

Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018

Veronica¹, Utami Puji Lestari², Elisabeth Yansye Metekohy³

¹Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Jakarta, Depok 16425
E-mail : ververonica@gmail.com

²Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Jakarta, Depok 16425
E-mail : utami.lestari@akuntansi.pnj.ac.id

³Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Jakarta, Depok 16425
E-mail : lisayansye@yahoo.co.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat. Penelitian ini dilakukan pada sektor real estat karena dinilai sebagai salah satu sektor yang terdampak cukup signifikan atas terbitnya PSAK 72 dan menggantikan PSAK 44 yang sebelumnya digunakan oleh sektor ini. Analisis penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan teknik pengambilan sampel *non probability purposive sampling* pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang memenuhi kriteria merupakan tiga perusahaan real estat dengan laba bersih tertinggi tahun 2018 dan terdapat rincian sumber pendapatan pada laporan keuangannya. Perusahaan yang menjadi sampel penelitian yaitu PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat tidak lebih baik jika dibanding dengan menggunakan standar sebelumnya. Pengaturan pada PSAK 72 membuat pendapatan dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak dapat diakui pada tahun 2018. Oleh karena itu, nilai pendapatan tahun 2018 pada masing-masing perusahaan menjadi lebih kecil jika dibanding nilai pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 44.

Kata Kunci

Pengakuan pendapatan, PSAK 72, kinerja keuangan

1. PENDAHULUAN

Pendapatan merupakan salah satu akun penting dalam laporan keuangan yang nilainya sangat berguna bagi para pemakai laporan keuangan untuk mendapatkan informasi mengenai posisi keuangan dan menilai kinerja suatu perusahaan [1]. Pendapatan juga digunakan sebagai poros penggerak perhitungan kinerja lain seperti laba bersih dan laba per lembar saham [2].

Pendapatan merupakan indikator untuk membentuk laba yang merupakan tujuan utama bagi perusahaan yang *profit oriented*, sehingga nilai pendapatan harus diukur secara wajar sesuai prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku [3]. Sedangkan, pengakuan pendapatan menjadi salah satu masalah penting dalam akuntansi pendapatan, dimana pendapatan perlu diakui pada saat yang tepat agar mencerminkan nilai yang sebenarnya, sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penyajian informasi keuangan dan pengambilan keputusan [4].

Pada tahun 2017, Ikatan Akuntan Indonesia mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. PSAK 72 ini akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan secara

resmi menggantikan seluruh standar yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat ini, yaitu PSAK 23 mengenai Pendapatan, PSAK 34 mengenai Kontrak Konstruksi, PSAK 44 mengenai Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 10 mengenai Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 mengenai Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 mengenai Pengalihan Aset dari Pelanggan [5]. PSAK 72 akan berlaku efektif pada 1 Januari 2020, namun penerapan dini untuk PSAK ini diperbolehkan [6].

Sektor yang akan terkena efek dari perubahan standar ini adalah sektor industri konstruksi, telekomunikasi, retail, dan manufaktur [7]. Penelitian lain menambahkan bahwa menurut *International Accounting Standards Board* (IASB) pergantian standar ini akan memberikan dampak yang cukup besar terutama pada perusahaan yang transaksinya berupa kontrak jangka panjang atau produk gabungan yang biasanya ada pada perusahaan real estat dan telekomunikasi [8].

Penelitian terdahulu mengenai dampak penerapan PSAK 72 pada kedua industri tersebut telah dilakukan, diantaranya Anggraini (2018), Wisnantiasri (2018), dan Farida (2018). Referensi [8] melihat bagaimana perbandingan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 23

dan PSAK 72 serta dampaknya terhadap kinerja keuangan perusahaan telekomunikasi; Referensi [7] melihat dampak penerapan PSAK 72 terhadap *shareholder value* industri *property, real estate, dan building construction*; dan Referensi [9] melihat bagaimana penerapan PSAK 72 pada PT Griya Prima Investama. Berdasarkan penjabaran tersebut, terlihat bahwa belum ada penelitian yang melihat dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan pada industri real estat. Padahal, sektor real estat merupakan salah satu sektor industri yang terpengaruh atas perubahan standar ini karena menghapus PSAK 44 mengenai Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat yang selama ini digunakan oleh sektor tersebut [7].

Terdapat perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 72 dan PSAK 44. Perbedaan ini akan menyebabkan dampak salah satunya perubahan pada kinerja keuangan perusahaan real estat. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan pada sektor real estat perlu melakukan uji coba penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 untuk memudahkan dalam penyusunan strategi dan kebijakan sebelum PSAK 72 efektif diterapkan.

