

Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pendapatan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Dwi Rahayu Pangestu Ningsih & *Nur Hayati
Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

DOI: [10.46821/equity.v2i2.233](https://doi.org/10.46821/equity.v2i2.233)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlakuan akuntansi terhadap pendapatan pada perusahaan property dan real estate. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif bersifat deskriptif menggunakan analisis dokumen atau analisis isi. Objek Penelitian yang digunakan adalah perusahaan property dan real estate dengan studi kasus di PT Pakuwon Jati, Tbk. Teknik pengambilan data penelitian ini yaitu menggunakan teknik dokumentasi. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan tahunan dan laporan keuangan PT Pakuwon Jati, Tbk tahun 2019 dan 2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Pakuwon Jati, Tbk mengakui, mengukur, menyajikan dan mengungkapkan pendapatan sebelum 1 Januari 2020 sesuai PSAK sebelumnya. Meskipun di tahun sebelumnya, PSAK 72 sudah diterbitkan namun, PT Pakuwon Jati, Tbk belum menerapkannya. Sedangkan sesudah 1 Januari 2020, pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan pendapatannya sebagian besar sudah disesuaikan dengan PSAK 72.

Kata kunci: Pendapatan, Perlakuan Akuntansi, Property, Real Estate.

ABSTRACT

This study aims to determine the accounting treatment of income in property and real estate companies. The type of research used is descriptive qualitative research using document analysis or content analysis. The research object used is a property and real estate company with a case study at PT Pakuwon Jati, Tbk. The data collection technique of this research is using documentation techniques. The data used are secondary data in the form of annual reports and financial statements of PT Pakuwon Jati, Tbk in 2019 and 2020. The results show that PT Pakuwon Jati, Tbk recognizes, measures, presents and discloses income before January 1, 2020 according to the previous PSAK. Although in the previous year, PSAK 72 had been issued, however, PT Pakuwon Jati, Tbk has not implemented it yet. Meanwhile, after January 1, 2020, most of the revenue recognition, measurement, presentation and disclosure have been adjusted to PSAK 72.

Keywords: Accounting Treatment, Income, Property, Real Estate.

PENDAHULUAN

Perusahaan lazimnya membutuhkan dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran yang digunakan dalam aktivitas bisnisnya. Dengan demikian, maka perusahaan akan melakukan kegiatan ekonomi yang dapat menghasilkan pendapatan serta keuntungan untuk menjaga kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan dipengaruhi oleh pendapatan. Sumber utama pendapatan dapat diperoleh dari berbagai cara pemerolehannya tergantung dari jenis perusahaannya. Terdapat banyak jenis perusahaan dengan pemerolehan pendapatan yang berbeda-beda, salah satu di antaranya yaitu perusahaan properti dan real estat.

Perusahaan properti dan real estat adalah perusahaan pengembang yang memiliki kepemilikan atas aset fisik berupa tanah dan bangunan (Prospeku, 2020). Pada penelitian ini, objek yang diambil oleh peneliti yaitu perusahaan properti dan real estat dengan studi kasus di PT Pakuwon Jati, Tbk. PT Pakuwon Jati, Tbk adalah perusahaan yang kegiatan usahanya secara umum terdiri dari 3 (tiga) divisi, yaitu divisi komersial, divisi *hospitality*, dan divisi residensial. Ketiga divisi tersebut terdiri dari beberapa segmen usaha perseroan. Setiap segmen usaha perseroan memiliki perlakuan akuntansi atas pendapatan yang berbeda-beda. Sehingga, peneliti perlu menganalisa lebih lanjut tentang perlakuan akuntansi atas pendapatan di PT Pakuwon Jati, Tbk.

Saat ini terdapat pembaharuan terhadap kebijakan standar akuntansi keuangan atas akun pendapatan. DSAK menyetujui PSAK 72 (2017) sebagai kriteria pengakuan pendapatan utama untuk pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 mengelola model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga perusahaan perlu melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan. Ada beberapa industri yang akan terkena dampak penggunaan PSAK 72 dengan tingkat kepentingan yang berbeda. Salah satu industri yang terpengaruh secara signifikan atas penerapan PSAK 72 adalah perusahaan pengembang, yakni perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan real estat.

Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (2020) mengemukakan bahwa:

Penerapan aturan PSAK 72 kini mulai berdampak terhadap kinerja pengembang properti. Terlebih lagi penjualan properti sedang tertekan akibat dari penyebaran pandemi Covid-19. Diakui bahwa penerapan PSAK 72 ini beratkan pengembang, karena prosedur penyusunan laporan keuangan akuntansi ini mengubah cara pengakuannya dari yang awalnya berbasis rigid (*rule based*) menjadi berbasis prinsip (*principle based*). Akibatnya, pengakuan pendapatan kontrak terjadi pada saat aset dialihkan dan tidak lagi terkait dengan uang muka (DP) yang diterima pengembang. Peraturan PSAK 72 ini menganggap penjualan perusahaan pengembang, khususnya emiten properti yang membangun *high-rise project*, sebagai beban karena penjualan tersebut

tidak diakui sebagai pendapatan meskipun perusahaan pengembang mengeluarkan estimasi konstruksi dan membayar kontraktor.

Dari hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa penerapan PSAK 72 ini memberatkan perusahaan yang berkecimpung dalam bidang properti dan real estat. Hal tersebut dikarenakan dalam kebijakan yang diatur dalam PSAK 72 dalam pengakuan pendapatannya, perusahaan yang menerapkan diharuskan untuk mengakui pendapatan ketika barang atau jasa dialihkan pada pelanggan dan bukan pada besaran uang muka yang diterima dari pelanggan. Sehingga hal tersebut, memberikan dampak pada laporan keuangan perusahaan.

Secara umum, *real estate* merupakan tanah dan segala sesuatunya yang memiliki sifat permanen melekat pada tanah tersebut. Pada penjualan real estat, pembeli tidak hanya mendapatkan tanah atau bangunan saja namun juga akan mendapatkan hak-hak khusus. Hak-hak tersebut tidak hanya berlaku pada tanah dan perbaikan saja, akan tetapi untuk kepemilikan atas semua yang melekat pada tanah tersebut (Ebisike, 2010). Sejalan dengan hal ini, PT . Pakuwon Jati, Tbk juga melakukan aktivitas bisnis, salah satunya yaitu melakukan penjualan atas real estat.

Berdasarkan Publikasi dari PT Pakuwon Jati (2020) menjelaskan bahwa “sepanjang tahun 2020, bidang usaha yang dikelola Perseroan memberikan kontribusi yang berkesinambungan pada penjualan dan pendapatan secara keseluruhan”. Berikut rincian pendapatannya (Tabel 1).

Menurut tabel 1, meski dalam situasi pandemi, perusahaan mampu menjaga perolehan pendapatan agar tetap stabil di tahun 2020. Namun, terjadi penurunan perolehan pendapatan dari tahun 2019 ke tahun 2020 sebesar Rp 3.224.790 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh adanya pembatasan aktivitas operasional perusahaan, pembatasan interaksi dan mobilitas manusia akibat situasi pandemi Covid-19 serta perubahan PSAK 72.

Tabel 1. Pendapatan Keseluruhan Segmen Usaha Perseroan

Segmen Usaha	Pendapatan		Per-tumbuhan	Per-sentase (%)	Kontribusi terhadap Pendapatan (%)
	2020	2019			
Pengusahaan Pusat Perkantoran, Perbelanjaan, dan Apartemen Servis	2.063.801	3.183.972	(1.120.171)	(35,2)	51,9
Perhotelan	236.385	508.963	(272.578)	(53,6)	5,9
Real Estat	1.677.026	3.509.067	1.832.041	(52,2)	42,2
Pendapatan	3.977.211	7.202.001	(3.224.790)	(44,78)	100

Sumber : Laporan Tahunan PT Pakuwon Jati Tbk 2020

Penurunan yang terjadi menjadikan kinerja keuangan perusahaan tidak terlihat lebih baik dari tahun sebelumnya. Pada pengukuran kinerja keuangan perusahaan, maka perusahaan perlu mengetahui pola pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan atas pendapatan yang merupakan akun yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Karena, pendapatan merupakan sumber kelangsungan ekonomi perusahaan. Oleh sebab itu, diperlukan adanya suatu sikap melayani untuk mempertahankan dan meningkatkan aset *stakeholder* guna menjaga kinerja keuangan perusahaan. Dengan demikian, teori *stewardship* (suatu sikap melayani) perlu untuk diperhatikan oleh perusahaan guna menjaga kestabilan fungsi utilitas yang didasari oleh hubungan erat antara keberhasilan organisasi dan kinerja perusahaan (Davis dkk., 1997).

