

**THE DIFFERENCES IN TREATMENT OF INCOME FROM CONTRACTS WITH CUSTOMERS
BEFORE AND AFTER THE PSAK 72 IMPLEMENTATION IN INDONESIA**

Satya Budi Tama¹, Amrie Firmansyah²

^{1&2}Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: 1302190188_satya@pknstan.ac.id, amrie@pknstan.ac.id

ABSTRACT

This study investigates revenue recognition from contracts with customers before the implementation of PSAK 72 (2017) in 2019 and after the PSAK 72 (2017) implementation in 2020. This study employs a qualitative method with a content analysis approach. The research sample employs three categories, with each criterion taken by one company in each category of high, medium, and low. The samples of this research are Lippo Karawaci Tbk, Jaya Real Property Tbk, and Pikko Land Development Tbk, which are real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange. This study uses data in annual financial reports for 2019 and 2020 taken from the www.idx.co.id page. This study concludes that before the implementation of PSAK 72 (2017), revenue recognition was based on PSAK 23 (2014) and PSAK 44 (1997) with different ways of recognizing revenue, such as using the full accrual method, the percentage of completion method, or revenue is recognized when the buyer has received the goods or services. After the adoption of PSAK 72 (2017), all real estate companies recognize revenue by performing five stages of revenue recognition. The PSAK 72 (2017) implementation resulted in the reclassification of customer advances accounts to contract liabilities and adjustments to several accounts by Lippo Karawaci Tbk and Pikko Land Development Tbk.

Keywords: revenue recognition, PSAK 72, implementation, accounting standards

**PERBEDAAN PERLAKUAN PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN SEBELUM
DAN SESUDAH PENERAPAN PSAK 72 DI INDONESIA**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menginvestigasi pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sebelum penerapan PSAK 72 (2017) di tahun 2019 dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017) di tahun 2020. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan analisis isi. Sampel penelitian menggunakan tiga kategori, dengan setiap kriteria diambil masing-masing satu perusahaan pada setiap kategori tinggi, sedang, dan rendah. Sampel penelitian ini adalah Lippo Karawaci Tbk, Jaya Real Property Tbk, dan Pikko Land Development Tbk yang merupakan perusahaan sektor real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan data berupa laporan keuangan tahunan tahun 2019 dan tahun 2020 yang diambil dari laman www.idx.co.id. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sebelum diterapkannya PSAK 72 (2017), pengakuan pendapatan didasarkan pada PSAK 23 (2014) dan PSAK 44 (1997) dengan cara pengakuan pendapatan yang berbeda-beda seperti menggunakan metode akrual penuh, metode persentase penyelesaian, atau pendapatan diakui saat barang atau jasa sudah diterima pembeli. Setelah penerapan PSAK 72 (2017), semua perusahaan real estat mengakui pendapatan dengan melakukan lima tahap pengakuan pendapatan. Penerapan PSAK 72 (2017) mengakibatkan reklasifikasi akun uang muka pelanggan menjadi liabilitas kontrak dan penyesuaian terhadap beberapa akun yang dilakukan Lippo Karawaci Tbk dan Pikko Land Development Tbk.

Kata Kunci: pengakuan pendapatan, PSAK 72 (2017), penerapan, standar akuntansi

PENDAHULUAN

Pendapatan merupakan salah satu ukuran penting kinerja keuangan yang memberikan wawasan tentang kinerja keuangan masa lalu dan masa depan serta merupakan pendorong ukuran kinerja lainnya (Kieso et al., 2018). Kriteria tertentu perlu dipenuhi dalam menentukan pengakuan pendapatan agar menghasilkan informasi akuntansi yang relevan dan dapat dipercaya (Supriadi, 2020). Oleh sebab itu, suatu keharusan untuk mengakui pendapatan sesuai prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku. Pengakuan pendapatan di Indonesia sudah diatur dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Pada bulan Mei 2014, *International Accounting Standards Board* (IASB) menerbitkan *International Financial Reporting Standard 15 Revenue from Contracts with Customers* (IFRS 15). IFRS 15 menyediakan model lima langkah untuk diterapkan dalam pendapatan yang diperoleh dari kontrak dengan pelanggan. IFRS 15 merupakan hasil proyek konvergensi antara IASB dengan *Financial Accounting Standards Board* (FASB) yang dimulai pada tahun 2002. IFRS 15 menggantikan IAS 18 *Revenue* dan IAS 11 *Construction Contracts* untuk memperkenalkan model baru dalam pengakuan pendapatan yang didasarkan pada transfer kontrol. Napier dan Stadler (2020) menjelaskan bahwa pengenalan IFRS 15 telah melibatkan biaya yang besar bagi perusahaan besar di Eropa. Biaya tersebut berkaitan dengan pengembangan perangkat lunak untuk melacak transaksi dan mengidentifikasi ketika kewajiban pelaksanaan pada kontrak dengan pelanggan telah dilakukan. Beberapa perusahaan besar di Eropa akan mempertimbangkan IFRS 15 ketika menyusun kontrak baru. Beberapa perusahaan juga memilih untuk merubah operasi bisnis demi menyesuaikan dengan persyaratan IFRS 15.

Pada tahun 2017, DSAK telah menerbitkan PSAK 72 (2017) tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang diadopsi penuh dari IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. PSAK 72 (2017) mengatur mengenai pengakuan, pengukuran, biaya kontrak, penyajian, dan pengungkapan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 (2017) diberlakukan secara efektif pada tanggal 1 Januari 2020, namun perusahaan boleh melakukan penerapan dini. PSAK 72 (2017) memiliki tujuan menetapkan prinsip tentang sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan (IAI, 2017). PSAK 72 (2017) merupakan standar komprehensif karena mengatur semua jenis pendapatan yang terkait dengan kontrak pelanggan sehingga menghilangkan pengaturan dalam standar yang lain. PSAK 72 (2017) menggantikan beberapa PSAK, yaitu PSAK 23 (2014) tentang Pendapatan, PSAK 34 (2014) tentang Kontrak Kontruksi, ISAK 10 tentang Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 tentang Perjanjian Kontruksi Real Estat, ISAK 27 tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan, dan PSAK 44 (1997) tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat (IAI, 2017).

PSAK 72 (2017) mengubah cara pengakuan pendapatan kontrak yang sebelumnya berbasis rigid (*rule based*) menjadi berbasis prinsip (*principle based*). Untuk pengakuan pendapatan yang dilakukan bertahap harus memenuhi persyaratan tertentu diantaranya adanya peningkatan aset yang diterima oleh pelanggan dan pemenuhan kewajiban yang sudah dilakukan oleh suatu entitas atas suatu kontrak tertentu (Casnila & Nurfitriana, 2020). Perubahan pengakuan pendapatan ini berdampak besar pada perusahaan sektor real estat. Perusahaan sektor real estat dalam melakukan pengakuan pendapatan menjadi tidak jelas (bisnis.com, 2020). Penjualan produk real estat dalam PSAK 72 (2017) dapat diakui sebagai pendapatan sepanjang waktu, apabila perusahaan real estat sebagai perusahaan kontraktor yang memberi jasa konstruksi sejak awal dan selama proses konstruksi. Apabila kriteria tersebut tidak terpenuhi, penjualan produk real estat dalam PSAK 72 (2017) hanya bisa diakui sebagai pendapatan pada waktu tertentu yaitu saat produk real estat selesai dikonstruksi dan diserahkan pengendaliannya kepada pelanggan.

