

## ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72 PADA PT MITRA SUKSES MAMMINASATA

Andi Zulfakar Yudha<sup>1</sup>, Intan Sadha Patulak Marewa<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Ekonomi & Ilmu-ilmu Sosial, Univeristas Fajar, Makassar  
email: yudhalecturer@gmail.com

<sup>2</sup>Fakultas Ekonomi & Ilmu-ilmu Sosial, Univeristas Fajar, Makassar  
email: intanmarewa28@gmail.com

### Abstract

*This study aims to determine whether the revenue recognition of PT Mitra Sukses Mamminasata fit or not with PSAK 72. This study's using descriptive qualitative approach. This study indicate that the company recognized their revenue accordance to PSAK 72, with five special steps in recognition process: (1) identify the contract with customer; (2) identify obligation; (3) determine the price; (4) allocate the transaction price; (5) recognize the revenue.*

**Keywords:** PSAK 72, Revenue, Revenue Recognition, Customers

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah praktik pengakuan pendapatan penjualan pada PT Mitra Sukses Mamminasata sudah sesuai atau tidak dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 72. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Mitra Sukses Mamminasata telah melaksanakan pengakuan pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72, yakni melalui lima tahapan khusus dalam mengakui pendapatan yaitu: (1) mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan; (2) menentukan kewajiban pelaksanaan; (3) menentukan harga transaksi; (4) mengalokasikan harga transaksi; (5) mengakui pendapatan.

**Kata Kunci :** PSAK 72, Pendapatan, Pengakuan Pendapatan, Pelanggan

*This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license*



## PENDAHULUAN

Pendapatan dapat dilihat dari aspek fisik dan aspek moneter. Jika dilihat dari aspek fisik, pendapatan adalah produk atau hasil akhir dari arus aktual dalam suatu proses menghasilkan laba. Produk atau hasil akhir dari aspek fisik tersebut berupa barang/jasa yang dihasilkan dari proses produksi. Sementara itu, dari aspek moneter atau keuangan, pengertian pendapatan dengan aliran masuk aktiva berasal dari kegiatan-kegiatan operasi yang dilakukan perusahaan (Siregar, 2018).

Pendapatan merupakan salah satu indikator untuk membentuk laba, dimana

laba merupakan tujuan utama bagi perusahaan *profit oriented*, sehingga nilai pendapatan harus diukur secara wajar sesuai prinsip pendapatan yang berlaku. Sedangkan pengakuan pendapatan menjadi salah satu masalah penting dalam akuntansi. Dimana pendapatan perlu diakui pada saat yang tepat agar terlihat nilai yang sebenarnya dan juga agar tidak terjadi kesalahan dalam penyajian informasi keuangan.

Menurut Kieso *et al* (2017), pendapatan diakui pada saat atau ketika: (1) direalisasikan atau dapat direalisasi; (2) dihasilkan (earned). Sesuai dengan prinsip tersebut maka transaksi pendapatan dapat

diakui antara lain ketika: (1) Pendapatan dari penjualan produk diakui pada tanggal penjualan, yang biasanya diinterpretasikan sebagai tanggal penyerahan pada klien. (2) Pendapatan dari pemberian jasa diakui bila jasa diakui ketika jasa-jasa itu telah dilaksanakan dan bisa ditagih; (3) Pendapatan dari mengizinkan pihak lain untuk menggunakan aktiva perusahaan yakni bunga, sewa dan royalti diakui sesuai dengan berlakunya waktu atau ketika aktiva itu digunakan; (4) Pendapatan dari pelepasan aktiva selain produk diakui pada tanggal penjualan (Afifah, 2016).

Pengakuan dan pengukuran menjadi permasalahan dalam menentukan pendapatan. Pengakuan pendapatan merupakan sesuatu dimana sebuah transaksi harus diakui sebagai pendapatan perusahaan. Sedangkan pengukuran pendapatan adalah berapa besar jumlah pendapatan yang seharusnya diakui dari setiap transaksi yang terjadi pada suatu periode tertentu. Pendapatan harus diukur secara wajar sesuai prinsip pengakuannya agar dapat mengukur pendapatan yang diterima sebenarnya. Apabila pendapatan diakui tidak sama dengan yang seharusnya maka ini berarti pendapatan disajikan secara keliru (apakah terlalu besar atau terlalu kecil). Hal ini dapat mengakibatkan informasi yang disajikan dalam laporan laba rugi tidak tepat dan dapat menyebabkan kesalahan dalam pengambilan keputusan oleh pihak manajemen perusahaan, sehingga penting sekali dalam pengakuan dan pengukuran pendapatan.

