

Analisis penerapan PSAK 72 terhadap penjualan apartemen pada PT XYZ



Diajukan oleh :
Nama : Yoshua Yohanes Sumaiku
NIM : 126231096

PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
JAKARTA
2023

LAPORAN TUGAS AKHIR

Analisis penerapan PSAK 72 terhadap penjualan apartemen pada PT XYZ



Diajukan oleh :

Nama : Yoshua Yohanes Sumaiku
NIM : 126231096

**UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT
UNTUK KELULUSAN PADA PROGRAM STUDI
PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN**

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
JAKARTA**

2023

**Analisis penerapan PSAK 72 terhadap penjualan
apartemen pada PT XYZ**

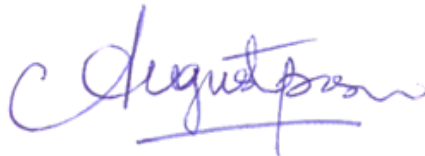
LAPORAN TUGAS AKHIR

Disusun oleh :



YOSHUA YOHANNES SUMAIKU
126231096

Disetujui oleh :



AUGUSTPAOSA NARIMAN S.E., M.Ak., Ak.,CA.,CPA

ABSTRAK

Tugas akhir ini memiliki tujuan untuk menganalisis bagaimana proses dan siklus pengakuan pendapatan, karena pendapatan sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hidup suatu Perusahaan. Pendapatan perlu diakui dalam waktu yang tepat agar mencerminkan nilai Perusahaan sebenarnya sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penyajian informasi Keuangan yang digunakan sebagai pengambilan keputusan. Analisis ini dilakukan pada sektor *real estate* dan properti yang terdampak atas terbitnya PSAK 72.

Analisis ini dilakukan dengan menggunakan Teknik deskriptif analisis dan analisis data. Hasil dari tugas akhir ini menunjukkan bahwa proses dan siklus pengakuan pendapatan sudah berjalan dengan baik, karena sudah ada pemisahan tugas yang jelas dan jobdesk pekerjaan masing-masing divisi serta Perusahaan harus memisahkan komponen pendanaan yang signifikan agar pengakuan pendapatan mencerminkan harga yang akan dibayar pelanggan.

Kata Kunci : PSAK 72, Pengakuan Pendapatan, *Real Estate* dan Properti, Komponen Pendanaan Signifikan.

ABSTRAK

This final project aims to analyze the process and cycle of revenue recognition, as revenue greatly influences the sustainability of a company. Revenue needs to be recognized in a timely manner to reflect the company's true value and prevent errors in the presentation of financial information used for decision-making. This analysis is conducted in the real estate and property sector, which is impacted by the issuance of PSAK 72.

The analysis is carried out using descriptive analysis techniques and data analysis. The results of this final project indicate that the process and cycle of revenue recognition have been functioning well, due to a clear segregation of duties and job descriptions for each division. Additionally, the company must separate significant financing components to ensure that revenue recognition reflects the price that customers will pay.

Key Words : PSAK 72, Revenue Recognition, Real Estate and Property, Significant Financing Component.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih, berkat, anugerah, serta pertolongan-Nya yang begitu besar, terutama atas berkat kesehatan, hikmat, dan akal budi yang diberikan-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dari Program Studi Pendidikan Profesi Akuntan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.

Penyelesaian karya akhir ini, tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dorongan baik, secara langsung maupun tidak langsung, jasmani maupun rohani, dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Augustpaosa Nariman S.E., M.Ak., Ak.,CA.,CPA sebagai Dosen Pembimbing tugas akhir, yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan dukungan, bimbingan, serta petunjuk yang sangat bermanfaat dalam penyusunan tugas akhir ini.
2. Seluruh keluarga besar : Oma, Mama, Papa, Kakak, Adik, dan Saudara-saudara tercinta, yang senantiasa memberikan dorongan, semangat, perhatian, dan kasih sayang serta dukungan baik moral maupun materil.
3. Teman-teman seperjuangan dalam proses pengerjaan karya akhir ini. Terima kasih untuk segala bentuk kerja sama, bantuan, dan saran, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
4. Teman-teman perkuliahan di Universitas Tarumanegara yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas segala dukungan semangat dan bantuan baik, secara langsung maupun tidak langsung, serta kebersamaan yang telah kalian berikan selama ini.
5. Semua pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu Penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung, baik dalam studi maupun dalam proses pengerjaan tugas akhir ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa karya akhir ini masih jauh dari sempurna, karena kekurangan dan keterbatasan pengetahuan Penulis. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jakarta, 11 Juli 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yoshua Yohanes Sumaiku'. The signature is stylized with a large, sweeping initial 'Y' and a horizontal line across the middle.