Selain permasalahan pada ketidakjelasan cara pengakuan, permasalahan lain yang muncul pada penerapan PSAK 72 (2017) adalah adanya penurunan pendapatan. PT Perintis Trinita Properti Tbk, salah satu perusahaan sektor real estat, mencatat penurunan pendapatan sepanjang Kuartal I-2020 menjadi hanya Rp 11,6 miliar dari periode yang sama tahun 2019 sebesar Rp 75,3 miliar (Alexander, 2020). Penurunan pendapatan tersebut disebabkan ada beberapa unit yang masih dalam proses pembangunan atau belum diserahkan. Hal serupa juga terjadi pada PT Summarecon Agung Tbk. PT Summarecon adalah perusahaan real estat yang memiliki proyek pengembangan bangunan high rise. Proyek tersebut memerlukan waktu tiga sampai empat tahun. PT Summarecon seharusnya sudah memiliki pendapatan yang bisa diakui sebagian pada tahun pertama dan kedua. Akibat penerapan PSAK 72 (2017), PT Summarecon harus menunggu hingga tahun keempat untuk dapat diakui pendapatannya (Haryanti, 2020). Melihat permasalahan tersebut, pencatatan laporan keuangan perusahaan sektor real estat selama satu sampai dua tahun ke depan akan mengalami fluktuasi dikarenakan diterapkannya PSAK 72 (2017).

Dari pemaparan di atas, penerapan PSAK 72 (2017) menimbulkan sejumlah masalah. Akibat penerapan PSAK 72 (2017), kontrak jangka panjang menyebabkan perbedaan nilai pendapatan yang signifikan pada periode berjalan (Veronica et al., 2019). Pendapatan sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Sebagian besar perusahaan berusaha untuk menyelesaikan transaksi secepat mungkin, agar pendapatan dapat segera diakui. Namun, tidak semua transaksi sesederhana itu. Perusahaan real estat memiliki pendapatan yang salah satunya berasal dari kontrak dengan pelanggan. Kontrak yang dimiliki perusahaan real estat memiliki jangka waktu yang beragam. Kontrak yang memiliki jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi akan menimbulkan

permasalahan dalam pengakuan pendapatan. Oleh karena itu, penelitian tentang penerapan PSAK 72 (2017) perlu untuk dilakukan investigasi lebih lanjut.

Penelitian yang mengulas PSAK 72 (2017) sudah banyak dilakukan seperti pengujian perbedaan *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *net profit margin* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (Casnila & Nurfitriana, 2020), menguji pengaruh PSAK 72 (2017) terhadap nilai perusahaan (Shabirah, 2020), pengakuan pendapatan dan pengukuran kinerja keuangan (Veronica et al., 2019), pengaruh PSAK 72 (2017) terhadap *shareholder value* (Wisnantiasri, 2018), menguji pengaruh IFRS 15 terhadap pengakuan pendapatan (Trabelsi, 2018), mengulas penerapan PSAK 72 (2017) pada PT Telkom Tbk. (Puspamurti & Firmansyah, 2020), mengevaluasi penerapan PSAK 72 (2017) atas penjualan kWh meter listrik di PT PLN Unit Layanan Pelanggan Manado Selatan (Indrawati et al., 2021), mengidentifikasi potensi dampak implementasi PSAK 72 (2017) terhadap penerimaan pajak dari PPh badan yang dibayarkan oleh perusahaan di industri telekomunikasi (Herliana et al., 2019), menguji pengaruh PSAK 72 (2017) terhadap kinerja keuangan (Halim & Herawati, 2020), menguji dampak PSAK 72 (2017) terhadap kinerja keuangan di era pandemi covid-19 (Rahayu et al., 2021), mengulas penerapan pengakuan pendapatan pada PT Pos Indonesia Cabang Manado (Londa et al., 2020), dan mengungkap seberapa besar kesesuaian dengan standar yang berlaku atas pengakuan pendapatan di PT Madsumaya Indo Seafood (Angraini & Sholichah, 2021).

Selain itu, terdapat penelitian terdahulu yang mengangkat mengenai pengakuan pendapatan kontrak seperti analisis implementasi pengakuan pendapatan atas kontrak berdasarkan PSAK 34 (Subagja & Pradipto, 2019), analisis pengakuan pendapatan dan beban atas kontrak konstruksi di PT. Wahana Tata Riau (Wijoyo, 2018), dan analisis pengakuan pendapatan dan beban atas kontrak di PT. Putra Utama Global berdasarkan PSAK 23 (Gauk et al., 2020).

Penelitian ini bertujuan untuk mengulas perbedaan perlakuan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017) di Indonesia. Indrawati et al. (2021), Londa et al. (2020), (Puspamurti & Firmansyah, 2020), dan Angraini & Sholichah (2021) hanya mengulas penerapan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sesudah penerapan PSAK 72 (2017), sedangkan penelitian ini mengulas perbedaan perlakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017). Penelitian ini memfokuskan pada dampak perubahan akun di laporan keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017) seperti akun piutang usaha yang mengalami penyesuaian. Penelitian ini mengulas dampak PSAK 72 (2017) terhadap perusahaan sektor real estat, berbeda dengan penelitian Casnila dan Nurfitriana (2020) yang menggunakan sektor telekomunikasi, Shabirah (2020) yang menggunakan indeks LQ-45, Firmansyah & Puspamurti (2020) menggunakan satu perusahaan yaitu PT Telkom, Indrawati et al. (2021) menggunakan satu perusahaan yaitu PT PLN di Manado Selatan, Londa et al. (2020) menggunakan satu perusahaan yaitu PT Pos Indonesia di Manado, dan Angraini & Sholichah (2021) menggunakan satu perusahaan yaitu PT Madsumaya Indo Seafood. Penelitian ini dilakukan pada sektor real estat karena dinilai sebagai salah satu sektor yang terdampak cukup signifikan atas terbitnya PSAK 72 (Veronica et al., 2019).

Dalam penelitian Veronica et al. (2019) mengulas tiga perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan kriteria laba bersih tertinggi pada tahun 2018, sedangkan penelitian ini mengulas tiga perusahaan real estat yang terdaftar di BEI dengan kriteria pendapatan tinggi, sedang, dan rendah. Penelitian ini mengulas mengenai penerapan pengakuan pendapatan dari kontrak berdasarkan PSAK 72 (2017), berbeda dengan Subagja & Pradipto (2019) yang menggunakan dasar PSAK 34 (2014), Wijoyo (2018) menggunakan dasar PSAK sebelum penerapan PSAK 72 (2017), dan Gauk et al. (2020) menggunakan dasar PSAK 34 (2014).

