyze the impact of revenue recognition on financial performance based on PSAK 72 on property companies. The method used in this research is a type of qualitative research with a comparative method. The comparative method means that research will be carried out to compare between two things, in this case the recognition of income based on PSAK 23 and PSAK 72 and their respective impacts on the income account and financial performance. The result of this research is that the income recognized and recorded based on PSAK 72 appears to be lower than that based on PSAK 23. This occurs because the transactions in PSAK 23 are not fully recognized in PSAK 72. The financial performance of each company shows a poor condition when applying recognition. income based on PSAK 72. PSAK 72 shows a description of the actual condition of the company because revenue can be recognized when a transaction or the process of transferring assets to customers has been completed.*

**Keywords:** *Income, PSAK 72, Financial Performance*

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## PENDAHULUAN

Perusahaan pada dasarnya berusaha untuk mendapatkan laba yang besar dengan cara meningkatkan pendapatan. Pendapatan adalah salah satu akun di dalam laporan keuangan yang memiliki manfaat bagi setiap pemakai laporan keuangan guna memperoleh suatu informasi yang berhubungan dengan kinerja perusahaan. Pendapatan harus diakui sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku. Pendapatan yang awalnya diatur dalam PSAK 23 *Pendapatan* kini telah diperbaharui menjadi PSAK 72 *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Salah satu perusahaan yang terkena dampak oleh perubahan standar tersebut adalah perusahaan properti.

PSAK 23 merupakan standar akuntansi yang mengatur tentang pendapatan, yang diadopsi oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) dari *International Accounting Standards* (IAS) 18 yang dibuat oleh *International Accounting Standards Board* (IASB). Menurut PSAK 23, pendapatan adalah penghasilan yang didapatkan dari aktivitas perusahaan atau biasa dikenal dengan sebutan penjualan, penghasilan jasa, bunga, dividen, royalti, dan sewa. Indikator utama bagi perusahaan *profit oriented* untuk menciptakan laba adalah pendapatan, sehingga pengukuran nilai pendapatan secara wajar menurut prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku harus dilakukan.

PSAK 72 adalah adopsi dari *International Financial Reporting Standards* (IFRS) 15: *Revenue from Contracts with Customers*. Sebelum diterbitkannya PSAK 72, Indonesia menerapkan PSAK 23 sebagai standar akuntansi yang mengatur pendapatan. Berdasarkan PSAK 23 pendapatan diakui sesuai dengan nilai wajar dari

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

jumlah yang diterima atau akan diterima dengan memperhitungkan potongan dagang dan rabat volume yang diperkenankan perusahaan (paragraph 09 dan 10). Ketentuan pada standar lama mengenai pendapatan menyebabkan investor dan pengguna laporan keuangan lainnya kesulitan untuk memahami dan membandingkan pengakuan pendapatan.

Berdasarkan data dari BEI yang diperbaharui pada 18 Januari 2020, terdapat tiga dari enam puluh lima perusahaan properti dengan laba tertinggi pada tahun 2018 yang diasumsikan menerapkan PSAK 23 terkait dengan pengakuan pendapatan. Tiga perusahaan tersebut adalah PT PP Properti Tbk (PPRO), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Dalam praktiknya, perusahaan properti biasanya mengakui pendapatan dari penjualan unit, walaupun proyek dari unit yang dijual masih dalam proses pembangunan. Saat PSAK 72 muncul, penjualan dapat diakui sebagai pendapatan setelah serah terima unit selesai. Akun pendapatan dan kinerja keuangan merupakan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini. Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 23 dan PSAK 72 terlihat pada perusahaan yang jenis transaksinya berupa kontrak jangka panjang.

## **Rumusan Masalah**

Agar dapat mengetahui dampak PSAK 72 pada kinerja keuangan perusahaan properti, maka rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana dampak pengakuan pendapatan terhadap kinerja keuangan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan properti?

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisa dampak pengakuan pendapatan terhadap kinerja keuangan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan properti.

## **Manfaat Penelitian**

### 1. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi manajemen perusahaan properti dalam memahami pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72.

### 2. Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya untuk mengetahui pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 serta dampaknya terhadap akun pendapatan dan kinerja keuangan pada perusahaan properti.

## **Kontribusi Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan yang berada di industri properti dalam memahami dampak penerapan PSAK 72 dan perusahaan diharapkan dapat mengkaji ulang strategi pendapatan yang diterapkan saat ini.