Hasil penelitian Veronika dkk (2018), menunjukkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat tidak lebih baik jika dibanding dengan menggunakan standar sebelumnya. Sementara hasil penelitian Novenaliane (2020) mengindikasikan bahwa publikasi

pengimplementasian PSAK 72 dapat dijadikan sinyal positif kepada *shareholders*.

PT Mitra Sukses Mamminasata merupakan perusahaan yang bergerak di bidang real estate. Pengakuan pendapatan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan real estate harus mengacu kepada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 72. Oleh sebab itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah praktik pengakuan pendapatan pada PT Mitra Sukses Mamminasata sudah sesuai atau tidak dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 72.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yakni menggambarkan secara obyektif kemudian menarik kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data, melakukan observasi dan studi pustaka tentang permasalahan yang dihadapi di lapangan, bertujuan untuk memperoleh hasil yang obyektif dengan cara menganalisis, mendeskripsikan dan merangkum berbagai kondisi. Data yang terkumpul kemudian digunakan untuk melihat apakah prinsip pengakuan pendapatan penjualan pada PT Mitra Sukses Mamminasata sesuai atau tidak dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 72 untuk tahun pelaporan 2019-2020.

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan April sampai Mei 2022. Objek Penelitian pada penelitian ini yaitu PT Mitra Sukses Mamminasata. Jenis data yang dikumpulkan berupa data yang bersifat kualitatif, yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Data diperoleh dari pengamatan dan wawancara langsung dengan sumber yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu berupa kebijakan

akuntansi perusahaan, serta metode yang digunakan dalam setiap proyeknya. Wawancara dilakukan langsung kepada Kepala bagian keuangan dan karyawan-karyawan yang berhubungan dengan topik penelitian dan dapat memberikan informasi atau data yang dibutuhkan oleh peneliti.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tahap 1 - Mengidentifikasi Kontrak dengan Pelanggan.** Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan dilakukan untuk mengetahui apakah suatu kontrak dapat diakui berdasarkan PSAK 72 atau tidak. Entitas dapat mengakui pendapatan berdasarkan PSAK 72 jika memenuhi seluruh kriteria yang terdapat dalam paragraf 9, yaitu kontrak telah disetujui oleh para pihak, entitas dapat mengidentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan, entitas dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan. Kontrak disetujui oleh kedua belah pihak yakni pihak penjual dan juga pihak pembeli. Untuk menunjukkan sebuah komitmen akan kontrak yang ada, maka diberlakukan uang muka (*Down Payment*) dari pelanggan dengan metode deposito yaitu sebagai uang muka yang dibayarkan oleh pelanggan.

**Tahap 2 – Menentukan kewajiban pelaksanaan.** Kontrak menjelaskan bagaimana penilaian barang atau jasa yang diberikan kepada pelanggan dan identifikasi kewajiban pelaksanaan yang diberikan kepada pelanggan. Penilaian tersebut bergantung pada penentuan apakah barang atau jasa dapat dibedakan yang telah memenuhi syarat dalam PSAK 72. Berdasarkan hasil pengujian terhadap klausul kontrak dinyatakan bahwa kontrak real estate PT Mitra Mamminasata telah sesuai PSAK 72 Paragraf 27, yakni memenuhi kategori sebagai barang atau

jasa yang bersifat dapat dibedakan. Namun, tidak memenuhi kategori bagi pelanggan yang melakukan transaksi secara kredit karena pelanggan yang melakukan transaksi secara kredit tidak dapat memperoleh manfaat dalam hal ini pelanggan tidak dapat menggunakan, mengkonsumsi maupun menjual kembali barang sampai barang tersebut terbayar lunas.

**Tahap 3 – Menentukan harga transaksi.** Penentuan harga transaksi pada kontrak penjualan real estate PT Mitra Sukses Mamminasata berdasarkan pada praktik bisnis meliputi harga tanah, syarat kontrak, suku bunga. Kontrak real estate PT Mitra Sukses Mamminasata bersifat dapat diperkirakan, hal tersebut berdasarkan bahwa perusahaan sudah memiliki estimasi imbalan yang akan naik setiap periode penjualan. Pada jenis transaksi secara kredit, pelanggan akan mengangsur jumlah imbalan sesuai dengan jumlah bulan yang diinginkan dan jika menunggak selama bulan tertentu, akan diberikan surat peringatan.