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengembangan literatur di bidang akuntansi keuangan khususnya literatur bagi akademisi yang mengulas pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. Hasil dari penelitian ini juga dapat digunakan menjadi bahan informasi maupun tambahan referensi dalam perbaikan kebijakan dalam Standar Akuntansi Keuangan bagi Ikatan Akuntan Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi investor dalam memberikan informasi tambahan terkait dengan dasar pengambilan keputusan investasi di pasar modal.

TINJAUAN PUSTAKA

PSAK 23 (2014) menjelaskan bahwa pendapatan adalah penghasilan yang timbul selama dalam aktivitas normal entitas dan dikenal dengan bermacam-macam sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa (*fees*), bunga, dividen, dan royalti. Pendapatan didefinisikan sebagai arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal (IAI, 2015). Pendapatan adalah kenaikan bruto ekuitas yang dihasilkan dari aktivitas bisnis yang dilakukan untuk tujuan memperoleh keuntungan (Kieso et al., 2015). Dalam PSAK 23 (2014), pendapatan hanya meliputi arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang diterima dan dapat diterima oleh entitas untuk dirinya sendiri. Jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga, seperti pajak pertambahan nilai, bukan merupakan manfaat ekonomi yang mengalir ke entitas dan tidak mengakibatkan kenaikan ekuitas. Oleh karena itu, hal tersebut dikeluarkan dari pendapatan. Demikian juga dalam hal hubungan keagenan, arus masuk bruto manfaat ekonomi meliputi jumlah yang ditagih atas nama prinsipal, yang tidak mengakibatkan

kenaikan ekuitas entitas. Jumlah yang ditagih atas nama prinsipal bukan merupakan pendapatan, yang merupakan pendapatan adalah komisi yang diterima.

Kendala utama terkait dengan pendapatan yaitu dalam menentukan kapan pendapatan tersebut diakui. Pengakuan pendapatan bertujuan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diterima, atau diharapkan untuk diterima oleh perusahaan sebagai penjual, dalam proses pertukaran atas barang atau jasa tersebut (Kieso et al., 2018). Pengakuan pendapatan yang tidak akurat memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keuntungan bersih perusahaan. Ketidakakuratan tersebut dapat menyebabkan laporan keuangan tidak andal. Adapun peraturan yang mengatur terkait dengan pendapatan yaitu PSAK 23 (2014). Penetapan PSAK 23 (2014) dimaksudkan untuk mengatur perlakuan akuntansi atas pendapatan yang timbul dari transaksi dan kejadian tertentu. Ruang lingkup PSAK 23 (2014) yaitu diterapkan dalam akuntansi pendapatan yang timbul dari kejadian penjualan barang, penjualan jasa, dan penggunaan aset entitas oleh pihak lain yang menghasilkan bunga, royalti, dan dividen.

Pengakuan pendapatan dari penjualan barang berdasarkan PSAK 23 (2014) dilakukan ketika seluruh dari lima kondisi berikut terpenuhi. Pertama, risiko dan manfaat atas kepemilikan barang yang dijual telah berpindah dari entitas kepada pembeli. Pengujian diperlukan dalam menentukan kapan perpindahan risiko dan manfaat tersebut terjadi. Perpindahan risiko dan manfaat tersebut dapat terjadi pada saat yang sama atau berbeda dengan perpindahan hak milik atas barang yang dijual kepada pembeli. Kedua, entitas tidak lagi melanjutkan pengelolaan atau pengendalian atas barang yang dijual. Ketiga, jumlah pendapatan yang diterima entitas atas penjualan barang dapat diukur dengan andal. Keempat, entitas akan menerima manfaat ekonomi dari pembeli atas transaksi penjualan barang. Terdapat kemungkinan munculnya ketidakpastian atas penerimaan manfaat ekonomi oleh entitas. Ketika ketidakpastian muncul, entitas tidak dapat mengakui pendapatan. Begitupula dengan sebaliknya, entitas akan mengakui pendapatan ketika ketidakpastian tersebut hilang. Kelima, biaya atas transaksi penjualan barang dapat diukur dengan andal. Ketika biaya tersebut tidak dapat diukur dengan andal, setiap manfaat ekonomi yang diterima entitas diakui sebagai liabilitas.

PSAK 23 (2014) mempertimbangkan pendapatan dari transaksi penjualan barang. Jenis pendapatan ini akan diakui oleh entitas manufaktur. Selain kondisi manfaat ekonomi, PSAK 23 (2014) juga menentukan bahwa semua risiko dan manfaat atas kepemilikan barang harus berpindah kepada pembeli di mana entitas tidak memiliki kendali lagi atas barang yang dijual. Dalam PSAK 23 (2014), pengakuan pendapatan atas penjualan jasa dilakukan ketika imbalan atas transaksi tersebut dapat diestimasi dengan andal. Pengakuan pendapatan tersebut dinyatakan mengacu pada tingkat penyelesaian penyediaan jasa ketika tanggal pelaporan neraca. Estimasi imbalan atas transaksi penjualan jasa dinilai andal ketika memenuhi seluruh dari empat kondisi berikut. Pertama, pengukuran imbalan dapat dilakukan dengan andal. Kedua, entitas akan menerima manfaat ekonomi dari pembeli atas transaksi penjualan jasa. Ketiga, pada tanggal pelaporan neraca, pengukuran tingkat penyelesaian penyediaan jasa dapat dilakukan dengan andal. Keempat, biaya atas transaksi penjualan jasa dapat diukur dengan andal. Transaksi penjualan jasa dapat menjadi transaksi yang memiliki jangka waktu yang panjang di mana transaksi ini dapat dilaksanakan dalam beberapa periode waktu. Oleh sebab itu, pengestimasian tahap penyelesaian harus dinilai dengan andal dan biaya yang dikeluarkan selama periode akuntansi tertentu harus diakui secara proporsional. Dalam PSAK 23 (2014), pengakuan pendapatan atas bunga, royalti, dan dividen dilakukan ketika entitas akan menerima manfaat ekonomi atas transaksi tersebut dan pengukuran manfaat ekonomi dapat dilakukan dengan andal. Dasar dalam melakukan pengakuan pendapatan atas bunga yaitu menggunakan metode suku bunga efektif. Royalti diakui berdasarkan pada akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan. Dividen diakui ketika telah ditetapkan pembagian hak pemegang saham untuk menerima pembayaran atas dividen.