Terdapat berbagai kontrak dengan pelanggan yang umumnya dilakukan oleh perusahaan real estat, seperti penjualan bangunan rumah, ruko, apartemen, perkantoran, penjualan kavling tanah tanpa bangunan, dan sewa ruangan. Dari hasil analisis awal, diketahui bahwa perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 tidak akan menyebabkan perubahan nilai pendapatan yang signifikan pada sebagian besar kontrak tersebut. Namun, untuk jenis kontrak yang merupakan kontrak jangka panjang perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 kemungkinan besar akan menyebabkan perbedaan nilai pendapatan yang signifikan dan perubahan kinerja keuangan pada tahun berjalan.

Oleh karena itu, pada penelitian ini, penulis ingin melihat bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018 dengan kriteria, yaitu merupakan tiga perusahaan real estat dengan laba tertinggi tahun 2018 dan terdapat rincian sumber pendapatan pada laporan keuangannya. Perusahaan yang memenuhi kriteria tersebut adalah PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Manfaat dari penelitian ini, yaitu diharapkan dapat menambah literatur terkait dengan bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat dan dapat menjadi referensi tambahan untuk penelitian selanjutnya. Kemudian, dari sisi praktik, penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh pihak manajemen perusahaan real estat untuk memahami kemungkinan perubahan pada nilai akun pendapatan dan kinerja keuangan perusahaan sehingga

dapat membantu penyusunan strategi dan kebijakan dalam rangka persiapan penerapan PSAK 72.

Bagian selanjutnya akan membahas tentang kajian pustaka, diikuti dengan metodologi penelitian, kemudian hasil dan pembahasan, lalu kesimpulan dan saran.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Industri Real Estat

Real estat adalah suatu produk yang dibangun di atas sejumlah lahan atau Kawasan [10]. Pendapat lain menyatakan bahwa real estat adalah suatu aset berupa tanah dan/atau bangunan yang berada di atasnya [9].

Industri real estat memiliki karakteristik sebagai berikut [11]:

a) Sulit diprediksi

Industri ini sulit diprediksi karena memiliki pasang surut dengan *amplitude* yang besar, dimana ketika pertumbuhan ekonomi sedang tinggi, industri real estat mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun ketika pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, industri ini juga akan cepat mengalami penurunan yang cukup drastis.

b) Berisiko Tinggi

Industri ini disebut memiliki risiko tinggi karena pembiayaan dan sumber dananya secara umum diperoleh melalui kredit perbankan, padahal sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan ini sulit untuk dikonversikan menjadi kas dalam waktu cepat untuk pembayaran hutang, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu.

Industri real estat akan selalu berkembang pesat dan meningkat setiap tahunnya karena tanah memiliki ketersediaan yang tetap, sedangkan jumlah penduduk Indonesia setiap tahun meningkat [12]

Industri real estat memiliki cakupan usaha yang cukup luas dan dinilai memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja, sehingga industri ini menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara [13].

2.2 Pendapatan untuk Kontrak Jangka Panjang

Pendapatan adalah hasil imbalan terhadap penyerahan barang atau jasa yang diproduksi dalam operasi perusahaan dan merupakan unsur yang paling utama dalam menentukan tingkat laba yang dapat dilihat sebagai prestasi perusahaan dalam mengoperasikan perusahaannya pada suatu periode tertentu [14].

Di Indonesia, pendapatan pada perusahaan real estat diatur dalam PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, dimana sebelumnya diatur dalam PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat.

Berdasarkan PSAK 44, pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang menggunakan metode persentase penyelesaian. Sedangkan, berdasarkan PSAK 72, sebelum

perusahaan mengakui pendapatan perlu dilakukan lima tahap analisis, yaitu identifikasi kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan [15]. Pada PSAK 72 dijelaskan bahwa perusahaan dapat mengakui pendapatan ketika (atau selama) perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan aset yang dijanjikan kepada pelanggan, dimana pengalihan aset terjadi ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut [6].

2.3 Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan adalah gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan menggunakan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui baik buruknya keadaan keuangan perusahaan tersebut yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu [16].

Kinerja keuangan perusahaan memberikan informasi mengenai keberhasilan yang telah dicapai perusahaan, juga membantu perusahaan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, serta membantu pengambilan keputusan keuangan perusahaan [17]. Selain itu, kinerja keuangan juga berguna untuk melihat sejauh mana perusahaan telah menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar [18].

Kinerja keuangan dapat dinilai salah satunya dengan cara melakukan analisis rasio keuangan yang dihitung berdasarkan perbandingan data keuangan yang terdapat pada laporan pos keuangan (laporan posisi keuangan, laporan laba/rugi, laporan arus kas) [19]. Analisis rasio keuangan adalah analisis yang dilakukan dengan menghubungkan berbagai perkiraan yang terdapat pada laporan keuangan dalam bentuk rasio keuangan [19].

Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya yang dilakukan antara satu komponen dengan komponen lain dalam satu laporan keuangan atau antar laporan keuangan [20]. Rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja keuangan diantaranya rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas [21]. Ketiga rasio tersebut merupakan rasio keuangan yang utama digunakan untuk menilai kinerja perusahaan [8].

Rasio likuiditas adalah rasio yang memberikan gambaran tentang kemampuan perusahaan untuk memenuhi utang-utang (liabilitas) jangka pendeknya [12]. Rasio likuiditas merupakan rasio yang umumnya menjadi pertimbangan kreditor untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan [8]. Jenis-jenis rasio likuiditas, yaitu (a) rasio lancar (*current ratio*), (b) rasio cepat (*quick ratio*), (c) rasio kas (*cash ratio*), (d) rasio perputaran kas, (e) *inventory to net working capital* [20]. Dalam penelitian ini, rasio likuiditas yang digunakan adalah rasio lancar. Rasio ini dipilih karena merupakan ukuran yang paling umum

dipakai untuk mengetahui kesanggupan perusahaan dalam memenuhi liabilitas lancar dengan menunjukkan seberapa jauh tuntutan dari kreditor jangka pendek dipenuhi oleh aset yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo utang [19].

Rasio solvabilitas (*rasio coverage*) adalah rasio yang mengukur tingkat perlindungan bagi kreditor jangka panjang dan investor [22]. Rasio solvabilitas disebut juga rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh liabilitasnya, baik jangka pendek maupun jangka panjang ketika perusahaan dilikuidasi [20]. Seperti halnya rasio likuiditas, rasio solvabilitas juga umumnya menjadi pertimbangan kreditor untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan [8]. Jenis-jenis rasio solvabilitas, yaitu (a) *debt to asset ratio (debt ratio)*, (b) *debt to equity ratio*, (c) *long term debt to equity ratio*, (d) *tangible assets debt coverage*, (e) *current liabilities to net worth*, (f) *times interest earned*, (g) *fixed charge coverage* [20]. Dalam penelitian ini, rasio solvabilitas yang digunakan adalah *debt to asset ratio (debt ratio)*. Rasio ini dipilih karena menggambarkan perbandingan antara total liabilitas dan total aset sehingga dapat diketahui apakah aset perusahaan cukup (*solvable*) atau tidak cukup (*insolvable*) untuk membayar semua liabilitasnya [23]. Rasio ini juga berguna untuk mengetahui seberapa jauh aset perusahaan dibiayai dengan utang [19].

Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat keberhasilan atau kegagalan sebuah perusahaan untuk periode waktu tertentu [22]. Rasio profitabilitas disebut juga sebagai rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan [20]. Rasio ini merupakan salah satu rasio yang penting dan umum digunakan oleh investor maupun kreditor dalam menilai perusahaan [8]. Jenis-jenis rasio profitabilitas, yaitu (a) *profit margin ratio (profit margin on sales)* terbagi menjadi *gross profit margin ratio* dan *net profit margin ratio*, (b) *return on investment (ROI)*, (c) *return on equity (ROE)*, (d) laba per lembar saham (*earning per share of common stock*) [20]. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan adalah *net profit margin ratio*. Rasio ini dipilih karena merupakan salah satu rasio yang berpengaruh signifikan untuk memprediksi pertumbuhan laba [24].

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Sampel Penelitian

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah tiga perusahaan real estat yang memiliki laba bersih tertinggi tahun 2018 dan memiliki rincian sumber pendapatan pada laporan keuangan yang dipublikasikan di *website* BEI. Langkah-langkah yang dilakukan untuk mengambil sampel adalah sebagai berikut:

1. Penulis mencari daftar perusahaan real estat melalui *website* BEI, yaitu www.idx.co.id. Dari hasil pencarian tersebut, didapat hasil 49 perusahaan real estat yang laporan keuangannya sudah terpublikasi.
2. Setiap laporan keuangan kemudian dilihat labanya, lalu penulis urutkan.

3. Diambil tiga perusahaan yang memiliki laba tahun 2018 tertinggi dan memiliki rincian sumber pendapatan pada laporan keuangannya.

Rincian laba bersih tahun berjalan ketiga perusahaan tersebut adalah sebagai berikut.

Tabel 1 Sampel Penelitian

No	Nama Perusahaan	Laba Bersih Tahun 2018
1.	PT Pakuwon Jati Tbk	Rp 2.826.936.213.000
2.	PT Lippo Karawaci Tbk	Rp 1.726.085.000.000
3.	PT Bumi Serpong Damai Tbk	Rp 1.701.818.000.000

Sumber: data diolah

3.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan, yaitu dokumentasi dengan menggunakan data sekunder berupa PSAK 72 yang diterbitkan oleh IAI dan laporan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk yang didapat dari *website* BEI.