Yoshua Yohanes Sumaiku

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing.....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel.....	x
Daftar Gambar.....	xi
Bab I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan dan Batasan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	4
Bab II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Kontrak	5
2.2 Pengakuan Pendapatan.....	6
2.2.1 Mengidentifikasi Kontrak.....	7
2.2.2 Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan.....	9
2.2.3 Janji dalam Kontrak dengan Pelanggan.....	10
2.2.4 Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan.....	10
2.2.5 Kewajiban Pelaksanaan yang Diselesaikan Sepanjang Waktu.....	11
2.2.6 Kewajiban Pelaksanaan yang Dipenuhi Pada Waktu Tertentu.....	11
2.3 Pengukuran	13
2.3.1 Menentukan Harga Transaksi.....	13
2.3.2 Biaya Kontrak.....	16
2.3.3 Biaya Pemenuhan Kontrak.....	16
2.4 Penyajian.....	17
2.5 Pengungkapan.....	19
2.5.1 Kontrak dengan Pelanggan.....	19
2.5.2 Pemisahan Pendapatan.....	20
2.5.3 Kewajiban Pelaksanaan.....	20
2.5.4 Harga Transaksi yang Dialokasikan terhadap Sisa	20

	Kewajiban Pelaksanaan.....	
	2.5.5 Pertimbangan Signifikan dalam Penerapan PSAK 72.....	21
	2.5.6 Menentukan Waktu Penyelesaian Kewajiban Pelaksanaan.....	21
	2.5.7 Menentukan Harga Transaksi dan Jumlah yang Dialokasikan untuk Kewajiban Pelaksanaan.....	22
Bab III	METODE PENELITIAN.....	23
	3.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	23
	3.2 Jenis Penelitian	23
	3.3 Metode Penelitian	23
	3.4 Lokasi Penelitian.....	24
Bab IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	25
	4.1 Penerapan PSAK 72 pada PT XYZ	25
	4.2 Proses dan Siklus Pengakuan Pendapatan pada Penjualan Apartemen PT XYZ.....	25
	4.3 Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 secara komprehensif	27
	4.3.1 Mengidentifikasi Kontrak.....	27
	4.3.2 Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan.....	28
	4.3.3 Menentukan Harga Transaksi.....	29
	4.3.4 Mengalokasikan Harga Transaksi Terhadap Kewajiban Pelaksanaan.....	30
	4.3.5 Pengakuan Pendapatan.....	31
Bab V	SIMPULAN DAN SARAN.....	35
	5.1 Simpulan	35
	5.2 Saran	35
	DAFTAR RUJUKAN	36

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Harga Jual.....	29
Tabel 4.2 Rincian Penjualan.....	32
Tabel 4.3 Rincian Komponen Pendanaan Signifikan.....	33

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Siklus Penjualan.....	26
----------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada zaman ini, dipenuhi oleh perkembangan transformasi industri berkembang sangat cepat di seluruh dunia yang mempengaruhi aspek di dalam hidup ini. Perniagaan dapat didefinisikan yaitu sebuah aktivitas pengolahan bahan mentah menjadi barang jadi dalam bentuk barang yang nantinya akan memiliki manfaat. Aktivitas tersebut tidak hanya terbatas pada suatu barang, melainkan mencakup sektor service (jasa) dan aktivitas perakitan. Saat ini, industri tidak terlepas dari aktivitas manusia dan keberlangsungannya. Industri memiliki peran krusial karena memengaruhi berbagai aspek kehidupan manusia, menjadi sumber pencaharian bagi banyak individu, dan memiliki dampak signifikan terhadap transformasi wilayah serta menjadi pendorong utama kemajuan dan kebijakan ekonomi-politik suatu negara.

