

DOI : <https://doi.org/10.24123/jbt.v7i1.5282>

PSAK 72: EVALUASI PENERAPAN AKUNTANSI PADA PERUSAHAAN PENGEMBANG REAL ESTATE DI BATAM

Widda Royanisa Manalu¹, Alfonsa Dian Sumarna^{2*}

^{1,2}Politeknik Negeri Batam; Batam, Indonesia

Email : alfonsadian@polibatam.ac.id

Masuk 7 November 2022, Terbit 30 Juni 2023

Abstract

The PSAK 72 regarding Contract Revenue from Customers effective as of 2020, replaces some of the old rules, has focused on the migration of revenue recognition at PT. RPM is one of the real estate development companies on Batam Island. This comparative quantitative descriptive research aims to which analyze the differences in revenue recognition reported by companies when implementing and not implementing PSAK 72. Data collection uses interview methods and documentation related to income transactions for the period October to December 2020. This research found that the 2020 reporting of PT. RPM still uses the old rules. There are seven types of income for PT. RPM are fine revenue, first-party fee revenue, cancellation revenue, other revenue, rent revenue, watermarking revenue, and giro service revenue. The types of revenue that are not included in the PSAK 72 standard are other revenue, rent revenue, and giro service revenue. PSAK 72 set that revenue can be recognized when the performance obligation has been fulfilled or the transaction in the form of a contract has been completed. All transactions related to contract revenue in October-December 2020 have been fulfilled or the performance obligations to customers have been completed. The analysis of the calculation of total revenue if implementing PSAK 72 and not implementing PSAK 72 is the same as the amount reported in 2020.

Keywords: Revenue; Revenue from Contracts; Real Estate; PSAK 72

Pendahuluan

Pandemi Covid-19 terjadi hampir bersamaan dengan berlakunya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang pendapatan dari kontrak dengan pelanggan secara efektif per tanggal 1 Januari 2020 (IAI, 2022). PSAK 72 menjadi sorotan karena pendapatan akan diakui apabila sudah selesai serah terima unit. Hal ini menimbulkan tekanan bagi pengembang properti. Dengan tekanan semacam itu maka wakil pimpinan universal Real Estate Indonesia (REI) memohon Otoritas Jasa Keuangan (OJK) agar menunda penerapan PSAK 72. Permintaan tersebut telah diinformasikan REI kepada OJK, tetapi sayangnya belum ada balasan atau kepastian dari OJK. Melihat kondisi saat ini, keputusan apapun sangat berarti bagi perusahaan supaya sumber daya dapat fokus pada permasalahan yang lebih material. Apabila pelaksanaan ini tidak ditunda maka penyusunan laporan keuangan akan terasa membingungkan. PSAK 72

dinilai dapat membuat laporan keuangan *real estate* tidak nyata, susah dibaca keadaan sesungguhnya seperti apa. Alasannya pembangunan *high rise* membutuhkan pembangunan yang lebih lama serta pengakuan pendapatan harus menunggu saat serah terima maksudnya menunggu pembangunan sampai selesai (Prima, 2020).

Pengusaha *real estate* meminta pemerintah meninjau kembali aturan tentang pelaporan pengakuan pendapatan terhadap PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak Dengan Pelanggan dimana pengakuan pendapatan hanya dapat dilaksanakan setelah unit diserahkan. Sementara itu pembangunan *high rise* membutuhkan jangka waktu lama kurang lebih 3 sampai 4 tahunan. Sebelumnya, *developer* pengembang masih boleh mencatat pendapatan secara bertahap walaupun prosedur serah terima belum dilakukan. Saat bangunan masih setengah jadi pada tahun pertama dan kedua itu sudah bisa diakui pendapatan dari pembangunan, tetapi sekarang apabila menerapkan PSAK 72 maka pendapatan baru bisa diakui setelah tahap pembangunan selesai dan diserahkan (Haryati, 2020).

Selain dari itu aturan mengenai Perjanjian Jual Beli (PPJB) Rumah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11 Tahun 2019 atas metode Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Jika klien melakukan pembatalan atas pembelian saat pemasaran bukan karena kesalahan pengembang, maka pengembang mengganti pembayaran yang diterima untuk klien potensial dengan mampu mengurangi 10% dari pendapatan pajak yang diterima, serta beban pajak ini sudah diperhitungkan. Pengusaha *real estate* ingin pemerintah agar meninjau kembali ketentuan-ketentuan ini. Karena jika tidak ada kejelasan pembelian dari klien, hal itu akan menyebabkan kesulitan dari sisi pengembang. Terlebih proyek-proyek *estate* membutuhkan pemodal yang cukup besar dan waktu yang lama. Pengembang berharap agar Permen PUPR dapat mempertimbangkan kembali ketentuan pasal yang dapat membuat pembeli melakukan pembatalan (Haryati, 2020).

