

**ANALISA DAMPAK IMPLEMENTASI AWAL PENERAPAN PSAK
115 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DI ASIA DAN
INDONESIA**



UNTAR
Universitas Tarumanagara

DIAJUKAN OLEH:

NAMA : MEINA SABATINA

NIM : 126232074

**PROGRAM PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2024

LAPORAN TUGAS AKHIR

ANALISA DAMPAK IMPLEMENTASI AWAL PENERAPAN PSAK 115 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DI ASIA DAN INDONESIA



DIAJUKAN OLEH:

NAMA : MEINA SABATINA

NIM : 126232074

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

PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA2024

**ANALISA DAMPAK IMPLEMENTASI AWAL PENERAPAN PSAK
115 PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DI ASIA DAN
INDONESIA**

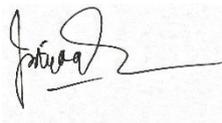
Laporan Tugas Akhir

Disusun Oleh:



Meina Sabatina

Disetujui Oleh: Pembimbing



Dr. Herlin Tundjung Setijaningsih, S.E., M.Si., Ak., C

BAB I

PENDAHULUAN

Pandemi Covid-19 yang dimulai pada awal tahun 2020 telah memberikan dampak signifikan terhadap hampir seluruh sektor ekonomi global, termasuk Indonesia. Pembatasan aktivitas dan larangan mobilitas yang diterapkan secara luas menyebabkan penurunan aktivitas ekonomi secara drastis. Namun demikian, di tengah penurunan ekonomi global akibat pandemi, sektor real estat masih menunjukkan pertumbuhan yang positif. Prospek bisnis real estat di dunia masih menjanjikan yang ditunjukkan dengan menduduki posisi tertinggi sejak tahun 2014 yang didasarkan pada survei yang dilakukan oleh Urban Land Institute dan PricewaterhouseCoopers (PWC) pada tanggal 3 November 2021.

Kondisi serupa terjadi di Indonesia, pertumbuhan sektor properti didorong oleh pembangunan infrastruktur yang masif selama era pemerintahan Jokowi–Ma’ruf Amin. Berdasarkan penelitian oleh Iswi *et al.* (2020), prospek bisnis properti di Jakarta, sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia, menjadi pasar potensial untuk produk properti seperti rumah klaster, apartemen, hotel, dan pusat perbelanjaan. Berdasarkan artikel yang diterbitkan oleh Rumah.com, diperkirakan bahwa pada tahun 2030, 60% populasi global akan bermukim di kawasan perkotaan, dan angka ini diproyeksikan meningkat hingga lebih dari 80% pada tahun 2050. Untuk mengatasi lonjakan populasi di wilayah perkotaan, salah satu solusi yang dapat diterapkan adalah pembangunan gedung-gedung bertingkat tinggi (*high-rise buildings*).

Meskipun bisnis properti memiliki prospek yang menjanjikan namun dampak pandemi covid-19 yang terjadi masih memberikan dampak yang signifikan pada bisnis properti. Kondisi perekonomian yang tidak pasti tersebut menekan profitabilitas dan kemampuan perusahaan untuk dapat bertahan (*going concern*). Kondisi perekonomian yang menurun dan dengan adanya penerapan PSAK 115 oleh Dewan Standar Akutansi Keuangan – Ikatan Akutansi Indonesia (DSAK-IAI) memberatkan sebagian perusahaan properti terutama pada produk *high rise building* di Asia dan Indonesia. Hal ini disebabkan karena pengembang sudah mengeluarkan anggaran untuk pekerjaan proses konstruksi dan membayar kontraktor namun pengembang belum dapat mengakui pendapatan mereka (dilansir pada Majalah Real Estat Indonesia Volume 1, Edisi 163 (2020)).

Pada tahun 2020, Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) mengadopsi Pernyataan Standar Akutansi Keuangan (PSAK) 72 yang saat ini berubah nama menjadi PSAK 115. PSAK 115