3.6 Metode Analisis Data

Teknik analisis data yang dilakukan pada penelitian ini, yaitu teknik analisis deskriptif kuantitatif. Langkah-langkah analisis data pada penelitian ini mengikuti langkah analisis yang dilakukan oleh peneliti terdahulu, yaitu Anggraini (2018) sebagai berikut [8]:

1. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72.
 - a) Langkah pertama, mengidentifikasi jenis-jenis kontrak dengan pelanggan pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk yang penulis dapatkan dari bagian laporan keuangan, yaitu Catatan Atas Laporan Keuangan (CALK).
 - b) Kemudian, dari hasil identifikasi tersebut dipilih jenis kontrak yang merupakan kontrak jangka panjang.
 - c) Selanjutnya, jenis kontrak yang dipilih akan diidentifikasi prinsip pengakuan pendapatannya berdasarkan PSAK 72 yang dilakukan dalam lima tahap, yaitu identifikasi kontrak, menentukan kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan.
2. Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72.
 - a) Pendapatan dari kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan dihitung berdasarkan prinsip pengakuan pendapatan pada PSAK 72 dan nilai pendapatan dari kontrak tersebut penulis dapatkan

dari CALK dengan menggunakan asumsi bahwa kontrak jangka panjang yang dimiliki oleh perusahaan belum selesai sampai akhir tahun 2018.

- b) Hasil perhitungan pendapatan kemudian penulis bandingkan dengan nilai pendapatan yang sesuai dengan PSAK 44, yaitu yang tercatat pada Laporan Laba Rugi masing-masing perusahaan.
 - c) Selanjutnya, hasil perbandingan tersebut penulis interpretasikan dalam bentuk analisis dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap nilai akun pendapatan.
3. Pengukuran Kinerja Keuangan
 - a) Kinerja keuangan masing-masing perusahaan akan diukur dengan cara menghitung rasio keuangannya. Rasio yang akan digunakan adalah rasio lancar (rasio likuiditas), *debt to asset ratio* (rasio solvabilitas), dan *net profit margin ratio* (rasio profitabilitas).
 - b) Perhitungan rasio tersebut dilakukan berdasarkan nilai pendapatan yang dihitung sesuai PSAK 72 dan PSAK 44.
 - c) Hasil perhitungan rasio kemudian penulis bandingkan antara yang sesuai dengan PSAK 72 dan PSAK 44.
 - d) Langkah terakhir, penulis menginterpretasikan hasil perbandingan rasio tersebut dalam bentuk analisis dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat dan menarik kesimpulan.

4. PEMBAHASAN

4.1 Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72

Jenis-jenis kontrak dengan pelanggan pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk yang merupakan kontrak jangka panjang adalah sebagai berikut.

Tabel 2 Jenis Kontrak Jangka Panjang

PT Pakuwon Jati Tbk	PT Lippo Karawaci Tbk	PT Bumi Serpong Damai Tbk
1. Penjualan Kondominium dan Perkantoran.	1. Penjualan Pusat Belanja, Apartemen, dan Perkantoran.	1. Penjualan Unit Bangunan Kondominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan, dan Bangunan Sejenis Lainnya, serta Unit Kepemilikan secara <i>Time Sharing</i> yang belum selesai

		pembangunan -nya.
--	--	----------------------

Sumber: data diolah

Pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dilakukan dalam lima model tahapan, yaitu mengidentifikasi kontrak, menentukan kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan. Kelima tahapan tersebut harus dilakukan baik untuk mengakui pendapatan barang, jasa, ataupun produk gabungan. Pendapatan dari kontrak jangka panjang pada masing-masing perusahaan memiliki karakteristik yang sama yaitu berupa penjualan tanah beserta bangunan. Pengakuan pendapatan tersebut akan dibahas dalam satu bahasan berikut.

Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan dilakukan untuk mengetahui apakah suatu kontrak dapat diakui berdasarkan PSAK 72 atau tidak. Entitas dapat mengakui pendapatan berdasarkan PSAK 72 jika memenuhi seluruh kriteria yang terdapat dalam paragraf 09, yaitu kontrak telah disetujui oleh para pihak, entitas dapat mengidentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan, entitas dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan, kontrak memiliki substansi komersial, dan kemungkinan besar entitas dapat menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan. Dalam penelitian ini, diasumsikan bahwa ketiga perusahaan sampel memenuhi seluruh kriteria tersebut.

Kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan merupakan penjualan tanah beserta bangunan gedung. Berdasarkan PSAK 72, penjualan tersebut dikategorikan sebagai penjualan produk gabungan dan dapat dicatat sebagai kontrak tunggal jika memenuhi satu atau lebih kriteria pada paragraf 17. Penjualan tersebut memenuhi kriteria yaitu kontrak dinegosiasikan sebagai satu paket dengan tujuan komersial tunggal sehingga dapat dicatat sebagai kontrak tunggal.