Iklim bisnis dari pengembang properti saat ini terus berubah. Dari kasus pertukaran dan pengaruh perang perdagangan negara memiliki pengaruh global terhadap penurunan daya beli masyarakat. Sekilas melihat kembali ke PSAK 44, bahwa emiten properti diizinkan untuk mengakui pendapatan yang berlandaskan rasio solusi proyek. Contohnya, bangunan kondominium 20 lantai, tetapi ketika sudah dibangun 5 lantai maka sudah dapat diakui menjadi penghasilan sebab telah terjadi penjualan dan menerima uang. Dalam PSAK 72, sistem pengakuan pendapatan dari kontrak menyebabkan penurunan pengakuan pendapatan. Pengembang properti tidak dapat menghitung pendapatan melalui semua proyek karena proyek yang masih proses pengembangan tidak termasuk dalam laporan keuangan. Agar catatan penjualan tetap baik, pengembang akan menambahkan proyek tapak *house* (model rumah terpisah dengan rumah-rumah lain, umumnya disebut sebagai satu rumah bangunan langsung ke tanah, hak kepemilikan sendiri). Proyek tapak *house* hanya membutuhkan penyelesaian 3 sampai dengan 4 bulan, kemudian diserahkan kepada konsumen dan sehingga dapat diakui sebagai pendapatan (Media Sarana Informasi, 2020).

Menurut Waluyo (2015), pendapatan ialah faktor yang krusial pada laporan keuangan. Sebab untuk melaksanakan suatu kegiatan usaha, industri pasti mengakui nilai atau total pemasukan yang didapat dari sesuatu masa akuntansi yang dianggap cocok dengan pendapat yang biasa berlaku. PSAK 72 menggantikan beberapa PSAK dan ISAK yang terkait dengan perusahaan real estate antara lain PSAK 23 (Pendapatan), PSAK 34 (Kontrak Konstruksi), ISAK 10 (Program Loyalitas Pelanggan), ISAK 21 (Perjanjian Konstruksi Real Estate), ISAK 27 (Pengalihan Aset dari Pelanggan) dan PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate) (IAI, 2022). Pendapatan pada industri

pengembang diatur secara khusus dalam PSAK 44 yang digantikan oleh PSAK 72. sesungguhnya seperti apa. Alasannya pembangunan *high rise* membutuhkan pembangunan yang lebih lama serta pengakuan pendapatan harus menunggu saat serah terima maksudnya menunggu pembangunan sampai selesai(Prima, 2020).

Pengusaha *real estate* meminta pemerintah meninjau kembali aturan tentang pelaporan pengakuan pendapatan terhadap PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak Dengan Pelanggan dimana pengakuan pendapatan hanya dapat dilaksanakan setelah unit diserahkan. Sementara itu pembangunan *high rise* membutuhkan jangka waktu lama kurang lebih 3 sampai 4 tahunan. Sebelumnya, *developer* pengembang masih boleh mencatat pendapatan secara bertahap walaupun prosedur serah terima belum dilakukan. Saat bangunan masih setengah jadi pada tahun pertama dan kedua itu sudah bisa diakui pendapatan dari pembangunan, tetapi sekarang apabila menerapkan PSAK 72 maka pendapatan baru bisa diakui setelah tahap pembangunan selesai dan diserahkan(Haryati, 2020).

Selain dari itu aturan mengenai Perjanjian Jual Beli (PPJB) Rumah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11 Tahun 2019 atas metode Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Jika klien melakukan pembatalan atas pembelian saat pemasaran bukan karena kesalahan pengembang, maka pengembang mengganti pembayaran yang diterima untuk klien potensial dengan mampu mengurangi 10% dari pendapatan pajak yang diterima, serta beban pajak ini sudah diperhitungkan. Pengusaha *real estate* ingin pemerintah agar meninjau kembali ketentuan-ketentuan ini. Karena jika tidak ada kejelasan pembelian dari klien, hal itu akan menyebabkan kesulitan dari sisi pengembang. Terlebih proyek-proyek *estate* membutuhkan pemodal yang cukup besar dan waktu yang lama. Pengembang berharap agar Permen PUPR dapat mempertimbangkan kembali ketentuan pasal yang dapat membuat pembeli melakukan pembatalan(Haryati, 2020).

Iklim bisnis dari pengembang properti saat ini terus berubah. Dari kasus pertukaran dan pengaruh perang perdagangan negara memiliki pengaruh global terhadap penurunan daya beli masyarakat. Sekilas melihat kembali ke PSAK 44, bahwa emiten properti diizinkan untuk mengakui pendapatan yang berlandaskan rasio solusi proyek. Contohnya, bangunan kondominium 20 lantai, tetapi ketika sudah dibangun 5 lantai maka sudah dapat diakui menjadi penghasilan sebab telah terjadi penjualan dan menerima uang. Dalam PSAK 72, sistem pengakuan pendapatan dari kontrak menyebabkan penurunan pengakuan pendapatan. Pengembang properti tidak dapat menghitung pendapatan melalui semua proyek karena proyek yang masih proses pengembangan tidak termasuk dalam laporan keuangan. Agar catatan penjualan tetap baik, pengembang akan menambahkan proyek tapak *house* (model rumah terpisah dengan rumah-rumah lain, umumnya disebut sebagai satu rumah bangunan langsung ke tanah, hak kepemilikan sendiri). Proyek tapak *house* hanya membutuhkan penyelesaian 3 sampai dengan 4 bulan, kemudian diserahkan kepada konsumen dan sehingga dapat diakui sebagai pendapatan(Media Sarana Informasi, 2020).