Pada tahun 2017, IAI menerbitkan PSAK 72 (2017) untuk menggantikan PSAK 23 (2014). Penerbitan PSAK 72 (2017) dimaksudkan untuk menetapkan prinsip yang kemudian diterapkan oleh entitas untuk melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 (2017) dapat diterapkan pada seluruh kontrak dengan pelanggan, kecuali dengan kontrak sewa dalam ruang lingkup PSAK 30 (2014) tentang Sewa, kontrak asuransi dalam ruang lingkup PSAK 62 (2015) tentang Kontrak Asuransi, instrumen keuangan dan hak atau kewajiban kontraktual lain dalam ruang lingkup PSAK 71 (2020) tentang Instrumen Keuangan, PSAK 65 (2015) tentang Laporan Keuangan Konsolidasian, PSAK 66 (2018) tentang Pengaturan Bersama, PSAK 4 (2015) tentang Laporan Keuangan Tersendiri, dan PSAK 15 (2017) tentang Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama, serta pertukaran nonmoneter antara entitas dalam lini bisnis yang sama untuk memfasilitasi penjualan kepada pelanggan atau pelanggan potensial.

Kontrak adalah perjanjian antara beberapa pihak yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan (IAI, 2017). PSAK 72 (2017) hanya berlaku apabila kontrak dilakukan dengan pelanggan. Pelanggan adalah pihak yang telah membuat dan menyepakati kontrak dengan entitas dan akan memperoleh barang atau jasa yang merupakan output dari aktivitas normal entitas untuk dipertukarkan dengan imbalan. Apabila lawan kontrak melakukan kontrak dengan entitas untuk berpartisipasi dalam aktivitas atau proses di mana antara entitas dan lawan kontrak berbagi risiko dan manfaat yang dihasilkan dari aktivitas atau proses dari pada untuk memperoleh output dari aktivitas normal entitas, maka PSAK 72 (2017) tidak dapat diterapkan karena lawan kontrak dikatakan bukan

pelanggan. Secara garis besar, pendapatan dari kontrak dengan pelanggan adalah pendapatan yang diperoleh entitas apabila entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa sesuai dengan kontrak kepada pelanggan sehingga pelanggan telah memperoleh pengendalian penuh atas barang atau jasa tersebut.

Agar pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dapat ditentukan, PSAK 72 (2017) mensyaratkan agar entitas untuk melakukan analisis transaksi berdasarkan kontrak terlebih dahulu. Analisis transaksi tersebut terdiri dari lima tahapan yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan ketika entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Tahap pertama yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan. Pada tahap ini, sesuai PSAK 72 (2017), entitas dapat mencatat kontrak dengan pelanggan apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi. Pertama, kontrak disetujui semua pihak dan semua pihak berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban masing-masing. Kedua, entitas dapat mengidentifikasi hak setiap pihak. Ketiga, entitas dapat mengidentifikasi waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan. Keempat, kontrak memiliki substansi komersial. Kelima, entitas dimungkinkan untuk menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan. Jika kontrak dengan pelanggan tidak memenuhi kriteria di atas dan entitas telah menerima imbalan dari pelanggan, entitas dapat mengakui imbalan sebagai pendapatan dengan memenuhi salah satu dari dua kondisi berikut. Pertama, entitas tidak memiliki kewajiban untuk mengalihkan barang atau jasa, atau imbalan telah diterima entitas dan tidak dapat dikembalikan. Kedua, kontrak telah berakhir dan imbalan yang diterima entitas tidak dapat dikembalikan. Apabila salah satu dari dua kondisi tersebut tidak terjadi dan syarat mencatat kontrak tidak terpenuhi, maka entitas mengakui imbalan yang diterima dari pelanggan sebagai liabilitas sampai salah satu dari kondisi di atas terjadi atau semua kriteria pencatatan kontrak terpenuhi.

Tahap kedua adalah mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan. Dalam PSAK 72 (2017), entitas mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan berupa barang atau jasa yang dijanjikan untuk dialihkan kepada pelanggan. Kewajiban pelaksanaan adalah janji yang tercantum dalam kontrak untuk menyediakan barang atau jasa tertentu kepada pelanggan (Mahrus & Biswan, 2021). Lebih lanjut dijelaskan bahwa entitas harus dengan jelas dan spesifik menentukan barang atau jasa sesuai kontrak, untuk menentukan terdapat atau tidaknya suatu kewajiban pelaksanaan. Entitas juga perlu mengevaluasi mengenai sifat barang atau jasa tersebut. Barang atau jasa tersebut dapat bersifat spesifik, independen, dan memiliki harga jual terpisah. Jika setiap kewajiban pelaksanaan tidak saling bergantung, masing-masing kewajiban pelaksanaan merupakan kewajiban terpisah. Jika setiap kewajiban pelaksanaan saling bergantung, beberapa kewajiban pelaksanaan tersebut dilaporkan sebagai satu kewajiban pelaksanaan.

Tahap ketiga dalam menganalisis transaksi berdasarkan kontrak yaitu menentukan harga transaksi. Dalam PSAK 72 (2017), entitas mengakui pendapatan atas sejumlah harga transaksi yang dialokasikan terhadap kewajiban pelaksanaan. Harga transaksi adalah besaran imbalan yang mencakup jumlah tetap, jumlah variabel, atau keduanya yang diperkirakan akan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga seperti pajak penjualan. Estimasi harga transaksi dipengaruhi oleh sifat, waktu, dan jumlah imbalan yang dijanjikan oleh pelanggan. Selain entitas akan mempertimbangkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum, entitas mempertimbangkan dampak dari imbalan variabel, estimasi pembatas imbalan variabel, keberadaan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, imbalan nonkas, dan utang imbalan kepada pelanggan. Jumlah imbalan dapat bervariasi karena diskon, rabat, pengembalian dana, kredit, konsesi harga, insentif, bonus kinerja, denda, atau item lain yang serupa. Jika imbalan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, maka entitas mengestimasi jumlah imbalan yang menjadi hak entitas. Dalam mengestimasi jumlah imbalan variabel, entitas dapat menggunakan salah satu metode diantaranya metode nilai yang diharapkan dan metode jumlah yang paling mungkin. Nilai yang diharapkan adalah jumlah probabilitas-jumlah tertimbang dalam rentang kemungkinan jumlah imbalan. Jumlah yang paling mungkin adalah jumlah tunggal yang paling mungkin dalam rentang kemungkinan jumlah imbalan (yaitu hasil tunggal yang paling mungkin dari kontrak).

Dalam menentukan harga transaksi, entitas menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak, baik secara eksplisit atau implisit, memberikan pelanggan atau entitas manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan. Pada intinya, ketika kontrak melibatkan komponen pembiayaan yang signifikan, nilai wajar transaksi ditentukan dengan mengukur imbalan yang diterima atau dengan mendiskontokan pembayaran menggunakan tingkat bunga yang dibebankan (Mahrus & Biswan, 2021).