Kontrak jangka panjang memiliki kemungkinan untuk diakhiri atau dimodifikasi oleh salah satu pihak setiap saat. Berdasarkan PSAK 72 paragraf 12, kontrak yang diakhiri secara sepihak dalam keadaan kontrak belum selesai maka pihak yang mengakhiri kontrak harus memberikan kompensasi. Sedangkan, jika kontrak jangka panjang dilakukan modifikasi saat perusahaan sedang mengerjakan kewajiban pelaksanaan, modifikasi tersebut harus disetujui oleh para pihak dalam kontrak. Modifikasi dapat berupa perubahan dalam ruang lingkup atau harga kontrak baik yang menimbulkan ketentuan baru atau mengubah ketentuan yang sudah ada atas hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan oleh para pihak dalam kontrak. Modifikasi kontrak selanjutnya dapat dicatat sebagai kontrak terpisah atau tetap sebagai kontrak tunggal, dimana jika kontrak dicatat sebagai kontrak terpisah maka akan menyebabkan kewajiban pelaksanaan terpenuhi secara terpisah. Dalam penelitian ini, diasumsikan bahwa kontrak jangka panjang ketiga perusahaan tidak dimodifikasi

sampai akhir tahun 2018 sehingga kontrak jangka panjang tersebut dicatat sebagai kontrak tunggal.

Kewajiban pelaksanaan pada kontrak jangka panjang yaitu pengalihan aset real estat berupa bangunan gedung beserta tanahnya. Dalam hal ini, aset real estat pada masing-masing perusahaan adalah bangunan kondominium dan perkantoran pada PT Pakuwon Jati Tbk, bangunan pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran pada PT Lippo Karawaci Tbk, dan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit kepemilikan secara *time sharing* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Berdasarkan paragraf 27, tanah dan bangunan merupakan barang dimana pelanggan tidak memperoleh manfaat dari tanah dan bangunan secara terpisah. Tanah dan bangunan hanya bermanfaat bagi pelanggan jika digunakan secara bersamaan, karena bangunan dibangun diatas tanah sehingga tidak dapat digunakan untuk kepentingan lain selain bersamaan dengan bangunan. Tanah dan bangunan juga tidak dapat dijual kembali atau dikuasai untuk menghasilkan manfaat ekonomi bagi pelanggan karena belum terjadi pengalihan aset. Tanah dan bangunan dialihkan secara bersamaan ketika pembangunan telah selesai dilaksanakan sesuai dengan kontrak. Oleh karena itu, pada kontrak jangka panjang, tanah dan bangunan tidak memenuhi persyaratan paragraf 27 untuk dikatakan sebagai barang yang dapat dibedakan, sehingga penjualan kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan dicatat sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal.

Selanjutnya, perusahaan menentukan apakah kewajiban pelaksanaan tersebut dipenuhi sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu. Untuk menentukan hal tersebut, setiap kontrak jangka panjang diidentifikasi apakah memenuhi salah satu atau lebih kriteria pada PSAK 72 paragraf 35. Berdasarkan data kebijakan manajemen yang ada pada laporan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk diketahui bahwa kewajiban pelaksanaan setiap kontrak jangka panjang dipenuhi pada waktu tertentu karena tidak memenuhi ketiga kriteria kewajiban pelaksanaan dipenuhi sepanjang waktu.

Berdasarkan paragraf 31, perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan, maka untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, perusahaan mengakui pendapatannya pada waktu tertentu pula, termasuk pengakuan pendapatan atas *booking fee* juga dicatat ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi pada waktu tertentu, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas aset. Dalam hal ini, pelanggan memperoleh pengendalian atas aset ketika telah melunasi kewajiban pembayaran atas aset dan perusahaan telah mengalihkan kepemilikan aset.

4.2 Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72

Pembahasan pada bagian ini adalah mengenai perhitungan pendapatan berdasarkan PSAK 72. Transaksi penjualan yang dihitung adalah transaksi kontrak jangka

panjang yang terjadi pada tahun 2018 pada masing-masing perusahaan. Ringkasan transaksi kontrak jangka panjang dan kewajiban pelaksanaan berdasarkan hasil analisis tahap pertama dan kedua pada masing-masing perusahaan adalah sebagai berikut.

PT Bumi Serpong Damai Tbk.	Penjualan Apartemen beserta Tanah	Rp 638.823.002.551
----------------------------	-----------------------------------	--------------------

Sumber: data diolah

Analisis selanjutnya adalah alokasi harga kepada setiap kewajiban pelaksanaan. Berdasarkan paragraf 73 perusahaan mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dalam jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa. Alokasi dilakukan berdasarkan harga jual berdiri sendiri (paragraf 74). Pada transaksi kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan, harga transaksi tidak dialokasi karena hanya terdapat satu kewajiban pelaksanaan.