Pendapatan merupakan penghasilan yang meliputi pendapatan maupun keuntungan dan hasil dari adanya kegiatan usaha seperti penjualan (Siallagan, 2020). Terkait pedoman yang digunakan terhadap informasi pendapatan oleh entitas akuntansi, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) sudah menyetujui dan menetapkan PSAK baru yaitu PSAK 72 yang merupakan adopsi IFRS 15 tentang *Revenue from Contracts with customers*. PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan merupakan PSAK pengganti atas PSAK sebelumnya dan ISAK terkait. PSAK 72 selaku standar utama yang digunakan sebagai acuan dalam mengakui, mengukur, menyajikan dan mengungkapkan pendapatan. PSAK 72 ini digunakan untuk seluruh industri dan hanya beberapa yang memiliki proses transaksi yang kompleks. Karena, proses transaksi dalam PSAK 72 ini menerapkan 5 (lima) tahapan dalam mengakui pendapatannya.

Penelitian ini berfokus pada perlakuan akuntansi atas pendapatan di PT Pakuwon Jati, Tbk yang bergerak di sektor properti dan real estate dan membahas mengenai metode yang digunakan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan. Diketahui bahwa terdapat perbedaan perlakuan akuntansi dari sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Sehingga dalam penelitian ini peneliti ingin memberikan informasi serta membandingkan perlakuan akuntansi atas pendapatan dari sebelum PSAK 72 diterapkan dan sesudah PSAK 72 diterapkan. Penelitian ini bertujuan untuk dapat mengetahui perubahan metode pengakuan pendapatan, pengukuran pendapatan, penyajian pendapatan, dan pengungkapan pendapatan atas diterapkannya PSAK 72.

Dari latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul “Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pendapatan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* studi kasus pada PT. Pakuwon Jati, Tbk”. Penelitian ini memberikan gambaran mengenai bagaimana perlakuan akuntansi atas pendapatan pada perusahaan properti dan real estat di PT Pakuwon Jati, Tbk.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini yaitu kualitatif deskriptif. Metode deskriptif yang digunakan yaitu pendekatan analisis dokumen atau analisis isi. Objek penelitian ini yaitu perusahaan properti dan real estat yakni PT. Pakuwon Jati, Tbk. PT. Pakuwon Jati, Tbk adalah perusahaan yang memiliki aktivitas usaha meliputi persewaan pusat perbelanjaan ritel, perkantoran, apartemen servis, hotel, dan pengembangan hunian vertikal (*high-rise*) maupun horizontal (*landed*).

Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini adalah data kualitatif. Data yang digunakan berupa dokumentasi dalam bentuk laporan tahunan dan laporan keuangan PT. Pakuwon Jati, Tbk. Sumber data yang digunakan yaitu data sekunder. Data tersebut diakses dari website perusahaan dan website Bursa Efek Indonesia.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik dokumentasi. Dokumentasi yang digunakan berupa dokumen dalam bentuk laporan tahunan dan laporan keuangan PT. Pakuwon Jati, Tbk.

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif. Kegiatan analisis data yang digunakan diantaranya yaitu reduksi data, penyajian data dan analisis data.

Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Langkah akhir dari penelitian ini adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan di verifikasi selama penelitian berlangsung. Penarikan kesimpulan didapat dari hasil penelitian yang sudah dilaksanakan sebelumnya dan melakukan verifikasi atas asumsi-asumsi dengan berdasarkan pada data yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PT. Pakuwon Jati, Tbk melakukan penerapan PSAK 72 secara retrospektif hanya jika kontrak belum terselesaikan di awal penerapan. Perlakuan akuntansi atas pendapatan di PT. Pakuwon Jati, Tbk dipaparkan sesuai PSAK 72 mulai dari pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan pendapatan.