merupakan implementasi dari International Financial Reporting Standard (IFRS) 15. IFRS 15, yang diterbitkan oleh International Accounting Standards Board (IASB) pada tanggal 28 Mei 2014, menggantikan International Accounting Standards (IAS) 18 dan IAS 11. IFRS 15 menetapkan standar komprehensif dalam pengakuan pendapatan dan mengatur pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, serta menghapus standar sebelumnya yang khusus mengatur tentang pendapatan dan kontrak konstruksi. Financial Accounting Standards Board (FASB), bersama dengan IASB, secara konsisten menyusun berbagai standar akuntansi dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas informasi laporan keuangan dan transparansi informasi yang disajikan (Fatema dan Saleh, 2019). Penerapan PSAK 115 menggantikan PSAK 44 yang sebelumnya mengatur tentang pengakuan pendapatan untuk pengembang real estat. Dalam transisi penerapan PSAK 115, perusahaan diberikan pilihan untuk menerapkannya secara retrospektif untuk setiap periode pelaporan, yang berarti perlu melakukan penyajian kembali laporan keuangan sesuai dengan PSAK 25 atau menerapkannya secara retrospektif dengan dampak kumulatif (PSAK 115, Lampiran C, C03).

Perubahan signifikan dari PSAK 115 ini terletak pada konsep pengakuan pendapatan yang didasarkan pada pengendalian atas barang atau jasa yang telah diserahkan kepada pelanggan. Standar ini menekankan penilaian atas transfer risiko dan imbalan, yang merupakan perbaikan signifikan dibandingkan dengan standar sebelumnya. Transfer risiko dan imbalan ini tercermin dalam sejauh mana kontrol atas barang atau jasa telah berpindah kepada pelanggan (BDO, 2020). Perubahan ini memengaruhi cara perusahaan menentukan pengakuan pendapatan, yang harus ditentukan pada awal kontrak, apakah pengalihan kontrol atas aset tersebut terjadi secara bertahap sepanjang waktu (*over time*) atau pada titik waktu tertentu (*point in time*). Berdasarkan PSAK 44, perusahaan mengakui pendapatan menggunakan metode persentase penyelesaian, sehingga selama proyek berlangsung, perusahaan masih dapat mengakui pendapatan dan laporan keuangan tidak menunjukkan fluktuasi dari sisi pendapatan dan biaya pokok. Sebaliknya, dengan penerapan PSAK 115, pendapatan diakui saat pengalihan kontrol atas aset terjadi, dan apakah pengakuan tersebut termasuk kategori sepanjang waktu atau pada titik waktu tertentu.

Menurut Agustrianti *et al.* (2020), perubahan konsep pengakuan pendapatan ini dapat mengakibatkan fluktuasi dalam pendapatan yang diakui oleh perusahaan dalam kinerja laporan keuangan mereka. Dampak dari standar ini sangat signifikan, terutama bagi sektor properti real estat dan konstruksi, yang memiliki kontrak jangka panjang dengan pelanggan dan memerlukan perubahan pola pengakuan pendapatan. Kinerja keuangan perusahaan

gedung tinggi pada tahun 2018 mengalami penurunan akibat pendapatan dari kontrak jangka panjang yang belum dapat diakui sesuai dengan ketentuan PSAK 115, sehingga pendapatan perusahaan menjadi lebih rendah dibandingkan dengan standar sebelumnya, yaitu PSAK 44 (Veronica *et al.*, 2019)

Penerapan IFRS 15 telah dilakukan oleh perusahaan pengembang di beberapa negara Asia pada tahun 2018 dan 2019. Perubahan dalam pengakuan pendapatan, yang sebelumnya menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion*), kini menjadi pengakuan pendapatan sepanjang waktu (*over time*) atau pada titik waktu tertentu (*point in time*), tidak diterapkan secara seragam oleh seluruh perusahaan pengembang properti. Penerapan pengakuan pendapatan ini berbeda antara perusahaan, tergantung pada kontrak dan karakteristik pelanggan. Perbedaan dalam metode pengakuan pendapatan ini menimbulkan kebutuhan untuk melakukan analisis mendalam, karena pendapatan merupakan salah satu indikator utama dalam laporan keuangan. Ketidakteraturan dalam penerapan standar ini dapat mempengaruhi transparansi dan kualitas informasi keuangan yang disampaikan kepada pengguna laporan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak dari implementasi awal atas perubahan konsep pengakuan pendapatan dari metode persentase penyelesaian menjadi pengakuan pendapatan berdasarkan pemenuhan kewajiban kontrak, baik secara bertahap (*over time*) maupun pada titik waktu tertentu (*point in time*). Penelitian ini akan berfokus pada keseragaman penerapan PSAK 115 pada perusahaan real estate di Asia yaitu Malaysia, Singapura dan Filipina. Disamping itu, penelitian ini juga akan menganalisis dampak awal penerapan PSAK 115 atas kinerja keuangan perusahaan PT Abadi secara keseluruhan.

