

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pendapatan

Pendapatan adalah salah satu komponen pembentuk laba. Menurut Kieso *et al* (2018) Pendapatan adalah salah satu ukuran penting dari suatu kinerja keuangan yang dilaporkan oleh perusahaan. Pendapatan menunjukkan gambaran perusahaan di masa lalu dan kinerja di masa depan dan menjadi pendorong signifikan bagi ukuran kinerja lainnya seperti *EBITDA*, *net income*, dan *earnings per share*. Oleh karena itu membuat pedoman untuk pengakuan pendapatan adalah prioritas penetapan standar.

Dalam PSAK 23 disebutkan bahwa pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari pelaksanaan aktivitas entitas yang normal dan dikenal dengan sebutan yang berbeda, seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, dividen, royalty, dan sewa. Dan juga permasalahan utama dalam akuntansi pendapatan adalah menentukan saat pengakuan pendapatan. Pengakuan pendapatan diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomik masa depan akan mengalir ke entitas dan manfaat ini dapat diukur secara andal.

Dalam PSAK 72 menyebutkan bahwa entitas mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan

dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut.

2.2 Pengakuan Pendapatan

2.2.1 Menurut PSAK 72

Dalam PSAK 72 disebutkan ada lima tahapan pengakuan pendapatan, yaitu:

1) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan

Di dalam PSAK 72 paragraf 10 disebutkan, kontrak adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

Entitas dapat mencatat kontrak jika telah memenuhi kriteria berikut.

- a. Para pihak dalam kontrak telah menyetujui kontrak (secara tertulis, lisan atau sesuai dengan praktik bisnis pada umumnya) dan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing;
- b. Entitas dapat mengidentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan;
- c. Entitas dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan;
- d. Kontrak memiliki substansi komersial (yaitu risiko, waktu atau jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak); dan
- e. Kemungkinan besar (probable) entitas akan menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan.

2) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan

Pada insepri kontrak, entitas menilai barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dan mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan baik:

- a. Suatu barang atau jasa (atau sepaket barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau
- b. Serangkaian barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan

3) Menentukan harga transaksi

Menurut PSAK 72, harga transaksi adalah jumlah imbalan yang dijanjikan pelanggan kepada perusahaan untuk menukarkan barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan.

Beberapa hal yang harus diperhatikan perusahaan dalam menentukan harga transaksi adalah sebagai berikut.

- a. Imbalan variabel, Imbalan yang diberikan pelanggan kepada perusahaan dapat berupa imbalan variabel, imbalan tetap, atau keduanya jika imbalan yang akan diberi pelanggan adalah imbalan variabel maka perusahaan harus mengestimasi jumlah imbalan variabel tersebut di dalam kontrak. Jumlah imbalan dapat dipengaruhi oleh adanya diskon, insentif, denda, dan lain-lain;
- b. Estimasi pembatas imbalan variabel,

- c. Nilai waktu dari uang (time value of money) jika terdapat komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak.
- d. Mengukur imbalan non kas berdasarkan nilai wajar, apabila imbalan yang diberikan berupa imbalan nonkas.
- e. Utang imbalan kepada pelanggan seperti potongan harga, diskon, jasa gratis, atau voucher. Maka utang imbalan tersebut dicatat sebagai pengurang pendapatan yang akan diakui perusahaan.

4) Mengalokasikan harga transaksi

Alokasi atas harga transaksi didasarkan atas fair value dari masing-masing barang atau jasa yang akan dialihkan. Pengukuran fair value menggunakan harga jual terpisah dari barang atau jasa. Jika sulit menemukan informasi mengenai harga pasar barang atau jasa, perusahaan dapat mengestimasi harga jual barang atau jasa tersebut dengan pendekatan asesmen pasar yang disesuaikan, pendekatan estimasi biaya ditambah margin, dan pendekatan residual.

5) Mengakui pendapatan

Kieso *et al* (2018) menyebutkan perusahaan dapat mengakui pendapatan jika kewajiban atas pelaksanaan pengalihan barang atau jasa telah diselesaikan dan pelanggan telah memperoleh pengendalian atas barang atau jasa dengan indikator berikut ini.

- a. Perusahaan memiliki hak pembayaran aset.
- b. Perusahaan telah mengalihkan hak hukum ke aset.
- c. Perusahaan telah memindahkan kepemilikan fisik aset.
- d. Pelanggan menerima manfaat dan risiko kepemilikan aset yang signifikan.

- e. Pelanggan telah menerima aset.

2.2.2 Menurut PSAK 44

PSAK 44 ini diterapkan pada perusahaan yang melakukan pengembangan *real estate*. Terdapat beberapa metode untuk mengakui pendapatan yang disesuaikan dengan kriteria yang dipenuhi.

