

Pengakuan Pendapatan Perusahaan Real Estate Berdasarkan PSAK No. 72 Pada PT. Melia Cakrawala Indonesia

Yuli Ardiany^{1*}, Septia Amanda²

^{1,2}Akademi Akuntansi Indonesia Padang, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding author: yuliardiany@gmail.com

Info Artikel	Abstrak
Direvisi, 13/07/2025 Diterima, 03/08/2025 Dipublikasi, 10/08/2025	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana <i>pengakuan pendapatan</i> pada PT Melia Cakrawala Indonesia dan apakah penerapannya telah sesuai atau tidak sesuai dengan Peraturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 72. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, untuk metode pengumpulan data dilakukan studi kepustakaan, studi lapangan, dan wawancara. Wawancara dilakukan kepada informan yang berasal dari pihak internal PT Melia Cakrawala Indonesia, yang dilakukan pada bulan Juni 2024. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT Melia Cakrawala Indonesia telah melaksanakan <i>pengakuan pendapatan</i> sesuai dengan <i>PSAK 72</i> . yakni melalui lima tahapan khusus dalam mengakui pendapatan yaitu: (1) mengidentifikasi <i>kontrak dengan pelanggan</i> ; (2) menentukan kewajiban pelaksanaan; (3) menentukan harga transaksi; (4) mengalokasikan harga transaksi; (5) mengakui pendapatan. Hanya saja kurang efektif dibagian pencatatan jurnal untuk bonus penjualan, potongan harga, intensif yang seharusnya diakui sebagai beban malah digabung menjadi Harga pokok proyek.
Kata Kunci: Pengakuan Pendapatan, Kontrak dengan Pelanggan, PSAK 72, Real Estate.	Abstract <i>This study aims to determine how revenue recognition at PT Melia Cakrawala Indonesia and whether or not its application is in accordance with the Financial Accounting Standards Regulation (PSAK) No. 72. This research uses a qualitative descriptive method, for data collection methods, literature studies, field studies, and interviews are carried out. Interviews were conducted with informants from internal parties of PT Melia Cakrawala Indonesia, which was conducted in June 2024. The results of this study indicate that PT Melia Cakrawala Indonesia has implemented revenue recognition in accordance with PSAK 72. namely through five specific stages in recognizing revenue, namely: (1) identifying contracts with customers; (2) determining performance obligations; (3) determining transaction prices; (4) allocating transaction prices; (5) recognizing revenue. It's just that it's less effective in the journal recording section for sales bonuses, discounts, intensive which should be recognized as expenses instead of being combined into the cost of the project.</i>
Keywords: Revenue Recognition, Contracts with Customers, PSAK 72, Real Estate.	

PENDAHULUAN

Pendapatan merupakan salah satu komponen dalam laporan laba rugi suatu perusahaan, sehingga pendapatan harus diukur secara wajar sesuai dengan prinsip pengakuan pendapatan untuk mengukur pendapatan yang diterima sebenarnya oleh perusahaan dan dapat disajikan dalam laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku. Pengakuan dan pengukuran pendapatan sebuah perusahaan harus menggunakan standar sebagai acuannya yaitu Standar Akuntansi Keuangan (SAK), Standar Akuntansi Keuangan merupakan standar yang mengatur hal tentang pembuatan, penyusunan, hingga proses pencatatan dan penyajian data-data akuntansi dengan tujuan laporan keuangan menjadi sesuai dan mudah dipahami oleh

penggunanya. Khususnya dengan Standar baru yang berlaku efektif pada 1 Januari 2020 yang lalu yaitu PSAK Nomor 72 tentang Pengakuan Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan. PSAK 72 ini akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan secara resmi menggantikan seluruh standar yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat ini.

Pendapatan terbagi menjadi beberapa jenis yaitu, pendapatan operasional yang dihasilkan dari kegiatan usaha perusahaan baik dari hasil penjualan atau penyerahan barang/jasa kepada konsumen, sementara pendapatan yang didapat selain dari hasil penjualan pokok disebut sebagai pendapatan non-operasional seperti pendapatan sewa, pendapatan bunga, pendapatan aset, pendapatan deviden. Dan ada pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sebagaimana yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72. Penelitian ini akan membahas mengenai pendapatan pada perusahaan *Real estate* yang mana pendapatannya dihasilkan dari pengembangan properti, seperti pembangunan rumah atau kompleks apartemen yang kemudian dijual atau bahkan di sewakan.

