

## **Analisis Pengakuan Pendapatan Pada Penjualan Apartemen di**

**PT XYZ**

### **Abstrak**

Penelitian ini memfokuskan pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* Sementara itu tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penilitan ini untuk menjawab rumusan masalah, yaitu untuk mengetahui pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* di PT XYZ. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan paradigma interpretatif dan pendekatan etnometodologi. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini dengan wawancara informasi kunci dan informan pendukung, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini adalah PT XYZ Metode pengakuan pendapatan yang digunakan dalam implementasi PSAK 44 adalah Metode Persentase Penyelesaian. Pada tahun 2018 mengalami kerugian karena pembayaran penjualan dari konsumen atau pelanggan belum mencapai 20%. Progress konstruksi bangunan per 30 November 2019 telah mencapai 41,78% dan mendapatkan laba yang tercatat pada laporan keuangan. Metode pengakuan pendapatan yang digunakan dalam implementasi PSAK 72 adalah Metode Saat Waktu Tertentu karena tidak memenuhi tiga syarat dalam Metode Sepanjang Waktu

**Kata Kunci: Pengakuan Pendapatan; PSAK 44; PSAK 72**

### **Abstract**

*This research focuses on revenue recognition on Apartment sales of X.. Meanwhile, the purpose to be achieved by researchers in this research are to answer the formulation of the problem is to find out Revenue Recognition on X Apartment Sales at PT XYZ ". This researsh uses qualitative methods with interpretive paradigms and ethnomethodology approach. Data collection techniques from this research were interviews with key information and supporting informants, observation and documentation. The results of this research are PT XYZ The revenue recognition method used in the implementation of PSAK 44 is the Precentage-Of-Completion Method. In 2018 there was a loss to sales payments from consumers or customers not yet reaching 20%. The progress of building construction as of 30 November 2019 has reached 41.78% and earned a profit recorded in the financial statements. The revenue recognition method used in the implementation of PSAK 72 is At a Point Time Method because it does not meet the three conditions in Over Time Method.*

**Keywords: Revenue Recognition; PSAK 44; PSAK 72**

## PENDAHULUAN

Pada saat ini apartemen dan kondominium telah menjadi kebutuhan masyarakat, hal tersebut disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang semakin pesat dan keterbatasan lahan yang tersedia. Pengertian real estate menurut Gunther (1995 : 1) dalam jurnal (Awaludin, Iyan 2015) status kepemilikan seseorang terhadap pembanguna perumahan dan industry pada benda tidak bergerak yang menyediakan suatu tanah. Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan kenaikan nilai dan tidak untuk digunakan dalam hal dijual dalam kegiatan sehari-hari serta digunakan dalam produksi (Indonesia, Ikatan Akuntan 2011).

PT XYZ merupakan cucu dari PT X (persero), Tbk dan anak perusahaan dari PT YZ. PT YZ melakukan peningkatan modal dasar PT XYZ.

Berkaca pada peraturan UU RI No. 19 Tahun 2003 Bab 1 Pasal 1 BUMN Merupakan (Usaha et al., 2003) :

*“Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.”*

Jika BUMN memiliki anak perusahaan, maka BUMN tersebut sebagai induk korporasi yang berhak memegang kendali atas anak perusahaannya. Sehingga Negara tidak berhak ikut campur dengan anak perusahaan tersebut. PT XYZ bergerak dalam bidang industri *real estate* dan properti dengan menggunakan pedoman PSAK 44 yang mengatur akuntansi pengembangan *real estate*

Hal tersebut dikonfirmasi langsung oleh *supervisor* PT XYZ mengatakan :

“PT XYZ untuk pengakuan pendapatannya menggunakan PSAK 44, tidak menggunakan PSAK 34. Karena untuk PSAK 34 digunakan oleh PT X yang memang bergerak di bidang konstruksi, sedangkan PT XYZ bergerak dibidang real estat bukan konstruksi dan hanya sebagai penjual developer saja” (Manuskrip: IK1 19 September 2019)

Rumusan masalah dari penelitian ini yaitu “Bagaimana pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* di PT XYZ?” dengan tujuan yaitu “Untuk mengetahui pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* di PT XYZ”

## Tinjauan Pustaka

Pendapatan diakui bila kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke entitas dan manfaat ini dapat diukur dengan andal. Menurut PSAK 23 paragraf 12 Kriteria pengakuan dalam Pernyataan ini biasanya diterapkan secara terpisah pada setiap transaksi (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018) Pada PSAK 34 pengakuan pendapatan dilakukan dengan menggunakan metode persentase penyelesaian oleh perusahaan konstruksi (Indonesia, Ikatan Akuntan 2018b)

Aktivitas akuntansi pengembang *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Menurut PSAK 44 metode yang digunakan pada penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan jenis lainnya beserta kapling tanahnya adalah metode akrual penuh (*full accrual method*).