Kinerja keuangan PT. Pakuwon Jati, Tbk melaporkan laporan keuangannya yang bertujuan untuk mengukur tingkat keberhasilan atas kinerja keuangan pada tahun periode berjalan. Upaya yang dilakukan oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk dalam mewujudkan keberhasilan atas kinerja keuangan perseroan adalah dengan menerapkan kebijakan akuntansi yang tepat bagi keberlangsungan aktivitas bisnis perseroan. Hal tersebut sesuai dengan asumsi teori yang mendasari penelitian ini yang menekankan tingkat keberhasilan kinerja perseroan untuk memaksimalkan fungsi utilitas perseroan. Kebijakan akuntansi dan penilaian yang penting bagi pendapatan PT. Pakuwon Jati, Tbk diungkapkan dalam pengakuan, pengukuran,

penyajian dan pengungkapan pendapatan yang dijelaskan sebagai berikut (Lampiran 1).

Sebelum 1 Januari 2020

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan yang diperoleh PT. Pakuwon Jati, Tbk diakui berdasarkan kebijakan akuntansi yang berlaku sebelumnya. Hal tersebut ditunjukkan oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk dalam pengklasifikasian akun yakni dengan mengidentifikasi transaksinya sesuai kriteria-kriteria yang dipertimbangkan dalam ketentuan PSAK sebelumnya.

Pengukuran Pendapatan

Pendapatan yang diperoleh PT. Pakuwon Jati, Tbk diukur menggunakan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima sesuai kebijakan akuntansi yang digunakan pada tahun berjalan. PT. Pakuwon Jati, Tbk menggunakan metode pencatatan berbasis akrual dikarenakan pendapatan diakui ketika terjadinya transaksi. Di samping itu, beberapa saldo akun lainnya ditentukan berdasarkan persetujuan antara PT. Pakuwon Jati, Tbk dan pelanggan atau pengguna barang atau jasa yang disediakan PT Pakuwon Jati, Tbk.

Penyajian Pendapatan

Pada akhir tahun 2019, telah diterbitkan PSAK 72 untuk diterapkan mulai atau setelah 1 Januari 2020. Akan tetapi PT Pakuwon Jati, Tbk belum menerapkannya sebagai kebijakan akuntansi Perseroan. Kebijakan yang digunakan menggunakan istilah uang muka dan biaya dibayar di muka dan uang muka pelanggan untuk mendeskripsikan saldo akun aset dan liabilitas yang terjadi akibat transaksi.

Pengungkapan Pendapatan

PT. Pakuwon Jati, Tbk mengungkapkan pendapatannya sesuai dengan kriteria dan batasan-batasan yang diatur dalam kebijakan akuntansi PSAK 23. Metode yang digunakan dalam mengakui penjualan jasa yaitu metode akrual secara penuh apabila kriteria terpenuhi, namun jika tidak terpenuhi maka akan digunakan metode deposit. Jumlah pendapatan keseluruhan secara bersih mengalami kenaikan sebesar Rp 121.332.808 ribu atau 2% yang ditunjukkan dengan gambar berikut (Gambar 1).

Dalam Ribuan Rupiah				
Keterangan	2019	2018	Pertumbuhan Tahun 2019	Persentase Tahun 2019
Sewa dan jasa pemeliharaan:				
Sewa ruangan	1.667.782.087	1.558.918.062	108.864.025	7%
Jasa pemeliharaan	713.019.685	667.356.709	45.662.976	7%
Pendapatan apartemen servis	82.685.064	80.116.621	2.568.443	3%
Jumlah	2.463.486.836	2.306.391.392	157.095.444	7%
Penjualan kondominium dan kantor	3.043.011.934	2.224.631.177	818.380.757	37%
Pendapatan hotel	508.962.506	469.967.975	38.994.531	8%
Penjualan tanah dan bangunan	466.054.871	1.388.148.697	(922.093.826)	-66%
Pendapatan usaha lainnya:				
Penagihan listrik, air dan gas	382.243.757	364.577.432	17.666.325	5%
Pengelolaan parkir	225.746.532	211.914.624	13.831.908	7%
Lain-lain	112.494.757	115.037.088	(2.542.331)	-2%
Jumlah	720.485.046	691.529.144	28.955.902	4%
Jumlah	7.202.001.193	7.080.668.385	121.332.808	2%