Menurut Waluyo (2015), pendapatan ialah faktor yang krusial pada laporan keuangan. Sebab untuk melaksanakan suatu kegiatan usaha, industri pasti mengakui nilai atau total pemasukan yang didapat dari sesuatu masa akuntansi yang dianggap cocok dengan pendapat yang biasa berlaku. PSAK 72 menggantikan beberapa PSAK dan ISAK yang terkait dengan perusahaan real estate antara lain PSAK 23 (Pendapatan), PSAK 34 (Kontrak Konstruksi), ISAK 10 (Program Loyalitas Pelanggan), ISAK 21 (Perjanjian Konstruksi Real Estate), ISAK 27 (Peralihan Aset dari Pelanggan) dan PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate)(IAI, 2022). Pendapatan pada industri

pengembang diatur secara khusus dalam PSAK 44 yang digantikan oleh PSAK 72. sesungguhnya seperti apa. Alasannya pembangunan *high rise* membutuhkan pembangunan yang lebih lama serta pengakuan pendapatan harus menunggu saat serah terima maksudnya menunggu pembangunan sampai selesai (Prima, 2020).

Pengusaha *real estate* meminta pemerintah meninjau kembali aturan tentang pelaporan pengakuan pendapatan terhadap PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak Dengan Pelanggan dimana pengakuan pendapatan hanya dapat dilaksanakan setelah unit diserahkan. Sementara itu pembangunan *high rise* membutuhkan jangka waktu lama kurang lebih 3 sampai 4 tahunan. Sebelumnya, *developer* pengembang masih boleh mencatat pendapatan secara bertahap walaupun prosedur serah terima belum dilakukan. Saat bangunan masih setengah jadi pada tahun pertama dan kedua itu sudah bisa diakui pendapatan dari pembangunan, tetapi sekarang apabila menerapkan PSAK 72 maka pendapatan baru bisa diakui setelah tahap pembangunan selesai dan diserahkan (Haryati, 2020).

Selain dari itu aturan mengenai Perjanjian Jual Beli (PPJB) Rumah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11 Tahun 2019 atas metode Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Jika klien melakukan pembatalan atas pembelian saat pemasaran bukan karena kesalahan pengembang, maka pengembang mengganti pembayaran yang diterima untuk klien potensial dengan mampu mengurangi 10% dari pendapatan pajak yang diterima, serta beban pajak ini sudah diperhitungkan. Pengusaha *real estate* ingin pemerintah agar meninjau kembali ketentuan-ketentuan ini. Karena jika tidak ada kejelasan pembelian dari klien, hal itu akan menyebabkan kesulitan dari sisi pengembang. Terlebih proyek-proyek *estate* membutuhkan pemodal yang cukup besar dan waktu yang lama. Pengembang berharap agar Permen PUPR dapat mempertimbangkan kembali ketentuan pasal yang dapat membuat pembeli melakukan pembatalan (Haryati, 2020).

Iklim bisnis dari pengembang properti saat ini terus berubah. Dari kasus pertukaran dan pengaruh perang perdagangan negara memiliki pengaruh global terhadap penurunan daya beli masyarakat. Sekilas melihat kembali ke PSAK 44, bahwa emiten properti diizinkan untuk mengakui pendapatan yang berlandaskan rasio solusi proyek. Contohnya, bangunan kondominium 20 lantai, tetapi ketika sudah dibangun 5 lantai maka sudah dapat diakui menjadi penghasilan sebab telah terjadi penjualan dan menerima uang. Dalam PSAK 72, sistem pengakuan pendapatan dari kontrak menyebabkan penurunan pengakuan pendapatan. Pengembang properti tidak dapat menghitung pendapatan melalui semua proyek karena proyek yang masih proses pengembangan tidak termasuk dalam laporan keuangan. Agar catatan penjualan tetap baik, pengembang akan menambahkan proyek tapak *house* (model rumah terpisah dengan rumah-rumah lain, umumnya disebut sebagai satu rumah bangunan langsung ke tanah, hak kepemilikan sendiri). Proyek tapak *house* hanya membutuhkan penyelesaian 3 sampai dengan 4 bulan, kemudian diserahkan kepada konsumen dan sehingga dapat diakui sebagai pendapatan (Media Sarana Informasi, 2020).

Menurut Waluyo (2015), pendapatan ialah faktor yang krusial pada laporan keuangan. Sebab untuk melaksanakan suatu kegiatan usaha, industri pasti mengakui nilai atau total pemasukan yang didapat dari sesuatu masa akuntansi yang dianggap cocok dengan pendapat yang biasa berlaku. PSAK 72 menggantikan beberapa PSAK dan ISAK yang terkait dengan perusahaan real estate antara lain PSAK 23 (Pendapatan), PSAK 34 (Kontrak Konstruksi), ISAK 10 (Program Loyalitas Pelanggan), ISAK 21 (Perjanjian Konstruksi Real Estate), ISAK 27 (Pengalihan Aset dari Pelanggan) dan PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate) (IAI, 2022). Pendapatan pada industri