Menurut PSAK 44 metode yang digunakan pada penjualan Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya serta Unit dalam Kepemilikan Time Sharing Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan *real estate* mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Aktivitas pengembangan *real estate* apabila dikondisikan seperti penjelasan tersebut, metode

persentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*) merupakan metode akuntansi yang dapat digunakan oleh aktivitas pengembangan *real estate*. Penggunaan metode persentase penyelesaian dapat menjadi dasar pengakuan pendapatan karena dapat memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan, hal tersebut diakui secara proposional untuk jumlah pendapatan dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan. (Indonesia, Ikatan Akuntan 2018b).

Metode persentase penyelesaian dapat digunakan untuk pengakuan pendapatan bagi penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

1. Pada proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu telah selesai dibangunnya untuk fondasi bangunan dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
2. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Di Indonesia PSAK 72 merupakan pengadopsian dari IFRS 15 mengenai *revenue from contract with customers effective*. Hal ini dapat memberikan gambaran umum mengenai pengakuan pendapatan pada IFRS 15 dengan entitas yang memiliki fokus seperti (Ernest & Young, 2015):

1. Mempunyai, mengoperasikan serta menjual real estate
2. Menyediakan layanan manajemen property.
3. Membangun dan menjual property residensial.

Prinsip-prinsip dalam IFRS 15 diterapkan dengan menggunakan lima langkah yang terdapat dalam PSAK 72 adalah berikut (Wisnantiasri, 2018):

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan
2. Identifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak
3. Tentukan harga transaksi.
4. Alokasikan harga transaksi ke kewajiban kinerja
5. Mengenali pendapatan ketika (atau sebagai) entitas memenuhi setiap kewajiban kinerja.

Zuhriyah (2018) melakukan penelitian dengan judul *Analisis Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Properti "PT. Rojoland Indonesia Build"*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa catatan laporan keuangan PT. Rojoland Indonesia Build dalam pengakuan akuntansi pendapatan masih belum sesuai dengan PSAK No. 44. Pendapatan pada laporan keuangan yang dilaporkan disusun dengan menggunakan dasar *cash basic* Akibatnya metode *cash basic* tersebut tidak menghasilkan laporan keuangan yang dapat menyajikan secara tegas jumlah pendapatan yang berkaitan dengan cara dan dasar perbandingan yang tepat.

Koeswara & Harahap (2019) melakukan penelitian dengan judul *Analisis Akuntansi Pengakuan Pendapatan Dan Beban Pada Pt . Property Group Imperium Medan*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengakuan pendapatan dalam akuntansi pada PT Group Properti Imperium Medan dinyatakan memiliki ketidaksesuaian dengan pelaporan transaksi yang jelas dalam prinsip metode penjualan perhitungan.

Veronica, dkk (2019) melakukan penelitian dengan judul *Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018* Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan

PSAK 72 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat tidak lebih baik jika dibanding dengan menggunakan standar sebelumnya. Pengaturan pada PSAK 72 membuat pendapatan dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak dapat diakui pada tahun 2018. Oleh karena itu, nilai pendapatan tahun 2018 pada masing-masing perusahaan menjadi lebih kecil jika dibanding nilai pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 44.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif tujuan peneliti menggunakan penelitian kualitatif berkaitan dengan penerapan pengakuan pendapatan yang diadopsi atau diterapkan pada perusahaan PT XYZ. Menggunakan paradigma interpretif dan pendekatan etnometodologi memahami berbagai aktivitas kehidupannya di setiap hari (*everyday life*) dalam suatu kelompok masyarakatnya. Hal ini diartikan, etnometodologi mampu mengarah untuk setiap kegiatan di PT XYZ terkait pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* yang sedang digarap nya.