*Persentase = (Nilai Kenaikan atau penurunan : Nilai Sebelum Kenaikan) x 100%

Gambar 1. Pendapatan Bersih

Sumber: Laporan Tahunan PT Pakuwon Jati, Tbk 2020

Sesudah 1 Januari 2020

Pengakuan Pendapatan

PT Pakuwon Jati, Tbk mengakui pendapatan ketika kendali atas barang atau jasa sudah diserahkan pada pelanggan. Saldo akun yang digunakan berbeda dari ketentuan PSAK sebelumnya, sehingga terjadi penyesuaian atas saldo akun pendapatan. Pengakuan pendapatan atas saldo akun juga tidak semuanya menggunakan 5 (lima) model tahapan. Pendapatan yang diakui menggunakan 5 (lima) model tahapan, yaitu pendapatan atas penjualan kondominium, perkantoran, dan tanah dan bangunan. Penerapan 5 (lima) model tahapan tersebut di antaranya yaitu pengidentifikasian kontrak, kombinasi kontrak, pengidentifikasian kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan, dan penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Selain saldo akun tersebut, saldo akun lainnya diakui berdasarkan waktu terjadinya transaksi dan ketika terjadi perjanjian antara pelanggan dengan PT. Pakuwon Jati, Tbk seperti pendapatan sewa, biaya layanan untuk penyewa, pendapatan hotel, dan pendapatan usaha lainnya.

Pengukuran Pendapatan

Pengukuran pendapatan dinilai berdasarkan imbalan yang diharapkan oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk akan diterima sesuai kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk pembayaran yang diterima atas nama pelanggan secara tatap muka kepada pihak ketiga. Ketika penentuan harga transaksi, PT. Pakuwon Jati, Tbk mengakui adanya beban bunga karena aset kontrak (atau piutang) atau liabilitas kontrak dicatat dalam kontrak dengan pelanggan.

Penyajian Pendapatan

Penyajian pendapatan dicatat menggunakan istilah uang muka dan biaya dibayar di muka untuk menggambarkan aset kontrak dan istilah uang muka pelanggan untuk menggambarkan liabilitas kontrak. Pada kebijakan akuntansi terbaru ini, PT. Pakuwon Jati, Tbk menggunakan istilah yang digunakan sebelumnya karena memang perseroan dapat menggunakan istilah tersebut sebagai alternatif.

Pengungkapan Pendapatan

Pengungkapan pendapatan di PT. Pakuwon Jati, Tbk sudah diterapkan sesuai dengan kebijakan akuntansi PSAK 72. Hal tersebut ditunjukkan dengan laporan keuangan yang dikeluarkan oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk telah menyampaikan secara rinci terkait informasi kualitatif dan kuantitatif yang mencakup kontrak dengan pelanggan, pertimbangan kritis dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup dan aset yang diakui dari biaya tambahan untuk memperoleh atau memenuhi kontrak dengan pelanggan. Pada pengungkapan informasi kontrak dengan pelanggan, PT. Pakuwon Jati, Tbk tidak mengungkapkannya secara keseluruhan. Ada 1 (satu) di antara 4 (empat) kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam mengungkapkan kontrak dengan pelanggan yang tidak diinformasikan secara terpisah yaitu kewajiban pelaksanaan.

Pada bagian kontrak dengan pelanggan, PT Pakuwon Jati, Tbk mengungkapkan rincian mengenai pemisahan pendapatan yang dikategorikan berdasarkan segmen usaha dan pasar geografis. PT Pakuwon Jati, Tbk memisahkan pendapatannya sesuai segmen usahanya dan pengungkapannya telah disesuaikan dengan PSAK 5.

Pada suatu kontrak tertentu, PT Pakuwon Jati, Tbk mengakui komisi, *gimmick*, dan *cashback* sebagai biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan. Untuk PSAK sebelumnya, semua biaya tersebut termasuk dalam beban pemasaran pada saat terjadinya. Sementara itu, berdasarkan PSAK 72, PT Pakuwon Jati, Tbk mengkapitalisasi biaya tambahan untuk memperoleh kontrak yang sesuai kriteria PSAK 72. Biaya kapitalisasi diakui sebagai beban ketika unit real estat diserahkan ke pelanggan dengan jangka waktu 6 sampai 36 bulan. Ketika unit real estat selesai diserahkan kepada pelanggan, komisi dan *gimmick* akan diakui sebagai beban pemasaran dan *cashback* dikurangkan dari harga transaksi unit real estat tersebut.