PT Melia Cakrawala Indonesia perusahaan yang bergerak dibidang *real estate*. Perusahaan membangun dan menjual rumah dengan *type* 45/104, *type* 70/104, dan *custom type*. Pendapatan utama dari perusahaan ini adalah pendapatan dari hasil penjualan rumah berdasarkan jenis *type* rumah yang dibangun. Sedangkan pendapatan lainnya berasal dari penjualan akibat kelebihan tanah dari *type* rumah tersebut yang harga permeternya disesuaikan dengan harga jual yang ditetapkan perusahaan. Dalam pengakuan pendapatan perusahaan ini masih menggunakan cara umum walaupun pendapatan dicatat apabila sudah serah terima dan belum sesuai dengan standar acuan SAK (Standar Akuntansi Keuangan).

TINJAUAN PUSTAKA

Pendapatan

Menurut Wati (2020), Pendapatan merupakan kegiatan ekonomi yang bertujuan untuk menghasilkan suatu laba. Laba merupakan selisih yang timbul dari pendapatan dengan total keseluruhan biaya. Banyak yang bingung mengenai istilah pendapatan. Hal ini disebabkan pendapatan dapat diartikan sebagai *revenue* dan dapat juga diartikan sebagai *income*, maka *income* dapat diartikan sebagai penghasilan dan kata *revenue* sebagai pendapatan penghasilan maupun keuntungan.

Jenis pendapatan terbagi menjadi 2 yaitu, Pendapatan Operasional menurut Fauzi (2018:105-106) pendapatan operasional yaitu, pendapatan yang timbul dari penjualan barang dagangan, produk atau jasa dalam periode tertentu dalam rangka kegiatan utama atau yang menjadi tujuan umum perusahaan yang berhubungan langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan yang bersangkutan dan Pendapatan ini sifatnya normal sesuai dengan tujuan dan usaha perusahaan dan terjadinya berulang-ulang selama perusahaan melangsungkan kegiatannya. Dan Pendapatan Nonoperasional yaitu pendapatan yang berasal dari transaksi diluar operasional perusahaan atau kegiatan utama perusahaan. Penyajiannya di dalam laba rugi sebesar netto yang diperoleh. Menurut Rahmadani (2021:8) Pendapatan non Operasional merupakan pendapatan yang diperoleh dalam periode tertentu diluar dari kegiatan utama operasional perusahaan, penyajian didalam laba rugi adalah sebesar netto yang diperoleh.

Dari jenis pendapatan diatas akan timbul karakteristik pendapatan sebagai berikut:

1. Jika bertambah saldonya, harus dicatat disisi kredit. Setiap pencatatan di sisi kredit berarti akan menambah saldo pendapatan tersebut.
2. Jika berkurang saldonya harus dicatat di sisi debet. Setiap pencatatan di sisi debet berarti akan mengurangi saldo pendapatan tersebut.

Pengakuan Pendapatan

Permasalahan utama dalam pendapatan adalah pengakuan pendapatan yang mana tidak semua pengasilan maupun penjualan dapat di akui sebagai pendapatan disaat yang sama, karena kadang kala terdapat penjualan yang dilakukan secara kredit dan penjualan yang dilakukan secara tunai. Pendapatan umumnya diakui saat pendapatan itu telah direalisasikan namun ada juga yang mengakui pendapatan sebelum barang dikirim. Pendapatan juga harus dipastikan bahwa pendapatan yang dicatat merupakan pendapatan dari hasil operasional perusahaan (Utan, 2022).