## **TINJAUAN TEORI**

### **Pendapatan**

Definisi pendapatan dapat dibagi menjadi beberapa konsep, dari konsep aliran masuk, pendapatan dapat diartikan sebagai kenaikan aset, sedangkan dari konsep

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

aliran keluar, pendapatan adalah penyerahan produk yang diukur berdasarkan harga dari suatu produk tersebut (Suwardjono 2005). Menurut Wolk, Dodd, dan Rozycki, pendapatan merupakan hasil (*output*) dari sebuah entitas yang berbentuk produk baik barang maupun jasa (Wolk, H. I., Dodd, J. L., & Rozycki 2013).

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

PSAK 23: *Pendapatan* adalah adopsi dari IAS 8 yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2016. PSAK 23 telah mengalami satu kali revisi dan satu kali amandemen. PSAK 23 (2010): *Pendapatan* adalah hasil dari revisi yang menggantikan PSAK 23 (1994) dan hasil amandemen terhadap PAI 1984 Bab III.

PSAK 23 mengatur tentang perlakuan akuntansi terhadap pendapatan yang berasal dari transaksi dan kejadian tertentu. Paragraf pertama pada PSAK 23 menyebutkan bahwa standar ini diterapkan hanya untuk pendapatan yang muncul dari transaksi penjualan barang, penjualan jasa, dan penggunaan aset entitas oleh pihak lain yang menghasilkan bunga, royalti, dan dividen. Oleh karena itu, pendapatan yang berasal dari sumber lain tidak termasuk dalam pengaturan PSAK 23.

## ***International Financial Reporting Standards (IFRS) 15***

Menurut IFRS 15, pendapatan merupakan peningkatan manfaat ekonomi selama periode akuntansi dalam bentuk aliran masuk/peningkatan aset atau penurunan kewajiban yang menghasilkan peningkatan ekuitas. Pendapatan diakui sebagai hasil dari suatu perusahaan yang menepati janjinya untuk melakukan pengiriman barang atau jasa dalam kontraknya dengan pelanggan. IFRS 15 menyatakan bahwa pendapatan bersumber dari penghasilan yang timbul dari kegiatan utama perusahaan

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

yang sedang berlangsung. IFRS 15 menyebutkan bahwa kontrak mampu memberikan bukti yang kuat terhadap proses transaksi suatu perusahaan. Bukti kontrak dapat berupa amandemen, surat pengantar, dan perjanjian lisan yang merupakan informasi relevan.

## **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72**

PSAK 72: *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan* adalah adopsi dari IFRS 15: *Revenue from Contracts with Customers*. IAI baru saja mengesahkan PSAK 72 pada tanggal 26 Juli 2017 dan mulai berlaku efektif sejak 1 Januari 2020. Standar ini berisi perubahan kebijakan dari PSAK 23 dan terdapat pengelompokan kontrak dalam menetapkan pendapatan.

Berbeda dengan PSAK 23, PSAK 72 mempunyai tujuan untuk menetapkan prinsip pengakuan pendapatan dimana entitas diharapkan mampu menyediakan informasi yang bermanfaat tentang pendapatan dan aliran kas dalam hal sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastiannya. Selain itu, pendapatan yang menjadi lingkup pengaturan PSAK 72 hanya kontrak yang berasal dari pelanggan. Meskipun demikian, PSAK 72 tidak mengatur tentang pengakuan pendapatan untuk kontrak dengan pelanggan yang diatur oleh PSAK lainnya misalnya seperti sewa yang terdapat dalam PSAK 30.

## **Kinerja Keuangan**

Analisis rasio keuangan merupakan analisis yang dilakukan dengan cara menggunakan perhitungan perbandingan atas data kuantitatif yang terdapat didalam laporan keuangan dalam bentuk rasio keuangan (Solikhah, M., Susyanti, J. &

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Wahono 2018). Menurut Kasmir, rasio keuangan adalah perbandingan angka-angka yang didapatkan dari laporan keuangan (Kasmir 2009). Terdapat tiga rasio keuangan utama yang digunakan untuk menilai kinerja perusahaan, yaitu rasio profitabilitas, rasio likuiditas, dan rasio solvabilitas (Solikhah, M., Susyanti, J. & Wahono 2018). Rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur derajat kesuksesan atau kegagalan suatu divisi atau organisasi atau perusahaan pada periode tertentu (E. Kieso, Donald, Jerry J 2013).