Dalam Ribuan Rupiah						
	Dilaporkan sebelumnya 31 Desember 2019	Penerapan PSAK 72	Catatan Penjelasan	Disesuaikan pada 1 Januari 2020	Pertumbuhan	Persentase
ASET						
ASET LANCAR						
Piutang usaha kepada pihak ketiga	807.903.764	(701.435.844)	1	106.467.920	(701.435.844)	-87%
Persediaan aset real estate	3.511.508.474	1.054.119.668	2	4.565.628.142	1.054.119.668	30%
Uang muka dan biaya dibayar di muka	411.183.360	110.749.226	3	584.237.463	173.054.103	42%
		62.304.877	3		-	
Jumlah Aset Lancar	4.730.595.598	525.737.927		5.256.333.525	525.737.927	11%
	Komisi, Gimmick dan Cashback					
*Persentase = (Nilai Kenaikan atau penurunan : Nilai Sebelum Kenaikan) x 100%						

Gambar 2. Aset yang Diakui dari Biaya Tambahan Untuk Memperoleh Kontrak dengan Pelanggan (Tanggal Penerapan Awal 1 Januari 2020)

Sumber: Laporan Tahunan PT Pakuwon Jati, Tbk 2020

Dalam Ribuan Rupiah						
	Menggunakan PSAK Sebelumnya	Penerapan PSAK 72	Catatan Penjelasan	Menggunakan PSAK Baru	Pertumbuhan	Persentase
ASET						
ASET LANCAR						
Piutang usaha kepada pihak ketiga	485.300.332	(383.376.753)	1	101.923.579	(383.376.753)	-79%
Persediaan aset real estate	4.598.869.406	(106.487.489)	2	4.492.381.917	(106.487.489)	-2%
Uang muka dan biaya dibayar di muka	456.492.797	55.939.366	3	480.870.603	24.377.806	5%
		(31.561.560)	3			
Jumlah Aset Lancar	5.540.662.535	(465.486.436)		5.075.176.099	(465.486.436)	-8%
	Komisi, Gimmick dan Cashback					
*Persentase = (Nilai Kenaikan atau penurunan : Nilai Sebelum Kenaikan) x 100%						

Gambar 3. Aset yang Diakui dari Biaya Tambahan Untuk Memperoleh Kontrak dengan Pelanggan (Periode Berjalan 31 Desember 2020)

Sumber: Laporan Tahunan PT Pakuwon Jati, Tbk 2020

Dari gambar 2 dan 3, ditunjukkan bahwa PT Pakuwon Jati, Tbk mengalami penurunan yang signifikan dari aset yang diakui sebagai biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dengan pelanggan sebesar 37% akibat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan PSAK 72. Hal tersebut menunjukkan bahwa selama akhir periode berjalan pengakuan atas biaya tambahan tersebut berbeda dari kebijakan akuntansi sebelumnya. Pada kebijakan akuntansi sebelumnya, PT Pakuwon Jati, Tbk mengakui biaya tambahan tersebut sebagai beban pemasaran saat terjadinya transaksi. Pada kebijakan akuntansi yang baru diterapkan selama periode tahun berjalan, PT. Pakuwon Jati, Tbk mengkapitalisasi biaya tambahan tersebut atau mencatat biaya tambahan tersebut dengan tujuan untuk menunda pengakuan secara penuh atas beban tersebut.

