

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Developer merupakan pelaku usaha yang mengembangkan suatu kawasan atau area, seperti perumahan atau apartemen. Bentuknya dapat berupa sebuah lembaga atau instansi dalam bentuk perusahaan yang dimiliki swasta atau pemerintah yang bergerak di bidang properti.

Definisi *Developer* menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dapat diungkapkan sebagai suatu perusahaan yang berkegiatan dalam sektor pembangunan dan pengembangan berbagai jenis hunian dan produk properti dalam jumlah yang besar pada suatu lingkungan pemukiman yang mempunyai sarana dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh penduduknya.

Dilansir dari artikel dari Finansialku.com yang berjudul “Pengertian *Developer*, Kewajiban dan Tanggung Jawabnya”, *developer* dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut.

1. *Developer* perumahan bersubsidi.

Developer perumahan bersubsidi adalah *developer* yang menerima bantuan subsidi sehingga harga perumahan yang ditawarkan terjangkau dan dikhususkan untuk kalangan menengah ke bawah.

2. *Developer* perumahan biasa.

Keberadaan *developer* perumahan bersubsidi dilakukan pemerintah dalam rangka pemerataan pembangunan sosial agar semua lapisan masyarakat bisa menikmati dan berkesempatan memiliki hunian.

Berperan menjadi pelaku usaha, *developer* dapat juga didefinisikan sebagai perusahaan yang berkecimpung pada bidang pengadaan perumahan. Modal awal *developer* adalah lokasi atau tanah yang kemudian dikembangkan menjadi produk properti. Selain merencanakan pembangunan, *developer* juga melakukan kegiatan pemasaran, khususnya pemasaran produk properti.

Pelaporan keuangan berhubungan erat dengan praktik akuntansi. Sebuah entitas dikatakan telah melakukan praktik akuntansi yang baik jika pelaporan keuangannya sudah sesuai standar. Dalam melakukan praktik akuntansinya, PT XYZ yang merupakan perusahaan *developer* rumah subsidi mengadaptasi SAK umum dalam metode pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan dan penyajian pendapatannya.

Perusahaan mengakui pendapatan ketika pendapatan tersebut sudah pantas untuk diakui bila mengacu pada standar akuntansi keuangan yang digunakan saat pendapatan telah diterima. Akun yang paling penting pada laporan keuangan adalah pendapatan dikarenakan akun ini memberikan informasi dan menilai kinerja suatu perusahaan selain itu menjadi daya tarik untuk para investor.

Perubahan standar baru PSAK 72 mengenai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan menggantikan standar sebelumnya. Standar baru ini berlaku efektif pada 1 Januari 2020, Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) memperbolehkan penerapan sejak dini. Standar baru ini memiliki dampak yang cukup signifikan pada

sektor perusahaan *property real estate and building construction* dikarenakan sektor tersebut melibatkan kontrak dengan pelanggan dan mengubah pola pengakuan pendapatan yang mengakibatkan adanya dampak terhadap kinerja keuangan perusahaan.

PSAK 72 tentang pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diadopsi dari IFRS 15 dan DSAK (Dewan Standar Akuntansi keuangan) mengesahkan standar baru ini pada tahun 2017. PSAK 72 berfungsi mulai 1 Januari 2020 tetapi DSAK memperbolehkan penggunaan sejak dini dengan adanya laporan retrospektif. Penerapan standar baru ini menggantikan PSAK 34 (Kontrak Konstruksi), PSAK 23 (Pendapatan) serta IAS 18, ISAK 21 (Perjanjian Konstruksi *Real Estate*), ISAK 27 (Peralihan Aset dari Pelanggan), ISAK 10 (Program Loyalitas Pelanggan), PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*), BAS 7 (Perlakuan akuntansi dan keterbukaan dalam transaksi hubungan keagenan).

Dalam PSAK 72, entitas harus melakukan analisa lima model tahapan untuk mengakui pendapatan. Lima tahapan tersebut yaitu mengidentifikasi kontrak, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan ketika entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Adanya perubahan standar baru ini yaitu PSAK 72 tentang pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan mengubah model pengakuan pendapatan dan memiliki dampak yang besar atas laporan keuangan khususnya laporan laba rugi dikarenakan laporan laba rugi menggambarkan tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