pengembang diatur secara khusus dalam PSAK 44 yang digantikan oleh PSAK 72. Perbedaan mendasar dari kedua aturan ini adalah pada PSAK 44 pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang diakui menggunakan metode persentase penyelesaian. Sedangkan pada PSAK 72 pendapatan diakui 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 (Veronica et al., (2019); IAI (2022)). Pengaruh pendapatan bagi perusahaan sangat besar terhadap perkembangan perusahaan, semakin tinggi pendapatan-semakin tinggi kapasitas korporasi untuk membayar semua biaya dan pekerjaan yang akan dibuat oleh entitas. Sebagai organisasi berorientasi laba, pendapatan memiliki peran yang sangat penting sebab pendapatan dapat mengubah tingkat manfaat yang diperlukan untuk memastikan kelanjutan hidup perusahaan. Pendapatan dapat dikatakan peningkatan aset organisasi atau penurunan kewajiban selama periode akuntansi. Penghasilan juga dianggap sebagai pendapatan yang dihasilkan misalnya dari penjualan, pendapatan jasa, bunga, deviden, royalti dan sewa.

Dari hasil observasi awal ditemukan bahwa perusahaan belum mengimplementasikan PSAK 72 pada pencatatan pendapatannya. Oleh karena itu tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pencatatan pendapatan dan implikasi penerapan pengakuan pendapatan apabila menerapkan aturan PSAK 72 pada pelaporan pendapatan PT. RPM.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah sebuah penelitian kualitatif. Objek pada riset ini yaitu pengakuan pendapatan periode bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2020. Riset dilaksanakan dengan mengambil subjek penelitian di PT. RKM. Data sekunder yang digunakan mencakup: a) peraturan PSAK 23 dan PSAK 72 terbitan IAI (Ikatan Akuntan Indonesia), b) laporan keuangan terkait pendapatan mulai bulan Oktober hingga Desember tahun 2020 dari *software Accurate*, dan c) dokumen kontrak dengan pelanggan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam riset ini yaitu: a) wawancara; aktivitas tanya jawab/wawancara dengan divisi *accounting* dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai laporan keuangan atau data yang dibutuhkan untuk penerapan pengakuan pendapatan, dan b) dokumentasi digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mencatat data atau mengumpulkan dokumen yang berhubungan dengan kontrak dan pendapatan. Riset ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif komparatif. Metode komparatif digunakan untuk membandingkan penerapan pencatatan pendapatan perusahaan dan pencatatan berdasarkan penerapan PSAK 72.

Hasil dan Pembahasan

Analisis *gap* terkait dengan implementasi PSAK 72 ini memberikan dampak perubahan untuk perusahaan (dalam pembahasan yang dimaksudkan perusahaan adalah PT. RPM) yang berupa skenario sebagai berikut:

1. Dapat saja tidak memberikan dampak yang signifikan, karena perubahan hanya pada narasi pengungkapan kebijakan akuntansinya saja.
2. Dapat berdampak pada saat pengakuan dan nilai pendapatan, sehingga berpengaruh pada pelaporan keuangan periode sebelumnya/dampak retroaktif, periode perubahan dan periode masa depan.
3. Dapat berdampak pada perubahan proses bisnis atau cara melakukan bisnis. Perusahaan akan melakukan perubahan persyaratan kontrak agar memenuhi definisi kontrak dan ketentuan penyelesaian kewajiban sesuai dengan PSAK 72 yang berlaku. Praktik bisnis harus memperhatikan implikasi dalam pelaporan keuangan. Pengakuan

pendapatan harus memenuhi persyaratan sehingga kontrak perjanjian dengan pelanggan berubah.

4. Perubahan sistem. Perhitungan pendapatan membutuhkan tambahan data sehingga diperlukan perubahan sistem akuntansi.
5. Perubahan nilai aset keuangan berbeda dimana terjadi penurunan nilai piutang dan pengakuan beban. Pada saat PSAK 23 metode akrual dapat mengakui pendapatan walaupun masih dalam bentuk piutang.

Pada riset ini akan dibahas bagaimana pelaporan pendapatan periode bulan Oktober sampai dengan Desember 2020 apabila mengimplementasikan PSAK 72 yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020. PT. RPM merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pengembang *real estate* dan sewa ruko. Dalam hal terkait sewa ruko, perusahaan telah menerapkan aturan PSAK 73 tentang Akuntansi Sewa. Area penjualan properti perusahaan terdiri dari dua jenis yaitu penjualan melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menggunakan bank sebagai perantara/pihak ketiga dan penjualan dengan kas bertahap. Untuk penjualan menggunakan jenis kas bertahap, pelanggan bertransaksi secara langsung dengan perusahaan.