SIMPULAN

PT. Pakuwon Jati, Tbk melakukan penerapan PSAK 72 hanya jika kontrak belum terselesaikan di awal penerapan. Perlakuan akuntansi atas pendapatan di PT. Pakuwon Jati, Tbk dipaparkan sesuai PSAK 72 mulai dari pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan pendapatan. PT. Pakuwon Jati, Tbk mengakui, mengukur, menyajikan, dan mengungkapkan pendapatannya sesuai standar akuntansi yang berlaku, baik itu sebelum maupun sesudah penerapan PSAK 72. Meski ada beberapa saldo akun atau kriteria yang tidak dijelaskan secara keseluruhan, namun sebagian besar ketentuan yang ditetapkan oleh kebijakan akuntansi yang berlaku telah diterapkan dengan baik. Dengan demikian, konklusi yang dapat diambil yaitu PT Pakuwon Jati, Tbk mampu memberikan kinerja yang stabil dengan kebijakan yang diterapkan oleh perusahaan dalam menjaga perolehan pendapatan perusahaan di tengah-tengah pandemi Covid-19. Dari hal tersebut, PT Pakuwon Jati, Tbk telah memberikan pelayanan yang maksimal kepada para pelanggan dan telah memperlakukan akuntansi atas pendapatan berdasarkan PSAK 72. Berdasarkan hasil penelitian pada PT Pakuwon Jati, Tbk, maka perusahaan perlu untuk mengakui pendapatan di setiap akun yang bersifat kompleks dengan model 5 tahapan yang sama. PT Pakuwon Jati, Tbk juga perlu memaparkan lebih detail mengenai pengukuran atas pendapatan dan menjelaskannya secara terpisah sesuai dengan tahapan PSAK 72. Lain halnya dengan penyajian dan pengungkapan pendapatan, maka PT Pakuwon Jati, Tbk perlu mempertahankan konsistensi dalam pemaparannya sehingga keterangan yang diinformasikan di laporan keuangan dapat menyokong pemahaman pengguna laporan keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aghogho, M. M., Kalangi, L., & Kindangen, W. D. (2021). Evaluasi Penerapan Psak No.72 Atas Pengakuan Dan Pengukuran Pendapatan Pada Pt. Bitung Cemerlang. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 9(1), 1003–1010. <https://doi.org/10.35794/emba.v9i1.32665>
- Agustrianti, W., Mashuri, A. A. S., & Nopiyanti, A. (2020a). Dampak Penerapan Psak 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Property, Real Estate and Building Construction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2019. *Prosiding BIEMA (Business Management, Economic, and Accounting National Seminar)*, 1, 973–989.
- Agustrianti, W., Mashuri, A. A. S., & Nopiyanti, A. (2020b). Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Property, Real Estate and Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2019. *Prosiding BIEMA (Business Management, Economic, and Accounting National Seminar)*, 1, 973–989.

- Arham, A., Rahman, D. H., & Lisdiyanto, F. (2020). Pemetaan Penelitian Terkait Implementasi IFRS 15 Tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. *Keberlanjutan : Jurnal Manajemen Dan Jurnal Akuntansi*, 5(1), 78–90. <https://doi.org/10.32493/keberlanjutan.v5i1.y2020.p78-90>.
- Astari, R. D. (2018). Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Pendapatan Dan Beban Pada Pt. Semen Baturaja (Persero) Tbk Palembang. *Jurnal Neraca: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Ekonomi Akuntansi*, 2(2), 59–70. <https://doi.org/10.31851/neraca.v2i2.2689>.
- Davis, J. H., Schoorman, F. D., & Donaldson, L. (1997). Toward a Stewardship Theory Of Management. *Academy of Management Review*, 22(1), 20–47.
- DSAK IAI. (2016). *PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. 1. es.scribd.com
- Ebisike, O. A. (2010). *Real Estate Accounting Made Easy*. John Wiley & Sons.
- IFRS. (2021). *IFRS 15 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. 28 Mei 2014. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers/#standard>.
- Indrawati, N. M. S., Warongan, J. D. ., & Latjandu, L. D. (2021). *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Terhadap Pengakuan Pendapatan Atas Penjualan Kwh Meter Listrik Pada PT . Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Layanan Pelanggan Manado Selatan*. 9(72), 560–569.
- Koeswara, S., Harahap, S., & Elidawati. (2019). Analisis Akuntansi Pengakuan Pendapatan Dan Beban Pada PT . Property Group Imperium Medan. *Jurnal Bisnis Kolega*, 5(1), 29–33.
- Nicolae, E., & Ionela-Claudia, D. (2014). International Accounting Treatment Regarding Revenue. *Annals of Constantin Brâncuși University of Târgu-Jiu - Economy Series*, 4(4), 124–128.
- Oğuz, H. U., Solmaz, S. A., & Ergün, B. (2020). TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardının Otel İşletmeleri Açısından Değerlendirilmesi (Evaluation of IFRS 15 Revenue Standard From Contracts with Customers in Terms of Hotel Operations). *Journal of Business Research-Turk*, 12(2), 1489–1504.
- Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia. (n.d.). *Terapkan PSAK 72, Pendapatan Emiten Properti Mulai Berimbas*. Retrieved August 25, 2021, from <https://www.rei.or.id/newrei/berita-terapkan-psak-72-pendapatan-emiten-properti-mulai-berimbas.html>