PSAK 72 ini menggantikan PSAK 23 untuk difungsikan pada segala industri, namun tidak semua industri mempunyai model transaksi yang sederhana sehingga mudah untuk menerapkan lima tahapan standar baru ini (Wisnantiasri, 2018). Selain itu standar baru ini juga membuat informasi pada laporan keuangan menjadi semakin transparan, yang mengakibatkan kinerja keuangan suatu perusahaan lebih terlihat dan para *stakeholder* akan memahami kinerja perusahaan. Perubahan standar baru ini yaitu PSAK 72 mengenai pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan mengubah mekanisme pengakuan pendapatan memiliki pengaruh yang besar terhadap laporan keuangan khususnya laporan laba rugi dikarenakan laporan laba rugi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Pada penelitian sebelumnya dijelaskan bahwa angka pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72 menjadi lebih rendah saat dibandingkan dengan standar yang berlaku sebelumnya yaitu PSAK 44 sehingga menyebabkan kinerja keuangan pada tahun penelitian menjadi lebih buruk dibanding periode lalu (Veronica, Lestari & Metekohy, 2019).

PT XYZ ialah perusahaan properti yang mulai beroperasi sejak tahun 2018 yang berpusat di Kota Makassar, Sulawesi Selatan. PT XYZ berfokus pada sektor perumahan subsidi. Hingga tahun 2021, PT XYZ telah membangun enam proyek perumahan subsidi di enam lokasi di Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Untuk tahun 2022, PT XYZ akan melakukan peresmian untuk beberapa perumahan selanjutnya di Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan. Dalam menjalankan kegiatan operasinya, PT XYZ bekerja sama dengan beberapa bank untuk memberikan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yaitu antara lain, Bank Negara Indonesia

(BNI), Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Jawa Barat (BJB), dan Bank Sulselbar Syariah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meninjau praktik akuntansi PT XYZ dalam rangka pengakuan, pengukuran dan pelaporan pendapatan. Maka judul yang diberikan untuk Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah “ANALISIS ATAS PENERAPAN PSAK 72 TENTANG PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN PADA PT XYZ”.

1.2 Rumusan Masalah

Beberapa rumusan masalah yang diangkat oleh penulis dalam pembahasan lebih lanjut yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana pencatatan akuntansi pendapatan yang selama ini dilakukan oleh PT XYZ?
2. Apakah pengakuan pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72?
3. Apakah pengukuran pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72?
4. Apakah pengungkapan dan penyajian pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72?
5. Apa saja kendala dalam penerapan PSAK 72 pada PT XYZ?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini, tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui bagaimana pencatatan akuntansi pendapatan yang selama ini dilakukan oleh PT XYZ.

2. Mengetahui apakah pengakuan pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72.
3. Mengetahui apakah pengukuran pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72.
4. Mengetahui apakah pengungkapan dan penyajian pendapatan pada PT XYZ sudah sesuai dengan PSAK 72.
5. Mengetahui apa saja kendala dalam pengaplikasian PSAK 72 bagi PT XYZ.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang penulis buat ini, penulis membatasi ruang lingkup pembahasannya dengan berfokus pada penerapan Standar Akuntansi Keuangan PSAK 72 tentang pendapatan dari kontrak dengan pelanggan yang membahas bagaimana pengukuran, pengakuan, penyajian dan pengungkapan atas pendapatan operasional PT XYZ berdasarkan data laporan tahunan periode 2020.

1.5 Manfaat Penulisan

Dengan terlaksananya pembuatan karya tulis tugas akhir ini, diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai perbedaan antara teori yang dipelajari di bangku perkuliahan dengan penerapannya dalam ruang lingkup laporan keuangan perusahaan PT XYZ.

2. Manfaat Praktis

- a. Penulisan karya tulis ini merupakan sarana bagi penulis untuk mengimplementasikan ilmu-ilmu yang didapat selama menjalani perkuliahan

yang diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman yang lebih baik secara teori maupun praktik atas penerapan kebijakan akuntansi pendapatan.

- b. Penulisan karya tulis ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi dan masukan bagi PT XYZ dalam mengimplementasikan akuntansi pendapatan.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang, tujuan penulisan, ruang lingkup dan pembatasan masalah, metode pengumpulan data, dan sistematika penyajian dari karya tulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memaparkan teori-teori yang melandasi pembahasan atas topik karya tulis yang terdiri dari landasan teori yang akan membahas tentang pengertian, pengukuran, pengakuan, penyajian dan pengungkapan pendapatan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini penulis memaparkan metodologi yang digunakan penulis dalam mengumpulkan data, data dan fakta objek penulisan karya tulis, yaitu PT XYZ yang terdiri dari gambaran umum seperti profil singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi perusahaan, dan jenis-jenis jasa yang ditawarkan perusahaan. Kemudian di dalam bab ini akan dibahas mengenai analisis atas akuntansi pendapatan PT XYZ berdasarkan laporan keuangan.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan penulis pada bab-bab sebelumnya dan diharapkan hasilnya dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu di Indonesia.