Lokasi penelitian dilakukan di PT XYZ, dengan objek Pengakuan pendapatan pada penjualan *X Apartment* dan pengadopsian standar yang digunakan oleh PT XYZ untuk pengakuan pendapatan. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti yaitu wawancara, Observasi, Dokumentasi. Ada terdapat 4 analisa data yang digunakan oleh peneliti yaitu analisa indeksikalitas, analisa reflektivitas, analisa aksi konstekstual

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### HASIL

Pada awal nya PT XYZ adalah KSO atau Kerjasama Koperasi antara PT XYZ dengan PT GX yang bernamakan KSO WX. PT XYZ merupakan *join venture* antara PT YZ dengan PT GX. PT YZ memiliki kepemilikan sebesar 60% di PT XYZ. Sementara itu PT GX memiliki kepemilikan sebesar 40%. PT XYZ melakukan kegiatan usaha sesuai dengan tercantum pada SIUP yang dikeluarkan pada 16 Juli 2018 yaitu Jasa Pengelolaan Gedung (Bukan Jual Beli Properti Perantara Perdagangan Properti). Jasa pengelolaan gedung disini diartikan dalam pembangunan, pengembangan dan penyelesaian *Real estate* yang dikelola oleh PT XYZ berupa apartemen dengan sebanyak 2 *tower*. Progres konstruksi pembangunan *X Apartment* sampai dengan 30 November 2019 dari perhitungan pembayaran 41,78% Berikut ini adalah pencatatan akuntansi yang diterapkan oleh PT XYZ adalah sebagai berikut:

1. Penerimaan uang Nomor Urut Pemesanan /Booking Fee dari Konsumen:
 

1103xxxxx	Bank Giro	xxx
3103xxxxx	Uang Titipan Booking Fee/NUP	xxx
2. Penerimaan pembayaran Angsuran Apartemen dari Konsumen:
 

1103xxxxx	Bank Giro	xxx
1114xxxxx	Uang Muka PPh Pasal 4 (2)	xxx
3110xxxxx	Hutang PPhTB	xxx
3110xxxxx	Hutang PPN Keluaran	xxx
3104xxxxx	Uang Muka Penjualan Apartement	xxx

### PEMBAHASAN ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN

Pada tahun 2018 PT XYZ mengalami defisit pada laporan keuangan, hal tersebut disebabkan karena pendapatan yang diterima dari konsumen belum bisa

diakui dan pada tahun 2018 PT XYZ membayar biaya kegiatan operasional. Tercatat dalam laporan keuangan bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif

Karena pada tahun 2018 penjualan *X Apartment* tidak memenuhi kriteria dari pengakuan pendapatan yaitu 20% sesuai dengan PSAK 44. Pada tahun tersebut terjadi biaya-biaya untuk kegiatan operasional yang dikeluarkan oleh PT XYZ Sebelum pendapatan diakui dalam PSAK 44 terdapat pengikatan dan perjanjian jual beli. Pengikatan menurut PSAK 44 adalah kesempatan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli untuk mengadakan perjanjian jual beli atas satu atau lebih dari unit *real estate* pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani kedua belah pihak penjual dan pembeli telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan masing-masing pihak (Indonesia, Ikatan Akuntan 2018b). Dalam hal ini pengikatan untuk *X Apartment* di implementasikan dalam bentuk form pemesanan.

Perjanjian jual beli tersebut untuk *X Apartment* diimplementasikan dalam bentuk surat pemesanan. Dalam PSAK 44 perjanjian jual beli dapat diartikan perjanjian antara keduabelah pihak penjual dan pembeli yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak dengan satu atau lebih unit *real estate*. Sejak tanggal ditandatangani dan sudah berkekuatan atas dasar hukum serta pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dipaksakan secara hukum (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2018, PSAK 44). Perjanjian jual beli diimplementasikan dengan Surat Pemesanan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PSAK 44 telah menjelaskan mengenai harga jual. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit *real estate* dengan jumlah harga jual semua jenis *real estate* yang dibangun pada suatu proyek pengembangan real estat. Harga jual yang dimaksud adalah harga jual estimasian kini (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2018, PSAK 44). *VP Finance, Accounting & Human Capital* menjelaskan mengenai harga jual:

“Kalo dari *price list* harga yang kita kasih ke konsumen itu belum deal belum kontraktual. Saat harga *price list* itu belum ada kontrak yang sudah ada kontrak adalah harga yang sudah terjadi negoisasi.”(Manuskrip: IK1 27 November 2019)

PT XYZ menggunakan metode persentase penyelesaian sesuai dengan paragraph 32 PSAK 44 dipengaruhi dengan risiko kesalahan dalam melakukan estimasi atas penyelesaian proyek. Hal tersebut tercemin dalam kertas kerja pengakuan pendapatan pada PT XYZ yang dibeli oleh beberapa pembeli:

Tabel 2. Kertas Kerja Pengakuan Pendapatan

	STUDIO Z	1 BX	2 BX
LUAS BANGUNAN	25.04	38.06	54.43
HARGA PENGIKATAN (EXCLUDE PPN)	1,126,400,000	1,700,600,000	2,439,800,000
NAMA PEMBELI	NONYA A	NYONYA B	NONA A
TOTAL TERBAYAR	225,280,000	973,083,320	2,439,800,000
PAY RATIO	20%	57.22%	100%
PROGRES KONSTRUKSI	41.78%	41.78%	41.78%

PENJUALAN (EXCLUDE PPN)	470,609,920	710,510,680	1,019,348,440
PIUTANG (EXCLUDE PPN)	245,329,920	-	-
PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA	0	262,572,640	1,420,451,560
UANG MUKA	225,280,000.00	973,083,320.00	2,439,800,000.00

Sumber: Staff Keuangan PT XYZ telah diolah oleh Peneliti

Total terbayar merupakan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli baik secara kas keras maupun dengan penyicilan uang muka. Telah tercemrin dalam tabel diatas terdapat beberapa pembelian yang dilakukan oleh Tuan A, Tuan B, Nyonya A, Nyonya B dan Nona A. dari hasil tersebut yang dapat dikatakan dapat diakui nya pendapatan pada penjualan *X Apartment* yaitu pada , Tuan B, Nyonya A, Nyonya B dan Nona A hal itu disebabkan karena telah memenuhi nya syarat pada pengakuan penjualan apartemen yang tercantum pada PSAK 44 yaitu (Indonesia, Ikatan Akuntansi 2018a):

a. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;

Pada tahap ini dapat melihat dari table diatas bahwa progress konstruksi pada pembangunan *X Apartment* telah mencapai 41,78% dan telah memenuhi persyaratan yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi. Hal tersebut terkonfirmasi oleh Staff *Finance* PT XYZ:

b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli(Indonesia, 2018a);

Pada persyaratan ini sesuai dengan sajian data yang telah diolah oleh peneliti dengan menggunakan data kertas kerja pengakuan pendapatan PT XYZ dari ke empat pembeli sudah memenuhi dari 20% dan sampai sudah ada yang yang lunas dalam pembayaran apartemen baik uang muka maupun cicilan setelah uang muka atau dapat dikatakan KPA Hal tersebut terkonfirmasi oleh Staff *Finance* PT XYZ:

c. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal

Pencatatan jurnal yang dilakukan oleh PT XYZ pada pembelian Nyonya A dan Nyonya B sebagai berikut:

Jurnal Pengakuan Pendapatan ketika Progress Bangunan > Angsuran pada Nyonya A

3104xxxxx Uang Muka Penjualan Apartemen 225,280,000

1110xxxxx Piutang - Progress 245,329,920

5101xxxxx Penjualan Apartemen 470,609,920

Jurnal Pengakuan Pendapatan ketika Progre ss Bangunan < Angsuran pada Nyonya B

3104xxxxx Uang Muka Penjualan Apartemen 973,083,320

3105xxxxx Pendapatan diterima di muka – Real Estate 262,572,640

5101xxxxx Penjualan Apartemen 710,510,680

Pada PSAK 72 terdapat lima langkah agar pendapatan bisa diakui. Lima langkah tersebut yaitu (Indonesia, 2018b):

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan

Dalam penjualan apartemen manajemen perusahaan PT XYZ dapat membuat kontrak dengan pelanggan dimulai dari kesepakatan harga yang ditawarkan, uang muka saat diawal pembelian, dan jangka waktu pembayaran yang ditawarkan kepada pelanggan. Dalam mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan terdapat beberapa pernyataan sebagai kriteria entitas mencatat kontrak dengan pelanggan sebagai berikut:

- a. Para pihak dalam kontrak telah menyetujui kontrak (secara tertulis, lisan, dengan praktik bisnis pada umumnya) dan berkomitmen untuk melaksanakan masing-masing kewajiban mereka

PT XYZ telah membuat kontrak perjanjian jual beli dengan pelanggan atau konsumen mengisi formulir pemesanan, melakukan *booking fee* dan menerima surat pemesanan yang akan diberikan oleh *tim sales*.

- b. Entitas dapat mengidentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan.