Laporan keuangan perusahaan tahun 2020 masih menggunakan dasar PSAK 23 sebagai standar praktis dalam penerapan pengakuan pendapatan. Dengan menggunakan PSAK 23, pelaporan atas pendapatan menghasilkan nilai yang cukup besar. Hal ini dikarenakan setiap transaksi yang terjadi diakui secara keseluruhan oleh perusahaan sebagai pendapatan. Pendapatan dilaporkan ke dalam 7 (tujuh) jenis yaitu 1) pendapatan denda, 2) pendapatan *fee* penjualan pihak I, 3) pendapatan lainnya, 4) pendapatan pembatalan, 5) pendapatan sewa, 6) pendapatan *waarmerking*, dan 7) pendapatan jasa giro. Ketujuh jenis pendapatan digunakan untuk menampung kelompok transaksi yang berbeda-beda seperti penjelasan masing-masing di bawah ini:

1. Pendapatan denda

Pendapatan ini menampung transaksi atas keterlambatan pelaksanaan pembayaran atas kewajiban kas bertahap (cicilan) dan denda uang muka dari pelanggan sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang telah disepakati bersama. Sesuai dengan PSAK 72 paragraf 9 dimana entitas menerima imbalan dari pelanggan, maka imbalan tersebut diakui sebagai pendapatan jika memenuhinya kriteria yaitu entitas tidak memiliki sisa kewajiban untuk mengalihkan barang kepada pelanggan, imbalan yang dijanjikan pelanggan telah diterima entitas dan tidak dapat dikembalikan. Maka pendapatan denda dapat dimasukkan ke dalam implementasi PSAK 72. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan denda dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Perhitungan Pendapatan Denda

Tanggal	Nomor Voucher	Total
13 Oktober 2020	07/BM/X/20/002	406,000
21 Oktober 2020	07/BM/X/20/005	1,469,000
11 Desember 2020	06/BM/XII/20/011	70,000
11 Desember 2020	06/BM/XII/20/012	20,000
	Total	1,965,000

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

2. Pendapatan *Fee* Penjualan Pihak I

Pendapatan ini menampung transaksi terkait dengan pencairan akad jual beli. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan *fee* penjualan pihak 1 dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2. Perhitungan Pendapatan *Fee* Penjualan Pihak I

Tanggal	Nomor Voucher	Total
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/011	9,675,000
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/012	7,965,000
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/013	10,470,000
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/014	5,449,500
12 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/016	1,673,000
23 Oktober 2020	09/BM/X/20/015	8,280,000
13 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/010	7,965,000
16 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/031	7,585,200
16 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/032	7,585,200
27 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/030	6,841,779
17 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/022	8,365,000
23 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/034	10,501,875
29 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/032	8,775,000
		101,131,554

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

3. Pendapatan Lainnya

Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan lainnya dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini.

Tabel 3. Perhitungan Pendapatan Lainnya

Tanggal	Nomor Voucher	Total
15 Desember 2020	04/BM/XII/20/002	250,000
31 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/049	22,500,000
31 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/050	56,750,000
31 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/118	159,050,000
		238,550,000

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

4. Pendapatan Pembatalan

Pelanggan yang hendak membeli properti pada umumnya menyerahkan uang muka sebagai *booking fee*. Dan apabila pelanggan tidak meneruskan kontrak perjanjian jual belinya maka uang muka yang diserahkan pelanggan tersebut akan dicatat sebagai pendapatan pembatalan. Terkait pembatalan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), uang muka yang telah dibayarkan akan dicatat kedalam pendapatan pembatalan. Pembatalan cash bertahap cicilan yang sebelumnya telah dibayar akan dianggap hangus dan dicatat kedalam pendapatan pembatalan. Pada transaksi ini kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi pada waktu yang telah disepakati dan sesuai dengan PSAK 72 paragraf 31. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan pembatalan dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4. Perhitungan Pendapatan Pembatalan

Tanggal	Nomor Voucher	Total
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/011	129,375,000
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/012	57,292,500
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/013	64,117,500
05 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/014	28,445,900
12 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/016	8,400,000
14 Oktober 2020	AJ/RPM/X/20/018	700,000
02 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/006	1,400,000
13 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/010	37,500,000
27 Nopember 2020	AJ/RPM/XI/20/030	24,256,400
02 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/002	375,000
07 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/011	1,400,000
17 Desember 2020	AJ/RPM/XII/20/022	12,894,000
		366,156,300

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

5. Pendapatan Sewa

Selain jual beli properti, perusahaan juga secara langsung tanpa pihak perantara melakukan transaksi sewa atas rumah dan ruko. Pendapatan atas transaksi terkait sewa ini dicatat sebagai pendapatan sewa oleh perusahaan. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan sewa dapat dilihat pada Tabel 5 di bawah ini.

Tabel 5. Perhitungan Pendapatan Sewa

Tanggal	Nomor Voucher	Total
02 Oktober 2020	07/BM/X/20/001	1,000,000
22 Oktober 2020	07/BM/X/20/006	1,000,000
23 Oktober 2020	04/BM/X/20/005	1,000,000
06 Nopember 2020	04/BM/XI/20/002	1,500,000
12 Desember 2020	04/BM/XII/20/003	1,000,000
13 Desember 2020	07/BM/XII/20/002	4,500,000
17 Desember 2020	07/BM/XII/20/003	1,000,000
		11,000,000

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

6. Pendapatan *Waarmerking*

Pendapatan ini terjadi atas transaksi pendaftaran surat dengan notaris. Pada perusahaan *real estate*, suatu perjanjian/kesepakatan ditandatangani di depan pihak ketiga dalam hal ini notaris. Fungsinya untuk meniadakan dan meminimalisir kemungkinan apabila terjadi penyangkalan dari salah satu pihak dikemudian hari. Contoh transaksi yang terjadi pada PT. RPM terkait dengan pendapatan *waarmerking* ini adalah pada saat penerimaan pembayaran oleh pelanggan atas proses pindah blok ke blok lainnya. Selain contoh tersebut biaya notaris yang dibayarkan oleh pelanggan seperti biaya balik nama, biaya BPHTB/Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), biaya AJB/Akta Jual Beli. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan *waarmerking* dapat dilihat pada Tabel 6 di bawah ini.