**Tahap 4 – Mengalokasikan harga transaksi.** Kontrak real estate PT Mitra Sukses Mamminasata menggunakan metode alokasi harga transaksi pada waktu tertentu (*at point in time*) yaitu saat pemindahan pengendalian aset kepada pelanggan. Pemindahan pengendalian aset ditandai dengan penyelesaian seluruh transaksi, pembuatan dan penyerahan AJB (Akta Jual Beli) kepada pelanggan.

**Tahap 5 – Mengakui pendapatan.** Pendapatan PT Mitra Sukses Mamminasata diperoleh dengan cara menjual barang (dalam hal ini tanah kavling) dapat diakui setelah barang telah ditangan pelanggan, dimana PT Mitra Sukses Mamminasata menyediakan dua metode transaksi terhadap penjualan barang, yakni secara *cash* dan kredit. Maka

pendapatan dapat diakui ketika transaksi pelanggan telah diselesaikan diikuti dengan kontrak pembuatan AJB. Untuk pelanggan yang menggunakan metode transaksi secara kredit, maka AJB baru akan dibuatkan ketika transaksi sudah mendekati lunas. Dengan menggunakan penerapan PSAK 72, pengakuan pendapatan PT Mitra Sukses Mamminasata memakai pengaturan *principal based*, yaitu didasarkan pada prinsip bahwa pendapatan diakui ketika pengendalian barang dialihkan kepada pelanggan sesuai dengan harga atas pertukaran barang tersebut.

### SIMPULAN

PT Mitra Sukses Mamminasata telah menerapkan PSAK 72 sesuai dengan lima tahapan khusus dalam mengakui pendapatan yaitu: (1) mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan. Kontrak disetujui oleh kedua belah pihak yakni pihak penjual (PT. Mitra Sukses Mamminasata) dan juga pihak pembeli. Untuk menunjukkan sebuah komitmen akan kontrak yang ada, maka diberlakukan uang muka dari pelanggan dengan metode deposito yaitu sebagai uang muka yang dibayarkan oleh pelanggan. (2) Menentukan kewajiban pelaksanaan. Kewajiban pelaksanaan yaitu penjualan tanah kavling kepada pelanggan baik secara kredit maupun secara cash (Hanya tanah kavling, tanpa adanya kontrak konstruksi pembangunan), pembuatan PPJB dan AJB (Untuk pelanggan melakukan kredit telah mendekati lunas). (3) Menentukan harga transaksi. Penentuan harga transaksi pada kontrak penjualan real estate PT Mitra Sukses Mamminasata berdasarkan pada praktik bisnis meliputi harga tanah, syarat kontrak, suku bunga. (4) Mengalokasikan harga transaksi. Kontrak real estate PT Mitra Sukses Mamminasata menggunakan metode alokasi harga transaksi pada waktu tertentu (*at point in time*) yaitu saat pemindahan pengendalian aset kepada pelanggan. Pemindahan pengendalian aset ditandai dengan penyelesaian seluruh transaksi, pembuatan dan penyerahan AJB

kepada pelanggan. (5) Mengakui pendapatan. Pendapatan PT Mitra Sukses Mamminasata yang diperoleh dengan cara menjual barang (dalam hal ini tanah kavling) dapat diakui setelah barang telah ditangan pelanggan, dimana PT Mitra Sukses Mamminasata menyediakan dua metode transaksi terhadap penjualan barang, yakni secara *cash* dan kredit.

### UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih kepada segenap manajemen PT Mitra Sukses Mamminasata yang telah bersedia memberikan informasi yang relevan terhadap topik penelitian.

### DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, Irsalina. 2016. Analisis Penerapan Akuntansi Atas Aktivitas Pengembangan Real Estate Berdasarkan PSAK Nomor 44 Pada PT. Bukit Sejahtera Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Muhammadiyah Makassar : Makassar
- Kieso, Donald E., Jerry J., Weygandt dan Terry D. Warfield 2017. Akuntansi Keuangan Menengah: Intermediate Accounting. Edisi IFRS. Volume 1. Salemba Empat, Jakarta Selatan/
- Novenaliane H, Claristy. 2020. Pengaruh Implementasi Pengakuan Pendapatan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate Tahun 2018-2019). Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Brawijaya: Malang
- Siregar, Alha G. 2018. Penerapan Pengakuan Pendapatan dan Beban Pada PD. Pasar Kota Medan. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara : Medan
- Veronika DKK. 2018. Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate di Indonesia Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. Jurnal. Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta : Depok