PT XYZ mengidentifikasi hak mengenai barang atau jasa. Barang yang dijual merupakan apartemen. Pada saat ini untuk x apartment perusahaan pengembang mengidentifikasi ada dua unit apartemen yaitu tower 1 dan tower 2.

- c. Entitas dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan.

PT XYZ telah mengidentifikasi jangka waktu. Pada tahap awal perusahaan membuat daftar harga lalu menawarkan cara pembayaran yang ditawarkan kepada pelanggan atau pembeli. Jangka waktu pembayaran terlama 36 bulan dan paling cepat 12 bulan.

- d. Kontrak memiliki substansi komersil (yaitu resiko, waktu atau jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak).

PT XYZ telah menetapkan strategi harga. Strategi harga tersebut berasal dari perhitungan *project cash flow* yang telah dirancang oleh pihak manajemen perusahaan untuk bisa menghitung resiko yang akan mereka peroleh di kemudian hari.

"Sudah diperhitungkan, kita sudah ada *project cash flow*. Dari hal *pricing strategy* tadi ada cara bayar, ada kuota-kuotanya. Ini diterjemahkan menjadi skema cash in di cash flow, kemudian dikombinasikan dengan skema cash out proyek sampai dengan selesai kemudian ada proyeksi *cash flow* nya di *operating cash flow*nya. itu yang menjadi dasar manajemen mengambil keputusan apakah untuk *cash flow* operasionalnya *negative* kita pendanaan apa, kalo positif akan dikemakan." (Manuskrip: IK.1 27 November 2019)

## 2. Identifikasi Kewajiban Kinerja Dalam Kontrak

Perusahaan mengevaluasi persyaratan kontraktual yang tercatat di dalam kontrak dengan pelanggan. Dalam modifikasi kontrak, perusahaan telah membedakan penjualan unit apartemen dengan menawarkan tower 1 yang bernama *VX Residence* dan *VX Suites*. Untuk segmentasi pasar kedua tower ini dijual untuk kalangan yang sama yaitu kalangan menengah. Tower 1 diperuntukkan untuk kalangan menengah dengan luas bangunan yang tidak terlalu luas. Namun tower 2 diperuntukkan untuk kalangan menengah keatas dengan luas bangunan dan spesifikasi fasilitas yang lebih berkelas lagi.

## 3. Harga Transaksi

Dalam kontrak terdapat harga yang akan ditawarkan kepada pelanggan. Penentuan harga transaksi merupakan point penting dalam penjualan *apartment*. Harga transaksi secara *price list* yang sudah ditentukan berbeda dengan harga transaksi sesuai kontrak. Apabila harga transaksi secara *price list* artinya manajemen perusahaan

membuat harga tersebut dengan cara bayar yang sudah mereka tentukan. Seperti yang dijelaskan oleh *supervisor finance & accounting*

“Dikontrak itu kan disepakati harga, harga yang disepakati dikontrak itu belum tentu semua nya hak milik entitas. Bisa jadi ada hal-hal lain yang harus dikorbankan perusahaan untuk bisa full memenuhi harga transaksi untuk memenuhi kontrak. Contohnya discount, cash back itu *variable* yang mempengaruhi harga” (Manuskrip: IK.1 27 November 2019)

#### 4. Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan

Tujuan dari penentuan atau pengalokasian harga transaksi terhadap kewajiban pelaksana untuk jumlah yang digambarkan dalam imbalan *variable* seperti diskon dan cash back yang diperkirakan entitas untuk menjadi harga transaksi yang akan diberikan kepada pelanggan untuk menjadi pertukaran apartemen. Untuk penentuan harga transaksi dapat melalui beberapa tahapan setelah perusahaan menetapkan *price list*. Dalam menetapkan *price list* manajemen perusahaan menyertakan cara pembayaran kepada konsumen.

“Kita buat harga *price list* cuman satu jenis dengan cara bayar cuman satu itu cara bayarnya kita tentukan. Kemudian datang nih konsumen, ada konsumen berarti ada negoisasi bisa dengan cara bayar yang kita tentukan diawal yg kita rinci, bisa beda beda nya bisa lebih cepat lebih jauh lebih Panjang artinya ada *renegoisasi*. Dari *renegoisasi* itu ada prinsip present value kita lebih cenderung dia lebih cepat kita bisa kasih imbalan *variable* yang lebih besar” (Manuskrip: IK.1 27 November 2019)

#### 5. Mengakui Pendapatan

Perusahaan pengembang yaitu PT XYZ menggunakan metode pengakuan pendapatan saat waktu tertentu (*at a point time*). Hal tersebut dikarenakan pada metode sepanjang waktu (*over time*) terdapat tiga syarat agar dapat diakui oleh metode *over time*.