Tabel 6. Perhitungan Pendapatan Waarmerking

Tanggal	Nomor Voucher	Total
05 Nopember 2020	06/BM/XI/20/009	1,000,000
08 Nopember 2020	09/BM/XI/20/014	1,500,000
		2,500,000

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

7. Pendapatan Jasa Giro

Pendapatan ini untuk menampung transaksi dari penerimaan bunga bank yang diterima perusahaan. Untuk mempermudah pelayanan terhadap pelanggan, perusahaan memiliki rekening di beberapa bank sebagai berikut Bank Panin, Bank OCBC NISP, BRI, BTN Konvensional, Bank Mestika, BTN Syariah, CCB, Bank Mandiri, dan Bank CIMB Niaga. Pendapatan ini dicatat pada setiap akhir bulan dengan dasar rekening koran. Perhitungan data di *Accurate* untuk pendapatan jasa giro mendapatkan total sejumlah Rp. 5.181.141,-. Berdasarkan hasil wawancara, pendapatan dicatat sesuai dengan jumlah nominal yang masuk kedalam rekening perusahaan atau dengan kata lain perusahaan menggunakan metode pencatatan kas basis. Dari ketujuh jenis pendapatan perusahaan, dapat diidentifikasi penerapan SAK (Standar Akuntansi Keuangan) yang mendasari pencatatannya seperti pada Tabel 7 di bawah ini. Adapun syarat PSAK 72 antara lain: a) Memiliki kontrak/perjanjian antara perusahaan dengan pelanggan. Kontrak dapat berupa tertulis, lisan atau sesuai praktik bisnis pada umumnya, b) Dibuktikan dengan adanya kas masuk ke dalam rekening perusahaan (sudah tertagih), c) Kewajiban Pelaksanaan telah terpenuhi di kedua belah pihak pada waktu yang telah ditentukan, dan d) Diatur khusus pada PSAK di luar 72.

Tabel 7. Identifikasi SAK atas Pendapatan PT. RPM

Jenis Pendapatan pada Laporan PT.RPM	Syarat PSAK 72				Kesimpulan : termasuk PSAK 72
	a	b	c	d	
Pendapatan Denda	✓	✓	✓	-	Ya
Pendapatan <i>fee</i> Penjualan Pihak 1	✓	✓	✓	-	Ya
Pendapatan Lainnya	✓	-	-	✓	Tidak
Pendapatan Pembatalan	✓	✓	✓	-	Ya
Pendapatan Sewa	✓	✓	✓	✓	Tidak
Pendapatan <i>Waarmerking</i>	✓	✓	✓	-	Ya
Pendapatan Jasa Giro	-	✓	✓	-	Tidak

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

Dari Tabel 7 di atas, maka PSAK 72 dapat diimplementasikan pada jenis pendapatan denda, pendapatan *fee* penjualan pihak I, pendapatan pembatalan, dan pendapatan *waarmerking*. Sedangkan untuk jenis pendapatan lainnya, pendapatan sewa dan pendapatan jasa giro tidak termasuk dalam analisis pendapatan yang diatur oleh PSAK 72. Sesuai dengan Tabel 8 di bawah ini, maka untuk pendapatan lainnya sebesar Rp. 238.550.000,- tidak termasuk ke dalam PSAK 72 karena transaksi yang tercatat dalam *Accurate* berupa pencatatan atas jurnal balik biaya KPR dan pendapatan *fotocopy* yang diperoleh dari pelanggan sebagai biaya administrasi dalam kepengurusan jual beli. Jurnal balik ini dilakukan tanpa adanya kontrak, hanya dengan kebijakan perusahaan semata. Walaupun pendapatan sewa terdapat kontrak antara PT. RPM dengan pelanggan, akan tetapi transaksi sebesar Rp. 11.000.000,- ini diatur secara khusus menggunakan

dasar aturan PSAK 73 tentang Sewa yang disahkan oleh DSAK pada tanggal 18 September 2017 (IAI, 2022). Sedangkan pada pendapatan jasa giro sebesar Rp. 5.181.141,- tidak terdapat kontrak antara pihak bank yang memberikan sejumlah pendapatan bagi PT. RPM.