Kontrak konstruksi harus mencakup semua aspek yang relevan dengan pengerjaan rencana konstruksi, yang telah melalui proses negosiasi secara menyeluruh dan tertuang dengan baik dalam dokumen kontrak. Dalam penyusunan kontrak konstruksi, penting untuk semua kesepakatan yang telah disepakati diwujudkan secara tertulis, sehingga dapat mengurangi risiko terjadinya sengketa di masa depan. Di dalam penyusunan kontrak konstruksi harus didasarkan pada prinsip yang setara dan jelas. Kesetaraan mengacu pada keseimbangan status dan kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat di dalam kontrak.

Tujuan utama dari pembuatan kontrak ialah membuat kesepakatan antara kedua belah pihak memiliki kekuatan legal yang mengikat. Maka dari itu, sebuah kontrak harus memenuhi syarat-syarat sahnya kesepakatan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Dan juga, pelaksanaan perjanjian harus berkonsep pada hak yang dimiliki oleh satu pihak juga merupakan kewajiban bagi pihak lainnya. Konsep ini dikenal dengan konsep tersebut. Secara umum, kewajiban dapat dikategorikan

menjadi 3 jenis yaitu *contractual obligation*, *obligation* sesi regulational, dan *obligation* yang mengacu pada “perbuatan melawan hukum”. *Contractual Obligation* sendiri terdiri dari 2 jenis yaitu kewajiban yang dinyatakan secara eksplisit (*express duties*) dan kewajiban yang tersirat (*implied duties*).

Ada juga, Kontrak dari sisi *provider* atau penjual Apartemen, dimana di zaman sekarang, merupakan zaman inovasi, kebutuhan Masyarakat akan kepraktisan serta tempat tinggal yang efisien memicu pertumbuhan *provider* Apartemen. Selain itu, juga meningkatnya jumlah Masyarakat terutama di area perkotaan, membuat kebutuhan akan tempat tinggal yang praktis semakin meningkat, oleh karena itu banyak developer mengembangkan apartemen-apartemen di kota-kota besar dan berlomba-lomba menghasilkan apartemen yang terbaik.

Pendapatan dapat didefinisikan sebagai sebuah komponen utama dalam laporan keuangan setiap entitas, dan memiliki dampak signifikan terhadap kesejahteraan dan keberlangsungan entitas. Semakin besar pendapatan yang diperoleh, semakin besar pula kemampuan entitas untuk mendanai kegiatan dan pengeluaran yang telah direncanakan. Pengakuan pendapatan terjadi ketika pengendalian atas barang atau layanan telah diserahkan, atau ketika pelayanan telah dilakukan dan kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Pengakuan adalah sebuah proses yang membentuk pos-pos yang memenuhi definisi unsur dan kriteria pengakuan dalam neraca atau laporan laba rugi. Setiap laporan laba rugi dimulai dengan total pendapatan, sehingga diperlukan pengakuan pendapatan yang tepat. Pentingnya pengakuan pendapatan tepat waktu adalah untuk mencerminkan nilai sebenarnya dari perusahaan dan mencegah salah saji informasi keuangan yang berguna untuk proses pengambilan keputusan.

Di 2017, Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) merilis pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 mengenai Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. PSAK 72 menjadi satu-satunya standar yang mencakup pengaturan terkait *revenue recognition* dan dengan formal replace standar-standar sebelumnya. Standar tersebut mencakup PSAK 23 terkait dengan Pendapatan, PSAK 34 terkait dengan Kontrak Konstruksi, PSAK 44 terkait dengan Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 10 tentang Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21

tentang Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan. PSAK 72 akan mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020.

Hal ini memberikan dampak kepada berbagai sektor. Salah satu tantangan utama bagi entitas adalah dampak signifikan yang akan terjadi terutama bagi entitas yang bertransaksi dengan kontrak jangka panjang. Sebelum entitas mengakui pendapatan, terdapat lima tahapan analisis yang harus dilakukan, termasuk mengidentifikasi perjanjian, mengenali *performance obligation*, menetapkan harga transaksi, pengalokasian harga transaksi ke *performance obligation*, dan mengakui pendapatan. PSAK 72 menjelaskan bahwa entitas dapat mencatat pendapatan ketika atau selama perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mentransfer aset yang dijanjikan kepada pelanggan. Pengalihan aset terjadi pada saat atau selama pelanggan memperoleh kendali atas aset tersebut. Oleh karena itu, penulis mengambil materi dalam laporan tugas akhir mengenai “Analisis Penerapan PSAK 72 terhadap Penjualan Apartemen pada PT XYZ”.