Imbalan nonkas dapat berupa barang, jasa, atau lainnya. Dijelaskan dalam PSAK 72 (2017), entitas mengukur imbalan nonkas pada nilai wajar untuk menentukan harga transaksi. Jika entitas tidak dapat mengestimasi nilai wajar maka entitas mengukur imbalan nonkas dengan merujuk pada harga jual berdiri sendiri. Terkadang entitas memberikan imbalan kepada pelanggan dalam bentuk diskon, potongan harga, dan lain-lain. Dijelaskan dalam PSAK 72 (2017), imbalan kepada pelanggan adalah jumlah kas yang dibayar entitas kepada pelanggan. Entitas mencatat imbalan kepada pelanggan sebagai pengurang harga transaksi.

Tahap keempat yaitu mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan. Berdasarkan PSAK 72 (2017), entitas terkadang melakukan pengalokasian harga transaksi terhadap beberapa kewajiban pelaksanaan. Pengalokasian tersebut didasarkan atas nilai wajar. Jika tidak terdapat informasi untuk menentukan nilai wajar, entitas dapat memperkirakan nilai wajar dengan pendekatan penyesuaian penilaian pasar, pendekatan biaya yang diharapkan ditambah margin, dan pendekatan sisa (Kieso et al., 2018).

Penerapan pendekatan penyesuaian penilaian pasar yaitu berupa evaluasi pasar barang dan jasa yang dijual entitas dan memperkirakan harga yang bersedia dibayar oleh pembeli. Entitas juga dapat mengacu pada harga barang atau jasa yang serupa dari entitas lain. Penerapan pendekatan biaya yang diharapkan ditambah margin yaitu berupa memperkirakan biaya yang diharapkan dalam rangka penyelesaian kewajiban pelaksanaan dan ditambah dengan margin yang sesuai dengan tujuan entitas. Pendekatan sisa diterapkan ketika harga jual barang atau jasa tidak menentu. Entitas menerapkan pendekatan ini dengan mengurangi total harga transaksi dengan harga jual barang atau jasa lain yang dapat ditelusuri dan terdapat dalam kontrak.

Tahap yang terakhir yaitu mengakui pendapatan ketika (pada saat) entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan. Sesuai PSAK 72 (2017), entitas dikatakan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan ketika pelanggan mendapat kendali atas barang atau jasa yang ditunjukkan dengan lima indikator yaitu, entitas memiliki hak pembayaran aset, entitas telah mengalihkan hak hukum ke aset, entitas telah menyerahkan kepemilikan fisik aset, pelanggan memiliki risiko dan manfaat kepemilikan yang signifikan, dan pelanggan telah menerima aset (Kieso et al., 2018). Kieso et al. (2018) menjelaskan bahwa entitas dapat mengakui pendapatan dari kewajiban pelaksanaan dari waktu ke waktu melalui pengukuran penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Entitas dalam melakukan pengukuran menggunakan metode *cost-to-cost* dan *units-of-delivery*. Metode ini dapat menggambarkan transfer kendali dari entitas ke pelanggan. Tujuan metode ini adalah untuk mengukur tingkat kemajuan kewajiban pelaksanaan dalam hal biaya, unit, atau nilai tambah.

Dalam PSAK 72 (2017), penyelesaian kewajiban pelaksanaan dibedakan menjadi dua yaitu, sepanjang waktu dan pada suatu waktu tertentu. Entitas yang menyelesaikan kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu harus memenuhi satu dari tiga kriteria berikut. Pertama, pelanggan secara simultan mengonsumsi manfaat dari kinerja entitas atas kewajiban pelaksanaannya. Kedua, kinerja entitas kinerja entitas menciptakan aset yang dikendalikan pelanggan. Ketiga, kinerja entitas tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran. Jika kewajiban pelaksanaan tidak diselesaikan sepanjang waktu, entitas menyelesaikan kewajiban pelaksanaan pada waktu tertentu.

Setelah tahapan analisis transaksi berdasarkan kontrak dilakukan, maka perlu adanya penyajian dan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. Dalam PSAK 72 (2017), entitas dapat menyajikan kontrak dalam laporan posisi keuangan sebagai aset kontrak atau liabilitas kontrak. Hal tersebut bergantung pada hubungan antara kinerja entitas dan pembayaran pelanggan. Entitas menyajikan hak tanpa syarat terhadap imbalan secara terpisah sebagai piutang. Tujuan persyaratan pengungkapan menurut PSAK 72 (2017) adalah agar entitas mengungkapkan informasi yang cukup yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Entitas mengungkapkan informasi kualitatif dan kuantitatif berupa kontrak dengan pelanggan, perubahan dan pertimbangan signifikan terhadap kontrak dengan pelanggan, dan aset yang diakui dari biaya untuk memenuhi kontrak dengan pelanggan.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat terlihat adanya perbedaan antara PSAK 23 (2014) dan PSAK (72). Perbedaan utama antara PSAK 23 (2014) dan PSAK 72 (2017) yaitu pada tersedianya lima langkah pengakuan pendapatan pada PSAK 72 (2017) untuk mengenali semua jenis pendapatan yang diperoleh dari kontrak dengan pelanggan, sedangkan PSAK 23 (2014) menyediakan kriteria pengakuan yang berbeda untuk berbagai jenis transaksi yang dilakukan entitas.

Perbedaan lain antara PSAK 23 (2014) dengan PSAK 72 (2017) yaitu dalam mengakui pendapatan, PSAK 72 (2017) menerapkan metode yang seragam untuk semua jenis pendapatan, sedangkan pada PSAK 23 (2014) menetapkan bahwa kriteria pengakuan pendapatan bergantung pada setiap jenis transaksi. Dalam PSAK 72 (2017), kriteria pelaporan akan diakui berdasarkan kontrak dan kewajiban pelaksanaan, sedangkan pada PSAK 23 (2014) kriteria pelaporan ditentukan pada kriteria transaksi berupa penjualan barang, penjualan jasa, bunga, royalti, atau dividen.

Tabel 1. Perbandingan PSAK 23 (2014) dan PSAK 72 (2017)

No.	PSAK 23 (2014)	PSAK 72 (2017)
1	Tersedia kriteria pengakuan yang berbeda untuk setiap jenis transaksi.	Tersedia lima langkah pengakuan pendapatan.
2	Menerapkan kriteria pengakuan pendapatan bergantung pada jenis transaksi.	Menerapkan metode yang seragam untuk setiap jenis pendapatan.
3	Kriteria pelaporan ditentukan pada kriteria transaksi (penjualan barang, penjualan jasa, bunga, royalti, dan dividen).	Kriteria pelaporan diakui berdasarkan kontrak dan kewajiban pelaksanaan.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan teknik analisis isi. Tujuan dari analisis isi dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh informasi mengenai jumlah pendapatan dan sumber pendapatan berdasarkan dari laporan keuangan perusahaan selama periode tahun 2019 dan tahun 2020. Informasi lain yang diperoleh dari analisis isi yaitu informasi terkait dengan akun-akun yang terdampak PSAK 72 (2017) dalam laporan keuangan. Data dan informasi yang telah diperoleh selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam penyusunan analisis terkait dengan perbedaan perlakuan pendapatan kontrak dengan pelanggan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017).