Muhslimin dan Sri Hartanti (2021:95-96) mengatakan bahwa ada 2 dasar pengakuan atas pendapatan yaitu:

1. *Accrual* Basis

Pengakuan pendapatan atas dasar *Accrual* dilakukan dengan cara mengakui pendapatan saat periode yang mana pendapatan sebaiknya dilaporkan selama produksi, pada akhir produksi, pada saat penjualan produk atau pada saat penagihan penjualan. Sehingga dalam penerapannya *accrual* basis ini walaupun kas belum diterima dari penyerahan barang, transaksi penjualan maupun atas jasa yang diberikan perusahaan, maka transaksi tersebut sudah dicatat dan dapat diakui perusahaan sebagai pendapatan. Biasanya pencatatan atas transaksi ini apabila terdapat pendapatan yang belum dibayarkan oleh konsumen akan dicatat sebagai piutang.

Berikut jurnal yang digunakan saat pengakuan pendapatan *accrual* basis:

- Jurnal pada saat transaksi tunai

Kas	xxx	
	Penjualan	xxx
- Jurnal pada saat transaksi kredit

Piutang	xxx	
	Penjualan	xxx

2. *Cash* Basis

Pengakuan pendapatan atas dasar *Cash* Basis adalah pendapatan diakui saat perusahaan menerima kas. Pendapatan dan beban yang hanya diperhitungkan berdasarkan penerimaan dan pengeluaran kas. Dengan penggunaan dasar tunai atau *cash* basis murni pendapatan dari penjualan barang atau jasa hanya dapat diperhitungkan pada saat tagihan langganan diterima. Sehingga pada perusahaan *leasing* terdapat pencatatan realisasi laba pada akhir tahun untuk transaksi kredit yang jangka waktunya lebih dari 1 priode atau 1 tahun, dimana nantinya disetiap akhir periode akan muncul realisasi laba maupun laba yang belum direalisasikan atas angsuran baik yang sudah dibayarkan oleh penerima kredit maupun yang masih harus diangsur dalam periode tertentu dimana pendapatannya dalam bentuk bunga. Hal ini dilakukan atas dasar prinsip pencocokan atau *Matching Principal*.

Berikut jurnal yang digunakan saat pengakuan pendapatan *cash* basis:

Kas	xxx	
	Penjualan	xxx

3. *Real Estate*

Real estate merupakan sebuah usaha yang berhubungan dengan jual beli tanah serta bangunan yang ada di atasnya. *Real estate* sendiri berasal dari kata dalam Bahasa Inggris, yakni *real* yang artinya nyata, dan *estate* yang artinya tanah atau lahan. Jadi, bisa kita simpulkan bahwa *real estate* memiliki arti harta yang tidak bergerak seperti misalnya tanah, lahan, dan bangunan yang ada di atasnya.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan atau OJK, *real estate* atau lahan yasan mempunyai makna tanah dan semua bangunan fisik. Istilah lahan yasan, yasan ini

juga mengacu pada hukum yang memiliki kaitan dengan sebidang tanah serta lingkungannya seperti bangunan serta proyek yang ada di tanah tersebut. *Real estate* juga mencakup semua sumber daya yang berada di tanah tersebut seperti tanaman air, pagar, batu-batuan, jalan, dan juga benda yang tidak bergerak lainnya.

4. PSAK 72 “Kontrak Dengan Pelanggan”

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 72 tentang Pengakuan Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan merupakan adopsi IFRS 15 yang telah berlaku di Eropa sejak Januari 2018. Tujuannya adalah untuk menetapkan prinsip yang diterapkan entitas untuk melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Dalam PSAK No. 72, PSAK 72 merupakan PSAK yang mengatur mengenai pendapatan kontrak dari pelanggan dimana PSAK 72 merupakan penyederhaan dari PSAK sebelumnya yaitu PSAK 23 tentang pendapatan, dimana pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke perusahaan, dan PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*, dimana pendapatan diakui sebagai uang muka, maka piutang dari transaksi unit *real estate* tidak diakui dan harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli setidaknya 20% dari harga jual dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli, penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual. pengertian Aktivitas Pengembangan *Real Estate* menurut PSAK 44 “kegiatan perolehan tanah kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan sebagai satu kesatuan atau secara eceran. Aktivitas pembangunan *real estate* juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan”. Sedangkan pada PSAK 72 pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui secara bertahap berdasarkan kemajuan pekerjaan yang telah selesai. Namun, PSAK 72 juga memperhatikan komponen pendanaan signifikan, seperti bunga, yang harus dipisahkan dari total pendapatan.