1.2 Rumusan dan Batasan Masalah

Atas hal yang dijelaskan tersebut, rumusan masalah di karya akhir ini yaitu “Bagaimana proses pengakuan pendapatan untuk penjualan apartemen di PT XYZ?” dan “Apakah Perusahaan sudah menerapkan PSAK 72 secara komprehensif sesuai PSAK 72?”

Dalam karya akhir ini ruang lingkup penyusunan mencakup *recognition*, *disclosure*, dan pencatatan akuntansi atas Pengakuan Pendapatan pada penjualan apartemen. Secara *general*, topik pada karya akhir ini meliputi:

- a. Perlakuan akuntansi sehubungan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan apartemen.
- b. Penerapan PSAK terkait secara komprehensif terhadap penjualan apartemen.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Penyusunan ini bertujuan untuk menyajikan laporan karya akhir yang meliputi perlakuan akuntansi terhadap Penjualan apartemen pada PT XYZ. Secara lebih khusus, dimana cakupan yang akan dipaparkan sebagai berikut:

- a. Untuk melihat dengan lebih jelas bagaimana perlakuan akuntansi terhadap pengakuan pendapatan pada penjualan apartemen.
- b. Untuk melihat apakah Perusahaan telah mengimplementasikan perlakuan akuntansi yang tepat pada penjualan apartemen sesuai dengan PSAK yang berlaku.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Bersumber pada latar belakang masalah pemaparan yang telah disajikan, pembuat karya akhir ini menetapkan tujuan laporan karya akhir sebagai berikut:

1. Bagi Pembuat Karya Akhir

Untuk melihat bagaimana penulis menerapkan ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahaan.

2. Bagi Universitas

Agar dapat memberikan suatu referensi dan bahan bacaan pada mahasiswa Program Studi Pendidikan Profesi Akuntansi (PPAk) Universitas Tarumanagara agar dapat memahami secara mendalam mengenai Analisis Penerapan PSAK 72 terhadap Penjualan Apartemen pada PT XYZ.

3. Bagi Perusahaan

Sebagai tambahan informasi bagi pihak manajemen mengenai perlakuan akuntansi terhadap Penerapan PSAK 72 terhadap Penjualan Apartemen pada PT XYZ.

DAFTAR RUJUKAN

- Priantbara, IBT. (2009). Sistem Akuntansi Perusahaan Jasa Konstruksi. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Hasen, S, (2015). Manajemen Kontrak Konstruksi, Pedoman Praktis dalam Mengelola Proyek Konstruksi. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Amrie, F. & Hayati P. (2020). Penerapan PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada PT Telekomunikasi Indonesia Tbk. Indonesian Jurnal of Accounting and Governance, Vol. 4, No.2 Desember 2020, 20.
- Ghaniy, P. (2018). Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 serta Dampaknya. PT Indeks. Jakarta.
- Farida. (2018). Penerapan Akuntansi untuk Pendapatan dan Beban dari Kontrak dengan Pelanggan pada Pengembangan Real Estat berdasarkan PSAK 72 (Studi Kasus PT. Griya Prima Investama). Politeknik Negeri Jakarta. Depok.
- Kieso, Weygandt & Warfiels. (2011). Intermediate Accounting, Emil Salim, Jilid satu Edisi kesepuluh. Erlangga. Jakarta.
- Purba, M. P., (2018). Workshop Penerapan PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Identifikasi Kendala & Dampak Penerapannya Terhadap Praktek Bisnis Perusahaan). Ikatan Akuntan Indonesia Wilayah Jawa Barat. Bandung.
- Ninin, S. (2018). Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Building Construction). JURNAL Widyakala. Volume 5. No. 1 Maret 2018. 60-65.
- Veronica, V, Lestari, UP & Metekohy EY. (2019). Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 terhadap Kinerja Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. JURNAL POLBAN. Vol. 10. No. 1 tahun 2019. 965-973.
- Ningsih & Hayati, N. (2022). Analisis Perlakuan Akuntansi atas Pendapatan pada Perusahaan Property dan Real Estate. Equity Jurnal Akuntansi. Volume 2. Nomor 2 April 2022. 11-13.
- Manalu, WR & Sumarna, AD. (2023). PSAK 72: Evaluasi Penerapan Akuntansi Pada Perusahaan Pengembang Real Estate Di Batam. Jurnal Bisnis Terapan, Volume 07. Nomor 01 (Juni, 2023). 3-6.