1.2. Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan pemaparan pendahuluan diatas, berikut adalah perumusan pertanyaan dalam penelitian ini:

1. Bagaimana perubahan konsep pengakuan pendapatan pada perusahaan *high rise building* yang terdaftar di negara Asia (Malaysia, Singapura dan Filipina)?
2. Bagaimana dampak penerapan PSAK 115 terhadap kinerja keuangan pada PT Abadi?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengevaluasi keseragaman perubahan konsep pengakuan pendapatan pada perusahaan *high rise building* di negara Asia (Malaysia, Singapura dan Filipina).
2. Menganalisis dampak penerapan PSAK 115 terhadap kinerja keuangan pada PT Abadi.

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi:

1. Bagi manajemen PT Abadi
Penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai dampak perubahan pengakuan pendapatan di wilayah Asia serta dampak implementasi PSAK 115 terhadap kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan.
2. Bagi Akademisi
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi baru mengenai dampak perubahan konsep pengakuan pendapatan pada perusahaan *high rise building* di beberapa negara Asia.
3. Bagi peneliti yang akan datang
Untuk menambah referensi dan rekomendasi bagi penelitian yang akan dilakukan di masa yang akan datang mengenai dampak perubahan konsep pengakuan pendapatan pada perusahaan *high rise building* di beberapa negara lainnya.

1.5. Sistematika Pembahasan

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis berdasarkan aturan format penulisan artikel dengan sistematis sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini membahas mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan rerangka teori yang digunakan sebagai acuan perbandingan dan berhubungan dengan masalah yang diteliti dalam penelitian terdahulu.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam penelitian

Bab V Analisis dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan hasil analisis data guna menjawab rumusan masalah penelitian.

Bab VI Simpulan

Bab ini mencakup hasil simpulan berdasarkan hasil analisis pembahasan, keterbatasan penelitian yang dilakukan serta saran-saran untuk pengembangan selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustrianti, W., Mashuri A. A. S, Nopiyanti, A., 2020. Dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan properti, real estat dan building construction yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2018-2019 dalam “*Business Management, Economic, and Accounting National Seminar Volume 1*”, pp. 973 – 989.
- Altaji, F. and Alokdeh, S., 2019. The impact of the implementation of international financial reporting standards no.15 on improving the quality of accounting information. *Management Science Letters Volume 9 Issue 13*, pp.2369-2389.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. (2014). *PSAK No. 44 (revisi 2014): Akuntansi aktivitas pengembangan real estat*. Jakarta: IAI.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. (2017). *PSAK No. 72: Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan*. Jakarta: IAI.
- KPMG. (2014). *Impacts on the construction industry of the new revenue standard*.
- KPMG. (2016). *IFRS 16 revenue in depth*.
- KPMG. (2017). *Accounting for revenue is changing, what’s the impact on housebuilders?*
- Moleong, Lexy. 2005. *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- PricewaterhouseCoopers LLP. (2019). *Revenue from contracts with customers*. PricewaterhouseCoopers LLP.
- PricewaterhouseCoopers LLP. (2017). *In depth a look at current financial reporting issues*. PricewaterhouseCoopers LLP.
- Real Estat Indonesia Volume 1 Edisi 163. (2020). *Terapkan PSAK 72, Pendapatan Emiten Properti Mulai Terimbas*. Jakarta: Real Estat Indonesia.
- 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. *Jakarta: 10th Industrial Research Workshop and National Seminar Volume 10 No. 1*, pp. 965 – 973.
- 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). *Widyakala Volume 5 No. 1*, pp. 2337 – 8624.
- Yin, Robert K. 2013. *Studi Kasus Desain & Metode*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Online News

Arsimedia.com (24 Desember 2020). Tahapan dalam pelaksanaan proyek pembangunan.

<https://www.arsimedia.com/2019/11/tahapan-dalam-pelaksanaan-proyek.html>

IFRS.org (1 Januari 2018). Revenue from Contracts with Customers.

<https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers/>

RumahCom (22 Juli 2021). Definisi High Rise Building, 10 Karakteristik, dan Contohnya.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/high-rise-building-52400>

Yeboah, Deborah (3 November 2021). Urban Land Institute and PwC find post-pandemic leap in confidence while coming to terms with the longer-term COVID-19 impact and structural changes.

<https://www.pwc.co.uk/press-room/press-releases/urban-land-institute-and-pwc-find-post-pandemic-leap-in-confiden.html>