Data yang digunakan pada penelitian ini berupa data sekunder berupa laporan keuangan tahun 2019 dan 2020 yang diperoleh dari laman www.idx.co.id. Sampel penelitian ini adalah perusahaan sektor real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan beberapa kriteria. Pertama, perusahaan real estat yang terdaftar di BEI tahun 2019 dan 2020 per tanggal 1 Maret 2021, berjumlah 77 perusahaan. Kedua, dari jumlah tersebut, perusahaan yang belum menyampaikan laporan keuangan tahun 2020 sebanyak 44 perusahaan, sehingga jumlah perusahaan yang dapat digunakan ada 33 perusahaan. Ketiga, membuat tiga kategori perusahaan berdasarkan pendapatan di tahun 2019 yaitu kategori pendapatan tinggi, sedang, dan rendah. Pengkategorian dilakukan dengan asumsi perusahaan tersebut telah mewakili tiap gradasi pendapatan perusahaan. Tiap perusahaan dengan kategori pendapatan tinggi, sedang, dan rendah akan dipilih masing-masing satu perusahaan secara random untuk dijadikan sampel. Hasil pengambilan sampel untuk dapat digunakan dalam analisis penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Tiga Sampel Perusahaan

Nama Perusahaan	Kategori	Pendapatan pada Tahun 2019
Lippo Karawaci Tbk.	Tinggi	Rp 12.320.248.000.000,-
Jaya Real Property Tbk.	Sedang	Rp 2.423.269.696.000,-
Pikko Land Development Tbk.	Rendah	Rp 326.740.872.357,-

Sumber: diolah

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data yang diperoleh, terdapat pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada tiga perusahaan sampel, diantaranya sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Jenis Pendapatan

Lippo Karawaci Tbk.	Jaya Real Property Tbk.	Pikko Land Development Tbk.
1. Penjualan kavling tanah tanpa bangunan.	1. Penjualan kavling tanah tanpa bangunan.	1. Penjualan apartemen dan gedung perkantoran
2. Penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya.	2. Penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya.	
3. Penjualan pusat belanja, apartemen, dan perkantoran.	3. Penjualan apartemen.	

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Sebelum Penerapan PSAK 72 (2017) di Tahun 2019 pada Perusahaan Real Estat

Pengakuan pendapatan dari penjualan real estat di tahun 2019 berdasarkan pada PSAK 44 (1997) tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. a. Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan. Lippo Karawaci Tbk. dan Jaya Real Property Tbk. mengakui pendapatan ini dengan metode akrual penuh, artinya pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui pada saat terjadinya transaksi atau pengikatan jual beli. Penggunaan metode ini dapat dilakukan apabila seluruh dari lima kriteria berikut ini terpenuhi. Pertama, pembeli telah membayar 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah pembayaran tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Kedua, harga jual akan tertagih. Ketiga, tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang. Keempat, proses pengembangan tanah telah selesai dan penjual tidak mempunyai kewajiban lagi untuk membangun kavling tanah tersebut. Kelima, hanya kavling tanah saja yang dijual tanpa penjual diwajibkan untuk terlibat dalam pendirian bangunan pada kavling tanah tersebut. Apabila kriteria penggunaan metode akrual penuh tidak terpenuhi maka pengakuan penjualan ditangguhkan. Transaksi yang tidak memenuhi kriteria tersebut akan diakui sebagai uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi. b. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya. Lippo Karawaci Tbk. dan Jaya Real Property Tbk. mengakui pendapatan ini dengan metode akrual penuh. Metode tersebut dapat digunakan apabila seluruh dari empat kriteria berikut ini terpenuhi. Pertama, proses penjualan telah selesai. Kedua, harga jual akan tertagih. Ketiga, tagihan

penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli. Keempat, penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli dan penjual tidak memiliki kewajiban lagi dengan unit bangunan tersebut. Apabila kriteria penggunaan metode akrual penuh tidak terpenuhi maka pengakuan penjualan ditangguhkan. Transaksi yang tidak memenuhi kriteria tersebut akan diakui sebagai uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi. c. Pendapatan dari penjualan pusat belanja, apartemen, dan perkantoran. Lippo Karawaci Tbk., Jaya Real Property Tbk., dan Pikko Land Development Tbk. mengakui pendapatan ini dengan menggunakan metode persentase penyelesaian. Metode ini mengakui pendapatan secara proporsional dengan jumlah beban yang menghasilkan pendapatan tersebut. Hasil penerimaan penjualan yang belum dapat diakui sebagai pendapatan diakui sebagai liabilitas sampai penjualan tersebut dapat memenuhi kriteria pengakuan pendapatan. Pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian dapat digunakan apabila seluruh dari tiga kriteria berikut ini terpenuhi. Pertama, tahap awal proses konstruksi telah selesai di mana fondasi bangunan telah selesai dengan semua persyaratan untuk memulai pembangunan juga telah terpenuhi. Kedua, pembeli telah membayar 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah pembayaran tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli. Ketiga, jumlah pendapatan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal. Adapun metode yang digunakan untuk menentukan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan adalah berdasarkan pada persentase aktivitas yang telah dilaksanakan dibandingkan dengan jumlah aktivitas yang harus dilaksanakan. Manajemen menggunakan pendekatan kemajuan fisik yang ditentukan berdasarkan laporan survei untuk masing-masing proyek. Manajemen melakukan penelaahan atas penentuan estimasi persentase penyelesaian.

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Sesudah Penerapan PSAK 72 (2017) di Tahun 2020 pada Perusahaan Real Estat

Sejak tanggal 1 Januari 2020, Lippo Karawaci Tbk., Jaya Real Property Tbk., dan Pikko Land Development Tbk. telah menerapkan PSAK 72 (2017) tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Dalam proses pengakuan pendapatannya, perusahaan telah melakukan analisis transaksi berdasarkan kontrak menggunakan lima tahapan sebagaimana disyaratkan pada PSAK 72 (2017). a. Identifikasi kontrak dengan pelanggan. Dalam melakukan identifikasi kontrak dengan pelanggan, harus memenuhi empat kriteria sebagai berikut. Pertama, kontrak telah disetujui oleh pihak yang terkait dalam kontrak. Kedua, perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan. Ketiga, kontrak memiliki substansi komersial. Keempat, perusahaan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan. b. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan. c. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu perusahaan sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak. d. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan. Alokasi harga transaksi dilakukan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan terjadi ditambah dengan margin. e. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Pengakuan pendapatan dilakukan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Pemenuhan kewajiban pelaksanaan dilakukan dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Pengakuan pendapatan dilakukan ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut.