Tabel 3 Analisis Tahap Pertama dan Kedua berdasarkan PSAK 72

Nama Perusahaan	Transaksi Kontrak Jangka Panjang	Kewajiban Pelaksanaan
PT Pakuwon Jati Tbk.	Penjualan Kondominium beserta Tanah	Kewajiban pelaksanaan atas bangunan kondominium dan tanah
PT Lippo Karawaci Tbk.	Penjualan Apartemen beserta Tanah	Kewajiban pelaksanaan atas bangunan apartemen dan tanah
PT Bumi Serpong Damai Tbk.	Penjualan Apartemen beserta Tanah	Kewajiban pelaksanaan atas bangunan apartemen dan tanah

Sumber: data diolah

Dalam menghitung pendapatan, berdasarkan PSAK 72 paragraf 46, perusahaan harus menentukan harga transaksi dan mengalokasikan harga transaksi tersebut pada masing-masing kewajiban pelaksanaan. Selanjutnya, menurut paragraf 47, harga transaksi ditentukan dengan mempertimbangkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum. Harga transaksi yang digunakan adalah berdasarkan jumlah nilai transaksi kontrak jangka panjang yang terjadi selama tahun 2018 yang ditampilkan dalam bentuk hasil analisis tahap ketiga sebagai berikut.

Tabel 4 Analisis Tahap Tiga Berdasarkan PSAK 72

Nama Perusahaan	Transaksi Kontrak Jangka Panjang	Total Pendapatan Transaksi Jangka Panjang
PT Pakuwon Jati Tbk.	Penjualan Kondominium beserta Tanah	Rp1.286.634.000.000
PT Lippo Karawaci Tbk.	Penjualan Apartemen beserta Tanah	Rp1.151.673.000.000

Tahap selanjutnya yaitu mengakui pendapatan. Pada tahap ini, digunakan asumsi bahwa kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan belum selesai sampai akhir tahun 2018. Kemudian, berdasarkan hasil analisis tahap kedua diketahui bahwa kewajiban pelaksanaan kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan adalah dipenuhi pada waktu tertentu. Oleh karena itu, dapat ditarik kesimpulan bahwa perusahaan belum boleh mengakui pendapatan kontrak jangka panjang selama tahun 2018. Perbandingan nilai pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72 pada masing-masing perusahaan tahun 2018 adalah sebagai berikut.

Tabel 5 Perbandingan Nilai Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44

Nama Perusahaan	Pendapatan Berdasarkan PSAK 72	Pendapatan Berdasarkan PSAK 44
PT Pakuwon Jati Tbk.	Rp5.794.035.000.000	Rp7.080.669.000.000
PT Lippo Karawaci Tbk.	Rp11.308.551.000.000	Rp12.460.224.000.000
PT Bumi Serpong Damai Tbk.	Rp5.989.959.182.457	Rp6.628.782.185.008

Sumber: data diolah

Berdasarkan tabel di atas terlihat perbedaan nilai akun pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan berdasarkan PSAK 44 pada masing-masing perusahaan. Nilai pendapatan berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding nilai pendapatan berdasarkan PSAK 44. Hal tersebut terjadi karena nilai pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli.

Namun, jika perpindahan pengendalian atas aset sudah dilakukan selama perusahaan menjalankan kewajiban pelaksanaannya, yaitu ketika perusahaan memenuhi salah

satu atau lebih dari kriteria kewajiban pelaksanaan dipenuhi sepanjang waktu, maka perusahaan tidak memiliki perbedaan nilai pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44.

Pada kondisi tertentu, pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dapat saja lebih besar dari PSAK 44, yaitu ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu telah diakui.

Perbedaan pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44 masing-masing perusahaan pada tahun 2018 cukup besar. Hal ini terjadi karena diasumsikan kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan belum selesai sampai akhir tahun 2018, sehingga nilai pendapatan tersebut belum dapat diakui pada tahun 2018.

4.3 Pengukuran Kinerja Keuangan

Pada bagian ini, dilakukan pengukuran kinerja keuangan dengan menghitung rasio keuangan berdasarkan nilai pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72 dan PSAK 44 pada masing-masing perusahaan tahun 2018. Perhitungan rasio dilakukan untuk melihat dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat. Data keuangan yang digunakan berasal dari hasil perhitungan pendapatan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya dan laporan keuangan masing-masing perusahaan tahun 2018. Hasil perhitungan rasio keuangan disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 6 Hasil Perhitungan Rasio Keuangan