“Menggunkan Saat waktu tertentu karena yang saya tangkap di psak 72 pengakuan pendapatan itu adalah prinsip nya adalah boleh sepanjang waktu kalo memenuhi 3 syarat” (Manuskrip: IK.1 27 November 2019)

Hal tersebut telah dikonfirmasi langsung oleh *supervisor finance & Accounting* untuk penggunaan metode dalam pengakuan pendapatan pada PSAK 72 yang berjalan pada 1 Januari 2020. PT XYZ tidak menggunakan metode sepanjang waktu (*over time*) karena pada metode tersebut terdapat tiga syarat, pada ketiga syarat tersebut tidak memenuhi dalam penjualan apartemen yang dilakukan oleh PT XYZ.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian yang dilakukan di PT XYZ dapat disimpulkan bahwa PT XYZ *join venture* antara PT YZ dengan PT GX. PT YZ memiliki kepemilikan sebesar 60% di PT XYZ. Sementara itu PT Graha Jasa Ekatama memiliki kepemilikan sebesar 40%. Metode pengakuan pendapatan yang digunakan saat implementasi PSAK 72 adalah Metode Saat Waktu Tertentu (*At Point Time*) karena jika menggunakan Metode Sepanjang Waktu (*Over Time*) PT XYZ tidak dapat memenuhi ketiga persyaratan dalam metode sepanjang waktu.

Berdasarkan hasil dan temuan yang telah diuraikan diatas, peneliti menyadari bahwa masih ada kekurangan dalam melakukan penelitian ini yaitu tidak langsung terlibat dalam hal pencatatan akuntansi proyek *X Apartment*. Saat dilakukan penelitian *X Apartment* telah berada pada tahap hampir terjual habis unit apartemen pada tower 1 dan belum dilakukannya penjualan pada tower 2. Keterbatasan dokumen dan informasi

yang didapatkan oleh peneliti. Dikarekana tidak semua document dapat diberikan kepada peneliti hal tersebut disebabkan PT XYZ belum *terlisted* di Bursa Efek Indonesia dan belum pada status perusahaan Tbk sehingga peneliti melakukan olah data pada data-data yang diberikan. Tidak mencantumkan angka asli dari data yang diberikan.

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan serta kesimpulan dan keterbatasan peneliti. Maka peneliti memberikan saran-saran yang diberikan kebeberapa pihak bagi peneliti selanjutnya untuk mempelajari secara lebih dalam mengenai PSAK 72 yang berlaku pada 1 Januari 2020. Selain itu dibutuhkan pemahaman mendalam mengenai beberapa PSAK yang diterapkan pada PT XYZ. Karena pada saat ini peneliti belum bisa mengembangkan dan mendalami mengenai PSAK 72.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 15 Tahun 2003 tentang BUMN* (2003)
- Awaluddin, Iyan (2015). *Studi Pengembangan Real Estate Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak*. hlm. 32–39.
- Ernest & Young. (2015). *The new revenue recognition standard - technology*. (January).
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). *PSAK 23*. 1–13.
- Indonesia, I. A. (2011). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Properti Investasi*. 13(revisi).
- Indonesia, I. A. (2018a). *PSAK 44*. *PSAK 44*, 1–10.
- Indonesia, I. A. (2018b). *PSAK 72*. *PSAK 72*, 1–136.
- Koeswara, S., & Harahap, S. (2019). *Analisis Akuntansi Pengakuan Pendapatan Dan Beban Pada Pt . Property Group Imperium Medan*. *Jurnal Bisnis Kolega*, Volume 5 (1), hlm. 29–33.
- Nugrahani, F. (2014). *dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*. 305.
- Suyitno. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif Konsep, Prinsip, dan Operasionalnya*. Tulungagung: Akademika Pustaka
- Veronica, V., 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.
- Wisnantiasri, S. N. (2018). *Pengaruh PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan terhadap Shareholder Value*. *Jurnal Widyakala*. Volume 5, hlm. 60-65. <https://doi.org/10.36262/widyakala.v5i1.77>

Zuhriyah, F. (2018). *Analisis Penerapan akuntansi pengakuan pendapatan pada perusahaan properti "PT Rojoland Indonesia Build"*, Jurnal Progress Conference, Volume I, hlm 237-244