PSAK 72 merupakan standar tunggal dari pendapatan, di mana seluruh kontrak dengan pelanggan akan diterapkan sesuai dengan lima model tahap untuk menentukan pengakuan dan pengukuran pendapatan. Lima tahap tersebut yaitu sebagai berikut.

Identifikasi kontrak dengan pelanggan.

Kontrak merupakan perjanjian antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan berdasarkan PSAK 72 paragraf 10. Dimana para pihak dalam kontrak telah menyetujui kontrak tersebut, kontrak dapat tertulis, lisan atau tersirat dalam praktik bisnis umum entitas berdasarkan PSAK 72 paragraf 10. kontrak dapat diakui jika memenuhi lima ketentuan yang tertera pada PSAK 72 paragraf 09 yaitu,

1. Para pihak telah menyetujui kontrak dan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban masing-masing (dapat dipaksakan secara hukum).
2. Dapat diidentifikasi hak masing-masing pihak atas barang atau jasa yang akan dialihkan.
3. Dapat diidentifikasi jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
4. Kontrak memiliki substansi komersial (yaitu risiko, waktu, atau jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak)
5. Kemungkinan besar entitas dapat menagihkan imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang/jasa ke pelanggan.

Dalam mengevaluasi apakah kolektibilitas dari jumlah imbalan kemungkinan besar terjadi, entitas hanya mempertimbangkan kemampuan dan intensi pelanggan untuk

membayar jumlah imbalan ketika jatuh tempo. Jumlah imbalan yang akan menjadi hak entitas mungkin lebih kecil dari jumlah yang tercatat dalam kontrak jika imbalan bersifat variabel karena entitas dapat menawarkan suatu konsesi harga kepada pelanggan.

Ketika kontrak dengan pelanggan tidak memenuhi kriteria dan entitas menerima imbalan dari pelanggan, maka entitas mengakui imbalan yang diterima sebagai pendapatan hanya ketika salah satu peristiwa berikut terjadi yaitu, entitas tidak memiliki sisa kewajiban untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan dan seluruh, atau secara substansial seluruh, imbalan yang dijanjikan pelanggan telah diterima entitas dan tidak dapat dikembalikan; atau dan kontrak telah diakhiri dan imbalan yang diterima dari pelanggan tidak dapat dikembalikan.

Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan.

Mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan baik sesuai dengan PSAK 72 paragraf 22. Namun sebelumnya perlu diketahui sifat barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dapat dibedakan jika kedua kriteria dalam PSAK 72 paragraf 27 terpenuhi yaitu,

1. Pelanggan memperoleh manfaat dari barang atau jasa, baik dari barang/jasa itu sendiri atau bersama sumber daya lain yang siap tersedia kepada pelanggan. Acuan yang nyata dari perolehan manfaat tersebut adalah : pelanggan telah menggunakan barang/jasa, pelanggan telah mengkonsumsi barang yang telah diserahkan, dapat menjual barang lebih besar dari nilai sisa.
2. Janji entitas untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan dapat diidentifikasi secara terpisah dari janji lain dalam kontrak.

Jika barang atau jasa yang dijanjikan bersifat tidak dapat dibedakan, entitas menggabungkan barang atau jasa dengan barang atau jasa lain yang dijanjikan sampai entitas mengidentifikasi sepaket barang atau jasa tersebut bersifat dapat dibedakan berdasarkan PSAK 72 paragraf 30.

Menentukan harga transaksi

Menentukan harga transaksi didapatkan dari jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (pajak pertambahan nilai) berdasarkan PSAK 72 paragraf 47. Imbalan yang dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dapat mencakup jumlah tetap, jumlah variabel, atau keduanya berdasarkan PSAK 72 paragraf 47. Sifat, waktu, dan jumlah imbalan yang dijanjikan oleh pelanggan mempengaruhi estimasi harga transaksi, pada saat menentukan harga transaksi entitas mempertimbangkan hal berikut ini :

- a. Imbalan variabel (Dapat terjadi karena ada potongan, bonus penjualan, insentif, retur, diskon karena pembayaran dipercepat, dll)
- b. Estimasi pembatasan imbalan variabel
- c. Keberadaan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak
- d. Imbalan non-kas
- e. Utang imbalan kepada pelanggan

Mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan dalam kontrak.