		Berdasarkan PSAK 44	Berdasarkan PSAK 72
PT Pakuwon Jati Tbk.	<i>Current Ratio</i>	2,31	2,00
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	38,80%	40,90%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	39,92%	26,58%
PT Lippo Karawaci Tbk.	<i>Current Ratio</i>	4,53	4,39
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	48,86%	50,02%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	13,85%	5,08%
PT Bumi Serpong Damai Tbk.	<i>Current Ratio</i>	3,36	3,26
	<i>Debt to Asset Ratio</i>	41,87%	42,39%
	<i>Net Profit Margin Ratio</i>	25,67%	17,75%

Sumber: data diolah

Berdasarkan tabel 6, terlihat bahwa *current ratio* perusahaan lebih rendah jika pendapatan diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dibanding PSAK 44. Hal ini terjadi karena nilai kas/bank perusahaan yang berasal dari pendapatan dari kontrak jangka panjang tidak diakui jika berdasarkan PSAK 72. Namun, *debt to asset ratio* masing-masing perusahaan lebih tinggi jika pendapatan diakui dan

dicatat berdasarkan PSAK 72 jika dibanding berdasarkan PSAK 44. Hal ini karena nilai aset perusahaan menjadi lebih kecil jika pendapatan diakui berdasarkan PSAK 72. Sedangkan, *net profit margin ratio* pada masing-masing perusahaan turun cukup signifikan karena pendapatan dari kontrak jangka panjang memiliki nilai yang cukup besar sehingga jika pendapatan tersebut tidak diakui maka akan menurunkan nilai pendapatan dan laba bersih perusahaan.

PSAK 72 memberikan pengaturan yang membuat nilai pendapatan pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018 menjadi lebih rendah jika dibanding berdasarkan PSAK 44 sehingga menyebabkan kinerja keuangan ketiga perusahaan tersebut terlihat tidak lebih baik jika menerapkan PSAK 72 dibanding dengan standar sebelumnya.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan di industri telekomunikasi bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis pada bagian sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72 menyebabkan perubahan nilai pendapatan dari kontrak jangka panjang pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018. Perubahan ini disebabkan karena adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan real estat tersebut.
2. Pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 44. Hal ini terjadi karena pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak diakui pada tahun 2018. Hasil ini sejalan dengan penelitian lain yang pernah dilakukan pada industri telekomunikasi bahwa nilai pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 23.
3. Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan lebih besar dibanding berdasarkan PSAK 44 ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan telah terjadi penyerahan atau pemindahan kendali atas aset real estat kepada pelanggan sehingga pendapatan dari kontrak jangka panjang dapat diakui.
4. Kinerja keuangan masing-masing perusahaan menunjukkan keadaan yang tidak lebih baik jika penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dilakukan, terlihat dengan hasil perhitungan *current ratio* dan *net profit margin ratio* menunjukkan penurunan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding dengan PSAK 44. Sementara untuk *debt to asset ratio* menunjukkan peningkatan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding PSAK 44. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya pada

industri telekomunikasi bahwa kinerja keuangan perusahaan terlihat lebih baik jika menggunakan standar sebelumnya dibanding PSAK 72. Namun, terdapat perbedaan yaitu pada *net profit margin ratio* pada industri telekomunikasi tidak turun secara signifikan, sedangkan pada industri real estat rasio ini turun cukup signifikan. Hal ini terjadi karena transaksi pada industri telekomunikasi bukan merupakan kontrak jangka panjang.

5. PSAK 72 lebih menggambarkan keadaan yang sebenarnya karena pendapatan diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaannya yang ditunjukkan dengan perpindahan kendali atas aset real estat.

5.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan untuk PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, yaitu perusahaan perlu meningkatkan pendapatan dari sumber pendapatan selain pendapatan dari kontrak jangka panjang agar perusahaan dapat mempertahankan kinerja keuangannya tetap baik karena berdasarkan PSAK 72 pendapatan dari kontrak jangka panjang baru dapat diakui ketika kontrak selesai.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah sebagai berikut:

1. Analisis dilakukan untuk melihat dampak penerapan PSAK 72 dengan menggunakan periode yang lebih panjang.
2. Analisis dilakukan pada perusahaan di industri lain, terutama industri yang disebut oleh IASB dan peneliti terdahulu sebagai industri yang akan terkena dampak atas pergantian standar akuntansi yang mengatur pengakuan pendapatan, yaitu industri telekomunikasi, konstruksi, manufaktur, dan retail untuk melihat apakah dampak yang sama akan berlaku pada industri-industri tersebut.
3. Analisis dilakukan terhadap bagian lain dari PSAK 72 yang belum termuat pada penelitian ini.