1) Metode akrual penuh (full accrual method)

Metode ini digunakan untuk mengakui pendapatan atas penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya dengan kriteria.

- a. Proses penjualan telah selesai;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual atas pendapatan tidak akan berkaitan dengan dengan pinjaman lain yang akan di peroleh pembeli di masa depan;
- d. Pembeli telah memiliki manfaat dan risiko atas unit bangunan.

2) Metode deposit (deposit method)

Jika tidak memenuhi kriteria untuk menggunakan metode akrual penuh, maka perusahaan tidak dapat menggunakan metode akrual penuh. Oleh karena itu, pendapatan perusahaan ditangguhkan pengakuannya, namun perusahaan mengakui pendapatan dengan metode deposit sampai kriteria pengakuan pendapatan metode akrual penuh dipenuhi. Penerapan pengakuan pendapatan metode deposit sebagai berikut.

- a. Pendapatan penjualan unit real estate tidak diakui sebagai pendapatan, melainkan dicatat sebagai uang muka.
- b. Tidak mengakui piutang atas penjualan unit real estate.

- c. Aset real estate dan kewajiban terkait unit real estate tetap dicatat pada pembukuan perusahaan, walaupun kewajiban telah dilaksanakan perusahaan.
- d. Secara khusus, penyusutan unit real estate pada poin c tetap diakui oleh perusahaan.

3) Metode persentase penyelesaian (percentage of completion)

Penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, atau bangunan yang periode pembangunannya melebihi satu periode akuntansi maka akan diakui sebagai pendapatan dengan metode persentase penyelesaian. Kriteria pengakuan pendapatan dengan metode persentase penyelesaian adalah sebagai berikut.

- a. Proses pembangunan telah melewati fase awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan telah terpenuhi semua syarat memulai pembangunan.
- b. Telah tercapainya pembayaran 20% dari harga jual dan tidak dapat diminta lagi oleh pelanggan.
- c. Total pendapatan dan biaya dari penjualan dapat ditaksir dengan andal.

2.3 Penyajian dan pengungkapan berdasarkan PSAK 72

PSAK 72 dalam menyajikan laporan keuangan tentang pendapatan kontrak dari pelanggan bergantung pada hubungan antara kinerja entitas dan pembayaran pelanggan. Ketika entitas telah mengalihkan aset sebelum terjadinya pembayaran atau sebelum jatuh tempo pembayaran, maka pendapatan kontrak dari pelanggan akan disajikan sebagai aset kontrak. Sebaliknya, jika pengalihan aset terjadi

setelah pembayaran diterima maka pendapatan kontrak dari pelanggan akan disajikan sebagai liabilitas kontrak.

PSAK 72 juga mengatur hal-hal yang wajib di ungkapkan dalam laporan keuangan, yaitu:

- a. Kontrak pelanggan, termasuk pemisahan pendapatan, saldo kontrak, kewajiban pelaksanaan, dan harga transaksi yang dialokasikan terhadap sisa kewajiban pelaksanaan;
- b. Pertimbangan signifikan dan perubahan dalam untuk pernyataan ini, termasuk penetapan waktu penyelesaian, harga transaksi, dan besaran alokasi atas kewajiban pelaksanaan tersebut.
- c. Aset yang diakui dari biaya untuk memperoleh atau memenuhi kontrak dari pelanggan.

2.4 Analisis Keuangan menggunakan *Net Profit Margin Ratio*

Analisis keuangan adalah pemanfaatan laporan keuangan untuk melihat keadaan dan kinerja keuangan perusahaan serta untuk menilai kinerja keuangan perusahaan di masa depan (Subramanyam, 2014). Terdapat 3 jenis analisis keuangan yaitu, analisis profitabilitas, analisis risiko, dan analisis sumber dan penggunaan dana. Salah satu rasio yang digunakan dalam menilai kinerja operasional perusahaan adalah net profit margin ratio. Rasio ini dapat melihat kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Rasio ini membandingkan laba bersih dengan nilai penjualan bersih.

2.5 Penelitian Sebelumnya

Penelitian terdahulu terkait dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan.

Veronica et.al (2019) melakukan penelitian pada tiga perusahaan real estate yang memiliki laba tertinggi pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018 dengan tujuan melihat dampak penerapan PSAK 72 pada perusahaan tersebut. Penelitian tersebut menunjukkan penurunan pendapatan pada perusahaan tersebut dimana pendapatan berdasarkan PSAK 72 terlihat lebih kecil daripada pendapatan berdasarkan PSAK 44. Hal ini menyebabkan kinerja keuangan perusahaan menjadi terlihat tidak lebih baik daripada penerapan PSAK 44. Perbedaan nilai pendapatan dari kontrak jangka panjang ini disebabkan oleh perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada perusahaan *real estate* tersebut. Namun, PSAK 72 menggambarkan kondisi yang sesuai dengan keadaan sebenarnya.