Tabel 8. Pengakuan Pendapatan Oleh PT. RPM

Jenis Pendapatan pada Laporan PT.RPM	Pengakuan oleh Perusahaan
Pendapatan Denda	Rp. 1.965.000
Pendapatan <i>fee</i> Penjualan Pihak 1	Rp. 101.131.554
Pendapatan Lainnya	Rp. 238.550.000
Pendapatan Pembatalan	Rp. 366.156.300
Pendapatan Sewa	Rp. 11.000.000
Pendapatan <i>Waarmerking</i>	Rp. 2.500.000
Pendapatan Jasa Giro	Rp. 5.181.141
Total Pendapatan	Rp. 726.483.995

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

Dari Tabel 8 di atas, maka yang akan dianalisis lebih mendalam terkait dengan implementasi PSAK 72 dapat dilihat pada Tabel 9 di bawah ini.

Tabel 9. Jenis Pendapatan Yang Sesuai Dengan PSAK 72

Jenis Pendapatan pada Laporan PT.RPM	Analisis SAK	
	PSAK 72	Diluar PSAK 72
Pendapatan Denda	✓	-
Pendapatan <i>fee</i> Penjualan Pihak 1	✓	-
Pendapatan Lainnya	✓	✓
Pendapatan Pembatalan	✓	-
Pendapatan Sewa	-	✓
Pendapatan <i>Waarmerking</i>	✓	-
Pendapatan Jasa Giro	-	✓

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

PSAK 72 mensyaratkan bahwa pendapatan diukur berdasarkan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau yang akan diterima, dengan mempertimbangkan transaksi dan diskon kuantitas yang ditawarkan oleh entitas. Penyajian laporan keuangan sesuai PSAK 72, perusahaan mengukur pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan pertimbangan yang diharapkan akan diterima sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan. Misalnya, jumlah pendapatan yang diakui mencerminkan transaksi dan diskon kuantitas yang ditawarkan oleh perusahaan. Jika pengakuan pendapatan pada PSAK 23 didasarkan pada pengalihan risiko, maka dalam PSAK 72 persepsi ini didasarkan pada pengalihan pengendalian yang mengakibatkan perusahaan cepat atau lambat dalam mengakui pendapatan.

Tabel 10. Perhitungan Pendapatan Perusahaan

Jenis Pendapatan pada Laporan PT.RPM	Perhitungan	
	Perusahaan	Implementasi PSAK 72
Pendapatan Denda	Rp. 1.965.000	Rp. 1.965.000
Pendapatan <i>fee</i> Penjualan Pihak 1	Rp. 101.131.554	Rp. 101.131.554
Pendapatan Lainnya	Rp. 238.550.000	Rp0
Pendapatan Pembatalan	Rp. 366.156.300	Rp. 366.156.300
Pendapatan Sewa	Rp. 11.000.000	Rp0
Pendapatan <i>Waarmerking</i>	Rp. 2.500.000	Rp. 2.500.000
Pendapatan Jasa Giro	Rp. 5.181.141	Rp0
Total Pendapatan	Rp. 726.483.995	Rp. 471.752.854

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

Pada Tabel 10 di atas, dapat dilihat analisis perhitungan pengakuan pendapatan PT. RPM pada periode data bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2020 dibandingkan apabila mengimplementasikan aturan PSAK 72.

Tabel 11. Perbandingan Perhitungan Pendapatan Menggunakan PSAK 72

Jenis Pendapatan pada Laporan PT.RPM	Analisis Perhitungan	
	Perusahaan	Implementasi PSAK 72
Pendapatan Denda	Rp. 1.965.000	Rp. 1.965.000
Pendapatan <i>fee</i> Penjualan Pihak 1	Rp. 101.131.554	Rp. 101.131.554
Pendapatan Pembatalan	Rp. 366.156.300	Rp. 366.156.300
Pendapatan <i>Waarmerking</i>	Rp. 2.500.000	Rp. 2.500.000
Total Pendapatan	Rp. 471.752.854	Rp. 471.752.854

Sumber: Data Diolah Peneliti (2022).

Berdasarkan hasil analisis perhitungan yang dilakukan pada transaksi di *Accurate*, dapat diketahui bahwa apabila perusahaan mengimplementasikan PSAK 72 maka pendapatan akan sama besar dibandingkan dengan jumlah pendapatan yang dilaporkan oleh perusahaan sebelum mengimplementasikan PSAK 72. Hal ini terkait dengan data riset yang diambil selama bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2020 ini seluruh transaksi dimana kebetulan kontraknya telah selesai/terpenuhi di akhir tahun 2020. Pada PSAK 23, perusahaan dapat mengakui segala sumber pendapatan meskipun transaksi yang berkaitan belum pasti dapat tertagih sepenuhnya, dan pada PSAK 72 tidak mengakui pendapatan yang berasal dari transaksi yang tidak tertagih. Perusahaan telah menjalankan kewajiban pelaksanaannya, yaitu dengan memenuhi salah satu atau lebih dari kriteria kewajiban pelaksanaan yang tercantum dalam kontrak. PT. RPM telah menjalankan kewajiban pelaksanaan dalam hal perpindahan pengendalian atas aset (real estat, ruko, rumah) terkait dengan jenis-jenis pendapatan perusahaan. Oleh karena hal itu maka perusahaan sudah tidak memiliki *performance obligation* lagi yang belum terselesaikan. Sehingga tidak terdapat perbedaan nilai pendapatan yang diakui berdasarkan implementasi menggunakan aturan PSAK yang lama dengan PSAK 72.