Rasio likuiditas mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (E. Kieso, Donald, Jerry J 2013). Rasio solvabilitas merupakan rasio yang mengukur kelangsungan hidup dan kemampuan jangka panjang perusahaan untuk membayar kewajiban jangka panjangnya (Subramanyam 2014). E. Kieso, Donald, Jerry J menyebut rasio solvabilitas sebagai rasio *coverage* dan mendefinisikannya sebagai tingkat perlindungan bagi kreditor jangka panjang dan investor perusahaan (E. Kieso, Donald, Jerry J 2013).

## METODE PENELITIAN

### Desain Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui perbandingan pendapatan antara PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap akun pendapatan dan kinerja keuangan pada perusahaan properti. Penelitian ini menggunakan metode komparatif yang artinya dilakukan untuk membandingkan antara dua hal.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## Sampel Penelitian

Penelitian ini menggunakan tiga perusahaan properti dengan laba tertinggi tahun 2018 sebagai sampel yang diasumsikan menerapkan PSAK 23. Ketiga perusahaan tersebut memiliki rincian mengenai sumber pendapatan pada laporan keuangan yang dipublikasikan dalam *website* Bursa Efek Indonesia (BEI).

### Sampel Penelitian

No	Nama Perusahaan	Laba Bersih 2018
1	PT PP Properti Tbk (PPRO)	Rp496.783.496.821
2.	PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	Rp1.701.817.694.927
5	PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)	Rp690.623.630.000

Sumber: Laporan Keuangan

## Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik pengumpulan data arsip dengan jenis data sekunder berupa laporan tahunan perusahaan properti. Laporan keuangan diunduh dari laman BEI, yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

## Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis data deskriptif. Teknik analisis deskriptif adalah teknik yang dilakukan dengan mendeskripsikan objek atau fenomena dan dituangkan dalam bentuk tulisan serta bersifat naratif.(Arikunto 2006).

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## PEMBAHASAN

### Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 Pada PT PP

#### Properti Tbk

#### Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72

	PSAK 23	PSAK 72
Penjualan Realti:		
Penjualan Apartemen	Rp2.377.567.031.250	Rp2.320.505.422.500
Pendapatan Properti:		
Pendapatan Hotel	Rp116.563.079.143	Rp113.765.565.244
Pendapatan Service Charge	Rp52.821.332.457	Rp51.553.611.694
Pendapatan Sewa	Rp9.223.071.727	Rp9.001.718.006
Total Pendapatan Bersih	Rp2.556.174.514.577	Rp2.494.826.317.444

Sumber: Laporan keuangan PT PP Properti Tbk (telah diolah kembali)

#### Perhitungan PSAK 72:

##### a. Penjualan Apartemen

- Tunai = Rp475.513.406.250
- Kredit = Rp1.902.053.625.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp1.844.992.016.250
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp570.616.087.500

##### b. Pendapatan Hotel

- Tunai = Rp23.312.615.829
- Kredit = Rp93.250.463.314
  - Kredit yang telah dibayar = Rp90.452.949.415
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp2.797.513.899

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

c. Pendapatan *Service Charge*

- Tunai = Rp10.564.264.691
- Kredit = Rp42.257.058.766
  - Kredit yang telah dibayar = Rp40.989.347.003
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.267.711.763

d. Pendapatan Sewa

- Tunai = Rp1.223.071.727
- Kredit = Rp7.378.457.382
  - Kredit yang telah dibayar = Rp7.157.103.660
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp221.353.721

Perbandingan terhadap akun pendapatan akan dilakukan pada tahap keempat untuk mengetahui dampak perbedaan pengakuan pendapatan dari PSAK 23 menjadi PSAK 72. Berdasarkan perhitungan pendapatan PT PP Properti Tbk (PPRO) diatas, terlihat bahwa hasil akhir pendapatan bersih PSAK 72 lebih rendah jika dibandingkan dengan pendapatan bersih PSAK 23. Hal ini dikarenakan transaksi kredit yang tidak tertagih tidak diakui dan dicatat sebagai pendapatan menurut perhitungan PSAK 72.

## Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 Pada PT Bumi Serpong Damai Tbk

### Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72

	PSAK 23	PSAK 72
Penjualan:		
Tanah dan Bangunan	Rp4.474.386.065.126	Rp4.404.585.642.510

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Tanah dan Bangunan <i>strata title</i>	Rp638.823.002.551	Rp628.857.363.711
Sewa (catatan 17)	Rp972.661.635.756	Rp972.661.635.756
Hotel	Rp73.749.588.746	Rp72.554.845.408
Area Rekreasi	Rp70.315.405.598	Rp68.585.646.620
Pengelola Gedung:		
Jasa Pelayanan	Rp185.725.213.758	Rp181.546.396.448
Prasarana	Rp72.928.687.395	Rp71.805.585.609
Promosi	Rp68.517.625.966	Rp68.517.625.966
Parkir	Rp46.292.662.747	Rp45.551.980.143
Pekerjaan dan Perbaikan	Rp428.116.535	Rp417.584.868
Lain-lain	Rp24.954.180.830	Rp24.340.307.982
Total Pendapatan Bersih	Rp6.628.782.185.008	Rp6.539.424.615.021

Sumber: Laporan keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk (telah diolah kembali)

Perhitungan PSAK 72:

a. Tanah dan Bangunan

- Tunai = Rp984.364.934.328
- Kredit = Rp3.490.021.130.798
  - Kredit yang telah dibayar = Rp3.420.220.708.182
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp69.800.422.616

b. Tanah dan Bangunan *strata title*

- Tunai = Rp140.541.060.561
- Kredit = Rp498.281.941.990
  - Kredit yang telah dibayar = Rp488.316.303.150
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp9.965.638.840

c. Sewa

- Tunai = Rp213.985.559.866
- Kredit = Rp758.676.075.890
  - Kredit yang telah dibayar = Rp758.676.075.890

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

- Kredit yang tidak tertagih = Rp -

## d. Hotel

- Tunai = Rp14.012.421.862

- Kredit = Rp59.737.166.884

  - Kredit yang telah dibayar = Rp58.542.423.547

  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.194.743.338

## e. Area rekreasi

- Tunai = Rp12.656.773.008

- Kredit = Rp57.658.632.590

  - Kredit yang telah dibayar = Rp55.928.873.613

  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.729.758.978

## f. Jasa Layanan

- Tunai = Rp46.431.303.440

- Kredit = Rp139.293.910.319

  - Kredit yang telah dibayar = Rp135.115.093.009

  - Kredit yang tidak tertagih = Rp4.178.817.310

## g. Prasarana

- Tunai = Rp16.773.598.101

- Kredit = Rp56.155.089.294

  - Kredit yang telah dibayar = Rp55.031.987.508

  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.123.101.786

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## h. Promosi

- Tunai = Rp13.703.525.193
- Kredit = Rp54.814.100.773
  - Kredit yang telah dibayar = Rp54.814.100.773
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp -

## i. Parkir

- Tunai = Rp9.258.532.549
- Kredit = Rp37.034.130.198
  - Kredit yang telah dibayar = Rp36.293.447.594
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp740.682.604

## j. Pekerjaan dan Perbaikan

- Tunai = Rp77.060.976
- Kredit = Rp 351.055.559
  - Kredit yang telah dibayar = Rp 340.523.892
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp 10.531.667

## k. Lain-lain

- Tunai = Rp4.491.752.549
- Kredit = Rp20.462.428.281
  - Kredit yang telah dibayar = Rp19.848.555.432
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp613.872.848

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Perhitungan perbandingan pendapatan pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menunjukkan bahwa total pendapatan pada PSAK 72 lebih rendah dibandingkan dengan total pendapatan pada PSAK 23.

## Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72 Pada PT Summarecon Agung Tbk

### Perbandingan Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan PSAK 72

	PSAK 23	PSAK 72
Pengembang Properti:		
Pihak-Pihak Berelasi:		
Kapling	Rp37.906.035.000	Rp36.996.290.160
Bangunan Komersial	Rp4.056.520.000	Rp3.959.163.520
Apartemen	Rp2.210.235.000	Rp2.174.871.240
Pihak Ketiga:		
Rumah	Rp1.822.914.544.000	Rp1.793.747.911.296
Apartemen	Rp1.181.605.868.000	Rp1.153.601.808.928
Kapling	Rp247.928.544.000	Rp242.052.637.507
Bangunan Komersial	Rp119.024.758.000	Rp116.203.871.235
Pendapatan Lainnya	Rp20.121.102.000	Rp19.799.164.368
Properti Investasi:		
Pihak-Pihak Berelasi:		
Mal dan Retail	Rp48.034.803.000	Rp48.034.803.000
Komersial dan Lainnya	Rp1.472.792.000	Rp1.449.227.382
Perkantoran	Rp1.323.310.000	Rp1.291.550.560
Pihak Ketiga:		
Mal dan Retail	Rp1.366.370.381.000	Rp1.345.055.003.056
Komersial dan Lainnya	Rp38.409.159.000	Rp38.409.159.000
Perkantoran	Rp29.634.844.000	Rp29.160.686.496
Hunian	Rp6.739.253.000	Rp6.631.424.952
Pihak-Pihak Berelasi:		
Pengelolaan Properti dan estat	Rp95.122.000	Rp93.600.048
Lain-Lain	Rp1.199.695.000	Rp1.180.400.880
Pihak Ketiga:		
Hotel	Rp344.276.902.000	Rp338.768.471.568
Pengelolaan Properti dan Estat	Rp175.023.917.000	Rp172.223.534.328