Berdasarkan data yang diperoleh, diketahui bahwa Lippo Karawaci Tbk. dan Pikko Land Development Tbk. mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan atas penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan toko, dan apartemen pada saat barang telah diserahkan kepada pelanggan sehingga risiko dan manfaat kepemilikan serta pengendalian atas barang telah dialihkan kepada pelanggan. Jumlah pendapatan yang diakui tercermin dari jumlah imbalan yang perusahaan perkirakan menjadi haknya sebagaimana dalam kontrak pertukaran barang tersebut. Perusahaan akan mencatat uang muka yang diperoleh dari pelanggan sebagai liabilitas kontrak apabila kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak (jika ada) belum terpenuhi. Jaya Real Property Tbk. mengakui pendapatan dari penjualan barang ketika pengendalian dialihkan kepada pelanggan. Dalam pengakuan pendapatan, terdapat kondisi di mana pertimbangan diperlukan berdasarkan lima indikator pengendalian. Pertama, pelanggan telah memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset, memperoleh kemampuan untuk mengarahkan penggunaan, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari barang. Kedua, pelanggan memiliki kewajiban kini untuk membayar sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam kontrak penjualan. Ketiga, pelanggan telah menerima barang. Keempat, pelanggan telah memiliki hak kepemilikan legal atas barang. Kelima, pelanggan telah menerima kepemilikan fisik atas barang.

Dampak Penerapan Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Ketika Menerapkan PSAK 72 (2017) pada Perusahaan Real Estat

Pada Lippo Karawaci Tbk., Jaya Real Property Tbk., dan Pikko Land Development Tbk., PSAK 72 (2017) tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan telah menggantikan PSAK 23 (2014) tentang Pendapatan dan PSAK 44 (1997) tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. PSAK 72 (2017) memperkenalkan model pengakuan pendapatan dengan lima langkah. PSAK 72 (2017) juga menentukan pengakuan pendapatan terjadi ketika pengendalian atas barang atau jasa telah dialihkan atau pada saat kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Dijelaskan dalam PSAK 72 (2017), jika entitas memilih menerapkan PSAK 72 (2017) secara retrospektif, maka perusahaan mengakui dampak kumulatif pada awal penerapan sebagai penyesuaian. Lippo Karawaci Tbk., Jaya Real Property Tbk., dan Pikko Land Development Tbk. menerapkan PSAK 72 (2017) secara retrospektif. Mengacu pada lima tahap yang ada dalam PSAK 72 (2017), terdapat dampak kumulatif pada saldo awal tanggal 1 Januari 2020 dimana awal penerapan diakui sebagaimana pada Tabel 4.

Berdasarkan Tabel 4, terdapat beberapa perubahan akibat penyesuaian atas penerapan PSAK 72 (2017). Adapun perubahan akibat penerapan PSAK 72 (2017) yang teramati ada pada akun piutang usaha, aset non keuangan lancar lainnya, persediaan, pajak dibayar di muka, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, utang pajak, uang muka pelanggan, liabilitas kontrak, saldo laba, dan kepentingan nonpengendali. Lippo Karawaci Tbk. melakukan reklasifikasi atas seluruh saldo akun uang muka pelanggan sebesar Rp 1.993.562.000.000,- menjadi liabilitas kontrak. Perusahaan juga melakukan penyesuaian terhadap akun piutang usaha, persediaan, pajak dibayar di muka, saldo laba, dan kepentingan nonpengendali. Penyesuaian tersebut kemudian seluruhnya dialokasikan ke dalam akun liabilitas kontrak. Sama halnya dengan Lippo Karawaci Tbk., Pikko Land Development Tbk. melakukan reklasifikasi atas seluruh saldo akun uang muka pelanggan sebesar Rp 60.141.440.952,- menjadi liabilitas kontrak. Perusahaan juga melakukan penyesuaian terhadap akun piutang usaha, persediaan, pajak dibayar di muka, utang pajak, uang muka pelanggan, liabilitas kontrak, dan kepentingan nonpengendali. Penyesuaian tersebut kemudian seluruhnya dialokasikan ke dalam akun liabilitas kontrak.

Tabel 4. Dampak PSAK 72 (2017)

	Lippo Karawaci Tbk.			Jaya Real Property Tbk.			Pikko Land Development Tbk.		
	Sebelum	Penyesuaian	Setelah	Sebelum	Penyesuaian	Setelah	Sebelum	Penyesuaian	Setelah
ASSETS									
Piutang Usaha	2.151.980	-215.290	1.936.690	97.784	-14.716	83.068	33.616	-8.490	25.126
Aset Non Keuangan Lancar Lainnya				291.571	-307	291.264			
Persediaan	27.501.173	2.535.988	30.037.161	2.850.656	124.801	2.975.457	1.625.363	93.724	1.719.087
Pajak Dibayar di Muka	359.015	104.455	463.470	109.321	4.829	114.150	40.747	3.778	44.525
LIABILITAS									
Uang Muka Pelanggan	1.993.562	-1.993.562		2.804.314	196.704	3.001.018	60.141	-	60.141
Liabilitas Kontrak		5.232.802	5.232.802					220.777	220.777
Utang Pajak				63.969	-26	63.943	4.980	-40	4.940
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya				24.006	1.225	25.231			
EKUITAS									
Saldo Laba	3.004.896	-698.819	2.306.077						
Kepentingan Nonpengendali	5.601.322	-115.268	5.486.054						
Kepentingan Nonpengendali Entitas Induk								2.278	
								69.306	

Berbeda dengan dua perusahaan lain, Jaya Real Property Tbk. tidak melakukan reklasifikasi atas akun uang muka pelanggan menjadi liabilitas kontrak. Perusahaan melakukan penyesuaian terhadap akun piutang usaha, aset non keuangan lancar lainnya, persediaan, pajak dibayar di muka, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, utang pajak, dan uang muka pelanggan. Lippo Karawaci Tbk. dan Pikko Land Development Tbk. melakukan reklasifikasi akun uang muka pelanggan menjadi liabilitas kontrak. Reklasifikasi dilakukan karena terdapat pendapatan yang tidak dapat diakui sebagai pendapatan. Sesuai dengan PSAK 72 (2017), ketika kontrak dengan

pelanggan tidak memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan perusahaan menerima uang muka dari pelanggan, maka perusahaan mengakui uang muka dari pelanggan sebagai liabilitas kontrak.

Adanya perbedaan antara sebelum penerapan dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017) pada nilai akun tersebut dikarenakan nilai pendapatan yang berasal dari kontrak tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli Veronica et al. (2019). 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 sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017).

PENUTUP

Sebelum diterapkannya PSAK 72 (2017), pengakuan pendapatan didasarkan pada PSAK 23 (2014) tentang Pendapatan dan PSAK 44 (1997) tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. Adapun cara pengakuan pendapatan oleh perusahaan real estat menggunakan metode yang berbeda-beda, seperti menggunakan metode akrual penuh, metode persentase penyelesaian, atau pendapatan diakui saat barang atau jasa sudah diterima pembeli. Tiap-tiap metode mempunyai syarat atau kriteria tertentu agar metode tersebut dapat digunakan dan pendapatan dapat diakui. Setelah penerapan PSAK 72 (2017), semua perusahaan real estat menggunakan cara pengakuan pendapatan yang sama yaitu dengan melakukan lima tahap pengakuan pendapatan dan pendapatan akan diakui ketika barang atau jasa telah diterima oleh pelanggan.