Implikasi dari implementasi PSAK 72 menuntut analisis yang lebih mendalam pada penentuan waktu yang tepat bagi perusahaan boleh mengakui pendapatan. Saran bagi perusahaan dalam hal pengetahuan dan pemahaman karyawan di bagian *accounting* perusahaan terutama terkait dengan aturan terbaru yang berlaku, harus selalu diperbaharui/di-*update* dan ditingkatkan dengan cara sering mengikuti sosialisasi dan

aktif mengikuti pelatihan akuntansi yang diselenggarakan oleh komunitas profesi akuntansi.

Simpulan dan Saran

PT. RPM masih menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan standar lama (PSAK 23) pada pelaporan pendapatannya. Jenis pendapatan pada PT. RPM terdiri dari pendapatan denda, pendapatan *fee* penjualan pihak I, pendapatan lainnya, pendapatan pembatalan, pendapatan sewa, pendapatan *waarmerking*, dan pendapatan jasa giro. Dari ketujuh jenis pendapatan tersebut yang tidak termasuk ke dalam PSAK 72 adalah pendapatan lainnya, pendapatan sewa, dan pendapatan jasa giro. Dari hasil analisis perhitungan, ditemukan implikasi bahwa apabila perusahaan mengimplementasi PSAK 72 maka akan didapatkan pendapatan kontrak sama dengan jumlah yang telah dilaporkan yaitu dengan total sebesar Rp. 471.752.854,-. Jumlah total pendapatan kontrak sesuai PSAK 72 sama dengan yang telah dilaporkan, dikarenakan data riset yang diambil selama bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2020 ini seluruhnya merupakan transaksi dimana kontraknya telah selesai/terpenuhi di akhir tahun 2020.

Implikasi dari implementasi PSAK 72 menuntut analisis yang lebih mendalam pada penentuan waktu yang tepat bagi perusahaan boleh mengakui pendapatan. Saran bagi perusahaan dalam hal pengetahuan dan pemahaman karyawan di bagian *accounting* perusahaan terutama terkait dengan aturan terbaru yang berlaku, harus selalu diperbaharui/di-*update* dan ditingkatkan dengan cara sering mengikuti sosialisasi dan aktif mengikuti pelatihan akuntansi yang diselenggarakan oleh komunitas profesi akuntansi.

Daftar Pustaka

- Dear Rani, J., & H. Mutiha, A. (2021). Penerapan Psak 72 Pada Perusahaan Minyak Dan Gas Bumi: Studi Kasus Pada Pt Kis. *Jurnal Sosial Humaniora Terapan*, 4(P-ISSN 2622-1764 E-ISSN 2622-1152), 38–46.
- Haryati, Rosiana (2020). *Pengembang Minta PSAK 72 dan Aturan Baru PPJB Dievaluasi*. Kompas. Dikutip pada tanggal 4 Desember 2021 pada link berikut ini <https://properti.kompas.com/read/2020/07/24/110000621/pengembang-minta-psak-72-dan-aturan-baru-ppjb-dievaluasi>.
- IAI. (2022). *PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Standar Akuntansi Keuangan. Dikutip pada tanggal 26 Mei 2022 pada link berikut <http://www.iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sak-83-psak-72-pendapatan-dari-kontrak-dengan-pelanggan>.
- IAI. (2022). *PSAK 73 Tentang Sewa*. Standar Akuntansi Keuangan. Dikutip pada tanggal 26 Mei 2022 pada link berikut <http://www.iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sak-84-psak-73-sewa>.
- IAI. (2022). *PSAK 23 tentang Pendapatan*. Standar Akuntansi Keuangan. Dikutip pada tanggal 26 Mei 2022 pada link berikut <http://iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sak-22-psak-23-pendapatan>.
- IAI. (2022). *PSAK 44 Tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat*. Dikutip pada tanggal 27 Mei 2022 pada link berikut <http://iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sak-31-psak-44-akuntansi-aktivitas-pengembangan-real-estat>.

- Media Sarana Informasi. (2020). *Strategi Pengembang Properti Terhadap PSAK 72 Aspek Pengakuan Pendapatan*. Mediasarana. Dikutip pada tanggal 4 Desember 2021 pada link berikut ini <https://www.mediasarana.com/strategi-pengembang-properti-terhadap-psak-72-aspek-pegakuan-pendapatan/>.
<https://www.mediasarana.com/strategi-pengembang-properti-terhadap-psak-72-aspek-pegakuan-pendapatan/>.
- Prima, Benedicta. (2020). *REI Sebut OJK Belum Tanggapi Permintaan Penundaan Penerapan PSAK 72*. Dikutip pada tanggal 26 Mei 2022 pada link berikut <https://investasi.kontan.co.id/news/rei-sebut-ojk-belum-tanggapi-permintaan-penundaan-penerapan-psak-72>.
- Veronica, Lestari, U. P., & Metekohy, E. Y. (2019). Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, 10(1), 965–973. www.idx.co.id.
- Waluyo, Hadi dan Dini Hastuti. (2015). *Kamus Terbaru Ekonomi dan Bisnis*. Surabaya: Reality Publisher.