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Rekreasi	Rp77.471.765.000	Rp76.232.216.760
Lain-Lain	Rp135.540.565.000	Rp133.371.915.960
Total Pendapatan Bersih	Rp5.661.360.114.000	Rp5.560.437.811.190

Sumber: Laporan keuangan PT Summarecon Agung Tbk (telah diolah kembali)

Perhitungan PSAK 72:

Pengembang Properti:

a. Kapling (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp7.581.207.000
- Kredit = Rp30.324.828.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp29.415.083.160
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp 909.744.840

b. Bangunan Komersial (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp811.304.000
- Kredit = Rp3.245.216.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp3.147.859.520
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp97.356.480

c. Apartemen (Pihak-Pihak Komersial):

- Tunai = Rp442.047.000
- Kredit = Rp1.768.188.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp1.732.824.240
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp35.363.760

d. Rumah (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp364.582.908.800
- Kredit = Rp1.458.331.635.200

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

- Kredit yang telah dibayar = Rp1.429.165.002.496

- Kredit yang tidak tertagih = Rp29.166.632.704

e. Apartemen (Pihak Ketiga):

• Tunai = Rp248.137.232.280

• Kredit = Rp933.468.635.720

- Kredit yang telah dibayar = Rp905.464.576.648

- Kredit yang tidak tertagih = Rp28.004.059.072

f. Kapling (Pihak Ketiga):

• Tunai = Rp52.064.994.240

• Kredit = Rp195.863.549.760

- Kredit yang telah dibayar = Rp189.987.643.267

- Kredit yang tidak tertagih = Rp5.875.906.493

g. Bangunan Komersial (Pihak Ketiga):

• Tunai = Rp24.995.199.180

• Kredit = Rp94.029.558.820

- Kredit yang telah dibayar = Rp91.208.672.055

- Kredit yang tidak tertagih = Rp2.820.886.765

h. Pendapatan Lainnya (Pihak Ketiga):

• Tunai = Rp4.024.220.400

• Kredit = Rp16.096.881.600

- Kredit yang telah dibayar = Rp15.774.943.968

- Kredit yang tidak tertagih = Rp321.937.632

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Properti Investasi:

i. Mal dan Retail (Pihak-Pihak Brelasi):

- Tunai = Rp9.606.960.600
- Kredit = Rp38.427.842.400
  - Kredit yang telah dibayar = Rp38.427.842.400
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp-

j. Komersial Lainnya (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp294.558.400
- Kredit = Rp1.178.233.600
  - Kredit yang telah dibayar = Rp1.154.668.928
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp23.564.672

k. Perkantoran (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp264.662.000
- Kredit = Rp1.058.648.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp1.026.888.560
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp31.759.440

l. Mal dan Retail (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp300.601.483.820
- Kredit = Rp1.065.768.897.180
  - Kredit yang telah dibayar = Rp1.044.453.519.236
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp21.315.377.944

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

m. Komersial dan Lainnya (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp8.450.014.980
- Kredit = Rp29.959.144.020
  - Kredit yang telah dibayar = Rp29.959.144.020
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp -

n. Perkantoran (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp5.926.968.800
- Kredit = Rp23.707.875.200
  - Kredit yang telah dibayar = Rp23.233.717.696
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp474.157.504

o. Hunian (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp1.347.850.600
- Kredit = Rp5.391.402.400
  - Kredit yang telah dibayar = Rp5.283.574.352
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp107.828.048

p. Pengelolaan Properti dan Estat (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp19.024.400
- Kredit = Rp76.097.600
  - Kredit yang telah dibayar = Rp74.575.648
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.521.952

q. Lain-Lain (Pihak-Pihak Berelasi):