6. DAFTAR PUSTAKA

- [1] International Accounting Standards Board, "Project Summary and Feedback Statement," in *IFRS 15 Revenue From Contracts with Customers*, London, IASB, 2014.
- [2] D. E. Kieso, J. J. Weygandt and T. D. Warfield, *Intermediate Accounting: IFRS Edition*, 3rd Edition, United States: John Wiley & Sons, Inc., 2018.
- [3] J. Rau, "Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No. 23 PT Bank Sulut Kantor Pusat Manado," *Jurnal EMBA*, vol. 1, no. 3, pp. 487-497, 2013.
- [4] M. Hidayat, "Analisis Pengakuan dan Pengungkapan Pendapatan pada Laporan Keuangan PT Adhi Karya (Persero Tbk) Berdasarkan PSAK 23, PSAK 34, PSAK 44," *Jurnal Measurement*, vol. 10, no. 1, pp. 27-39, 2016.
- [5] Ikatan Akuntan Indonesia, "Detail Berita: Undangan Public Hearing Exposure Draft Amandemen PSAK 62, ED PSAK 72, ED ISAK 32.," 1 Desember 2016. [Online]. Available: <http://iaiglobal.or.id/v03/berita-kegiatan/detailberita-963-undangan-public-hearing-exposure-draf>.
- [6] IAI, "PSAK 72," in *Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, 2017.
- [7] S. N. Wisnantiasri, "Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate and Building Construction)," *Widyakala Journal*, vol. 5, no. 1, pp. 60-65, 2018.
- [8] A. P. Ghaniy, *Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 Serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2018.
- [9] H. Farida, *Penerapan Akuntansi untuk Pendapatan dan Beban dari Kontrak dengan Pelanggan pada Pengembang Real Estat berdasarkan PSAK 72 (Studi Kasus PT Griya Prima Investama)*, Depok: Politeknik Negeri Jakarta, 2018.
- [10] I. Awaluddin, "Studi Pengembangan Real Estate Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak.," *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, vol. 4, no. 1, pp. 32-39, 2015.
- [11] P. Y. Tauke, S. Murni and Joy E. Tulung, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate and Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015," *Jurnal EMBA*, vol. 5, no. 2, pp. 919-927, 2017.
- [12] I. Hasanah, J. Susyanti and B. Wahono, "Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebelum dan Selama Pemerintahan Presiden Jokowi," *Warta Ekonomi*, vol. 7, no. 17, pp. 47-63, 2017.
- [13] T. Handayani, D. Kristianto and D. S. P. Astuti, "Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Piutang, dan Perputaran Kas terhadap Profitabilitas Perusahaan (Survei pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2014)," *Jurnal Akuntansi dan Sistem Teknologi Informasi*, vol. 12, no. 2, pp. 259-265, 2016.
- [14] C. R. Musadi, H. Karamoy and H. Gamaliel, "Analisis

- Penerapan PSAK 23 Tentang Pendapatan Pada PT Pegadaian Cabang Megamas Manado," *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, vol. 12, no. 2, pp. 1113-1121, 2017.
- [15] M. P. Purba, Workshop Penerapan PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Identifikasi Kendala & Dampak Penerapannya Terhadap Praktek Bisnis Perusahaan), Bandung: Ikatan Akuntan Indonesia Wilayah Jawa Barat, 2018.
- [16] H. Nasution, Analisis Pengaruh Kinerja keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2014, Surakarta: Universitas Mu hammadiyah Surakarta, 2017.
- [17] W. A. Sutrisno and Yulianeu, "Pengaruh CR, DER, TATO Terhadap PBV dengan ROA sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar pada BEI Tahun 2010-2014," *Journal of Management*, vol. 3, no. 3, 2017.
- [18] E. Purnomo, U. Sriwidodo and E. Wibowo, "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*, vol. 18, pp. 189-198, 2018.
- [19] M. L. Wardiyah, Analisis Laporan Keuangan, Bandung: Pustaka Setia, 2017.
- [20] Kasmir, Analisis Laporan Keuangan Edisi Revisi, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
- [21] M. Solikhah, J. Susyanti and B. Wahono, "Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate dan Property Sebelum dan Selama Diberlakukannya PP No. 34 Tahun 2016," *Jurnal Ilmiah Riset Manajemen*, vol. 7, no. 03, pp. 13-28, 2018.
- [22] D. E. Kieso, J. J. Weygandt and T. D. Warfield, *Accounting Intermediate IFRS Edition, Second Edition*, USA: John Wiley & Sons Inc., 2014.
- [23] Irawati, "Pengaruh Current Ratio dan Debt Ratio Terhadap Return On Assets pada PT Sumber Mahtera Kencana Rengat," *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, vol. VII, no. 03, pp. 1-93, 2018.
- [24] R. B. Utomo, "Model Matematika Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Persentase Laba Perusahaan Manufaktur dengan Menggunakan Metode Dekomposisi Lower-Upper Gauss," *Jurnal Ilmiah Program Studi Pendidikan Matematika*, vol. 2, no. 1, pp. 20-26, 2017.