Perubahan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 (2017) yaitu pada Lippo Karawaci Tbk. dan Pikko Land Development Tbk. melakukan reklasifikasi akun uang muka pelanggan menjadi liabilitas kontrak. Namun, pada Jaya Real Property Tbk. tidak melakukan reklasifikasi tersebut. Selain itu, ketiga perusahaan ini juga melakukan penyesuaian terhadap akun piutang usaha, aset non keuangan lancar lainnya, persediaan, pajak dibayar di muka, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, utang pajak, uang muka pelanggan, liabilitas kontrak, saldo laba, dan kepentingan nonpengendali.

Penelitian ini memiliki keterbatasan terkait dengan data yang digunakan. Data penelitian ini hanya bersumber dari laporan keuangan tahunan perusahaan sehingga dalam pembahasan hanya dilakukan secara terbatas. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan data yang lebih besar dan dapat menggunakan teknik wawancara untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih lengkap dan komprehensif. Penelitian ini mengindikasikan kepada perusahaan sektor real estat untuk melakukan persiapan dalam melakukan penyusunan kontrak dengan pelanggan. Persiapan tersebut berupa penyesuaian dengan PSAK 72 (2017). Persiapan tersebut dilakukan agar kontrak dengan pelanggan yang akan disusun dapat dengan mudah diidentifikasi ketika dilakukan pengakuan pendapatan. Selain itu, perusahaan sektor real estat juga disarankan untuk melakukan *review* secara berkala terhadap kontrak dengan pelanggan untuk penyesuaian akuntansi terkait dengan PSAK 72 (2017).

DAFTAR RUJUKAN

- Alexander, H. B. (2020). *Terapkan PSAK 72, Trinita Catat Penurunan Pendapatan Jadi Rp 11,6 Miliar*. properti.kompas.com/read/2020/06/30/155425921/ terapkan-psak-72-trinita-catat-penurunan-pendapatan-jadi-rp-116-miliar. 17 Desember 2020.
- Anggraini, F., & Sholichah, M. (2021). Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 72 pada Penjualan Ekspor Udang PT. Madsumaya Indo Seafood. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 5(1), 703-717.
- Bursa Efek Indonesia. (2021). *Laporan Keuangan dan Tahunan*. idx.co.id.
- Casnila, I., & Nurfitriana, A. (2020). Analisis Dampak Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72 pada Perusahaan Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Riset Akuntansi dan Perbankan*, 14(1), 220-240.
- Gauk, P., Ahmad, I. H., & Mariati, M. (2020). Analisis Pengakuan Pendapatan dan Beban Kontrak pada PT. Putra Utama Global di Makassar. *Accounting Journal Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YPUP Makassar*, 1(4), 115-122.
- Halim, C. N., & Herawati, T. D. (2020). Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 terhadap Kinerja Keuangan. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 8(2), 1-14.
- Haryanti, R. (2020). *Pengembang Minta PSAK 72 dan Aturan Baru PPJB Dievaluasi*. properti.kompas.com/read/2020/07/24/110000621/pengembang-minta-psak-72-dan-aturan-baru-ppjb-dievaluasi. 17 Desember 2020.
- Herliana, S., Agritansia, P. P., & Halim, A. (2019). Gagasan Kebijakan Perpajakan Berdasarkan Potensi Dampak Perpajakan dengan Diimplementasikannya PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Studi Kasus pada Industri Telekomunikasi). *Accounting and Business Information Systems Journal*, 7(4), 1-19.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2014). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 23: Pendapatan*. Jakarta: IAI.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Jakarta: IAI.

- Indrawati, N. M. S., Warongan, J. D. L., & Latjandu, L. D. (2021). Evaluasi Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan terhadap Pengakuan Pendapatan atas Penjualan kWh Meter Listrik pada PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Layanan Pelanggan Manado Selatan. *Jurnal EMBA*, 9(2), 560-569.
- Juli, W. (2020). *PSAK 72 dan Implikasi Pajaknya*. iajawatimur.or.id/halaman-download-materi/1. 17 Desember 2020.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Kimmel, P. D. (2015). *Financial Accounting IFRS Edition, 3rd Edition*. United States of America: Wiley Harnas.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting: IFRS Edition, 3rd Edition*. United States of America: Wiley Harnas.
- Londa, A. P., Manossoh, H., & Mintalangi, S. S. E. (2020). Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 pada PT Pos Indonesia (Persero) Manado. *Jurnal EMBA*, 8(4), 1154-1161.
- Mahrus, M. L., & Biswan, A.T. (2021). *Praktik Akuntansi Keuangan Menengah*. Tangerang Selatan: PKN STAN Press.
- Nabila, M. (2020). *PSAK 72, Perusahaan Real Estat Jual Barang atau Jasa? Ini kata PwC*. ekonomi.bisnis.com/read/20200113/47/1189647/psak-72-perusahaan-real-estat-jual-barang-atau-jasa-ini-kata-pwc. 17 Desember 2020.
- Napier, C. J., & Stadler, C. (2020). The Real Effects of a New Accounting Standard: The Case of IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. *Accounting and Business Research*, 50(5), 474-503.
- Firmansyah, A., & Puspamurti, H. (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.
- Rahayu, D., Rahmawati, I. D., & Rini, D. D. O. (2021). Dampak Implementasi PSAK 72 terhadap Kinerja Keuangan di Era Pandemi Covid-19. *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi dan Bisnis*, 308-319.
- Shabirah, H. (2020). Pengaruh Penerapan PSAK 72 Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Indeks LQ-45 Tahun 2018). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 8(2), 1-18.
- Subagja, R., & Pradipto, D. (2019). Analisis Penerapan Pengakuan Pendapatan Kontrak Konstruksi Berdasarkan PSAK 34. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 7(3), 391-396.
- Suharli, M. (2009). *Pelaporan Keuangan Sesuai Dengan Prinsip Akuntansi*. Jakarta: Grasindo.
- Supriadi, I. (2020). *Metode Riset Akuntansi*. Yogyakarta: Deepublish.
- Trabelsi, N. S. (2018). IFRS 15 Early adoption and Accounting Information: Case of Real Estate Companies in Dubai. *Academy of Accounting and Financial Studies Journal*, 22(1).
- 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.
- Wijoyo, H. (2018). "Analisis Pengakuan Pendapatan dan Beban Kontrak Konstruksi pada PT. Wahana Tata Riau. *Jurnal Ilmu Komputer dan Bisnis*, 9(2), 2034-2043.
- Wisnantiasri, S. N. (2018). Pengaruh PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate and Building Construction). *Jurnal Widyakala*, 5(1), 60-65.