- Tunai = Rp239.939.000

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

- Kredit = Rp959.756.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp940.560.880
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp19.195.120

r. Hotel (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp68.855.380.400
- Kredit = Rp275.421.521.600
  - Kredit yang telah dibayar = Rp269.913.091.168
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp5.508.430.432

s. Pengelolaan Properti dan Estat (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp35.004.783.400
- Kredit = Rp140.019.133.600
  - Kredit yang telah dibayar = Rp137.218.750.928
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp2.800.382.672

t. Rekreasi (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp15.494.353.000
- Kredit = Rp61.977.412.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp60.737.863.760
  - Kredit yang tidak tertagih = Rp1.239.548.240

u. Lain-Lain (Pihak Ketiga):

- Tunai = Rp27.108.113.000
- Kredit = Rp108.432.452.000
  - Kredit yang telah dibayar = Rp106.263.802.960

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

- Kredit yang tidak tertagih = Rp2.168.649.040

Perhitungan perbandingan pendapatan pada PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) menunjukkan bahwa total pendapatan pada PSAK 72 lebih rendah dibandingkan dengan pendapatan pada PSAK 23.

## Pengukuran Kinerja Keuangan

Pengukuran kinerja keuangan dilakukan dengan cara menghitung rasio keuangan berdasarkan angka yang sesuai dengan PSAK 23 dan PSAK 72.

### Hasil Perhitungan Rasio Keuangan

Perusahaan	Rasio Keuangan	Berdasarkan PSAK 23	Berdasarkan PSAK 72
PT PP Properti Tbk	<i>Current Ratio</i>	1,83	0,77
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	64,68%	101,87%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	19,43%	17,45%
PT Bumi Serpong Damai Tbk	<i>Current Ratio</i>	3,36	3,28
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	41,87%	42,29%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	25,67%	24,13%
PT Summarecon Agung Tbk	<i>Current Ratio</i>	1,45	1,39
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	61,11%	62,55%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	12,20%	10,61%

Sumber: Laporan keuangan (telah diolah kembali)

*Current ratio* dan *Net profit margin ratio* pada PSAK 72 terlihat lebih rendah dibandingkan dengan PSAK 23, sedangkan *debt to asset ratio* pada PSAK 72 terlihat lebih tinggi dibandingkan dengan PSAK 23.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Pendapatan yang diakui dan dicatat oleh ketiga perusahaan tersebut berdasarkan PSAK 72 terlihat lebih rendah dibandingkan berdasarkan PSAK 23. Hal ini terjadi karena transaksi pada PSAK 23 tidak diakui sepenuhnya pada PSAK 72.
2. Kinerja keuangan oleh ketiga perusahaan tersebut menunjukkan keadaan yang kurang baik jika menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72.
3. PSAK 72 menunjukkan gambaran mengenai keadaan perusahaan PT PP Properti Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Summaraeon Agung Tbk yang sebenarnya karena pendapatan dapat diakui apabila 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. Penelitian selanjutnya diharapkan agar menambah kurun waktu 1 (Satu) Tahun karena penelitian ini hanya menggunakan satu tahun penelitian yaitu tahun 2018.

# PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

2. Melakukan penelitian pada perusahaan di bidang lain untuk mengetahui apakah dampak yang terjadi sama dengan dampak pada perusahaan yang telah diteliti oleh peneliti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Suwardjono. 2005. *Teori Akuntansi: Perekayasa Pelaporan Keuangan*. Yogyakarta: BPFE.
- Wolk, H. I., Dodd, J. L., & Rozycki, J. J. 2013. "Accounting Theory: Conceptual Issues in a Political and Economic Environment." *Sage* 7.
- Solikhah, M., Susyanti, J. & Wahono, B. 2018. "Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate Dan Ptoperty Sebelum Dan Selama Diberlakukannya PP NO.34 Tahun 2016." *Jurnal Ilmiah Riset Manajemen* 7(3): 13–28.
- Kasmir. 2009. *Analisis Laporan Keuangan. Rajawali Pers*. Jakarta: Rajawali pers.
- E. Kieso, Donald, Jerry J, Weygandt and Teery D. Warfield. 2013. *Intermediate Accounting*. 12th ed. Jakarta: Erlangga.
- Subramanyam, K.R. 2014. *Financial Statement Analysis*. 11th ed. Singapore: Mc Graw Hill.