- Priyatiningsih, K., Mulyawan, I., & Pakpahan, R. (2018). Pengelolaan Properti Rukos Berbasis pada Kinerja Aset. *Difusi*, 1(1), 20–31.
- Prospeku. (2020). *Properti dan Real Estate, Apa Bedanya?* <https://prospeku.com/artikel/properti-dan-real-estate-apa-bedanya---2285>
- PT Pakuwon Jati, T. (2019). Continue to Strive for EXCELLENCES. *Laporan Tahunan Dan Keberlanjutan*. ejournal.unsrat.ac.id
- PT Pakuwon Jati, T. (2020). Optimism to Embrace New Era. *Laporan Tahunan Dan Keberlanjutan*. 123dok.com
- Puspamurti, H., & Firmansyah, A. (2020). Penerapan PSAK 72 terkait Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada PT Telekomunikasi Indonesia Tbk. *Indonesian Journal of Accounting and Governance*, 4(2), 73–110. <https://doi.org/10.36766/ijag.v4i2.129>
- PwC. (2017). *PSAK 72 Revenue From Contracts With Customers: Accounting Outlook*.
- Rizal, H. R., Suhartati, T., & Nuraeni, Y. (2020). Dampak Pengakuan Pendapatan Sebelum Dan Sesudah Diterapkan PSAK 72 dalam Laporan Keuangan Pt. X. *Account; Jurnal Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*, 7(1), 1243–1252. <https://doi.org/10.32722/acc.v7i1.2837>.
- Tulung, N. E., Morasa, J., & Wangkar, A. (2017). Evaluasi Perlakuan Akuntansi Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 Terhadap Produk PT . Celebes Minapratama Bitung. *Jurnal EMBA*, 5(2), 2686–2694.
- Vaicekauskas, D. (2020). First time adoption of IFRS 15 “Revenue from contracts with customers”: the case of Lithuanian listed companies. *Teori Dan Praktik Akuntansi*, 21, 1–15. <https://doi.org/10.15388/batp.2020.17>.
- 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.

Lampiran 1. Perbedaan Perlakuan Akuntansi di PT. Pakuwon Jati, Tbk Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72

Keterangan	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72	Perbedaan
Pengakuan	Sebagian akun diakui menggunakan <i>full accrual method</i> , metode persentase penyelesaian, dan saat terjadinya transaksi	Sebagian akun diakui sesuai perjanjian kontrak dengan pelanggan dan saat terjadinya transaksi. Namun, untuk pendapatan yang diperoleh dari penjualan kondominium, perkantoran, dan tanah dan bangunan diakui menggunakan 5 (lima) model tahapan.	Pengklasifikasian akun dan kebijakan akuntansi yang digunakan.
Pengukuran	Nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima	Imbalan yang diterima didasarkan pada kontrak dengan pelanggan dan bukan termasuk pembayaran yang diterima atas nama pelanggan secara tatap muka pada pihak ketiga.	Dasar Penilaian dan penentuan harga transaksi
Penyajian	Akun yang digunakan “Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka” dan “Uang Muka Pelanggan”.	Akun yang digunakan “Aset Kontrak” dan “Liabilitas Kontrak”, namun boleh menggunakan istilah sebelumnya.	Istilah akun yang digunakan
Pengungkapan	PT Pakuwon Jati, Tbk mengungkapkan kebijakan akuntansi yang digunakan	Mengungkapkan informasi kualitatif dan kuantitatif mencakup kontrak dengan pelanggan, pertimbangan	Ketentuan-ketentuan yang perlu dipertimbangkan dalam pengungkapan

Keterangan	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72	Perbedaan
	menggunakan metode persentase penyelesaian, jumlah setiap kategori signifikan dari pendapatan yang diakui selama periode 2019, dan jumlah pendapatan yang berasal dari pertukaran barang/jasa yang tercakup dalam setiap kategori signifikan dari pendapatan.	signifikan yang dibuat dalam menerapkan pedoman pendapatan, dan aset yang diakui dari biaya untuk memperoleh atau memenuhi kontrak.	pendapatan.

Sumber: Laporan Tahunan PT. Pakuwon Jati, Tbk Tahun 2019 dan 2020