Tahap ini mengatur bagaimana suatu entitas mengalokasikan dan menetapkan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam jumlah yang menggambarkan jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan berdasarkan PSAK 72 paragraf 73 . Pengalokasian harga transaksi akan timbul bila dalam suatu kontrak terdiri dari beberapa

kewajiban, apabila hanya satu kewajiban dalam suatu kontrak harga transaksi seluruhnya dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan tersebut, maka pengalokasian harga transaksi ke beberapa kewajiban pelaksanaan akan dipengaruhi atau didasarkan pada harga jual berdiri sendiri atas setiap kewajiban pelaksanaan. Harga jual berdiri sendiri adalah harga barang atau jasa yang dijanjikan untuk dijual secara terpisah dan mendasari setiap kewajiban pelaksanaan untuk mengalokasikan harga transaksi secara proporsi berdasarkan PSAK 72 paragraf 76-77. Penetapan harga jual berdiri sendiri ditetapkan berdasarkan harga yang dapat diobservasi, jika tidak tersedia maka digunakan harga transaksi dengan metode nilai pasar yang disesuaikan, biaya ditambah margin, nilai residu.

Pengakuan pendapatan

Entitas mengakui pendapatan pada saat entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan akibat pengalihan tersebut pelanggan memiliki pengendalian atas barang. Kapan timbulnya pengendalian oleh pelanggan dan kapan entitas harus mengakui pendapatan mangacu kepada keterpenuhinya satu atau lebih persyaratan berikut :

- a. Pelanggan secara simultan menerima dan mengkomsumsi manfaat dari pelaksanaan kewajiban oleh entitas
- b. Kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset selama proses pelaksanaan suatu kewajiban
- c. Kinerja entitas tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk menerima pembayaran imbalan atas kinerja yang telah diselesaikan oleh entitas.

Jika kriteria terpenuhi maka pendapatan diakui sepanjang periode tertentu berdasarkan kemajuan pekerjaan, jika kriteria tidak terpenuhi maka pendapatan diakui di waktu tertentu pada saat kinerja diselesaikan seluruhnya dan pengendalian dialihkan.

Entitas menentukan besaran harga transaksi ini dengan memperhitungkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum entitas. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Entitas mempertimbangkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum entitas untuk menentukan harga transaksi. Sifat, waktu, dan jumlah imbalan yang dijanjikan oleh pelanggan mempengaruhi estimasi harga transaksi.

Ketika salah satu pihak dalam kontrak telah melaksanakan, entitas menyajikan kontrak dalam laporan posisi keuangan sebagai aset kontrak atau liabilitas kontrak, bergantung pada hubungan antara kinerja entitas dan pembayaran pelanggan. Entitas menyajikan hak tanpa syarat terhadap imbalan secara terpisah sebagai piutang. Dalam hal pengungkapan, entitas mengungkapkan informasi kualitatif dan kuantitatif dalam laporan keuangannya tentang seluruh hal berikut:

- a. Kontrak dengan pelanggan (pemisahan pendapatan, saldo kontrak, kewajiban pelaksanaan, dan harga transaksi yang dialokasikan terhadap sisa kewajiban pelaksanaan),
- b. Pertimbangan signifikan dan perubahan dalam pertimbangan, yang dibuat dalam menerapkan Pernyataan ini terhadap kontrak tersebut (menentukan waktu penyelesaian kewajiban pelaksanaan dan menentukan harga transaksi dan jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan); dan
- c. Aset yang diakui dari biaya untuk memperoleh atau memenuhi kontrak dengan pelanggan.

METODE PENELITIAN

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Metode deskriptif adalah metode yang mengungkapkan dan membahas masalah dengan memaparkan, menafsirkan, dan menggambarkan keadaan serta peristiwa yang terjadi selama proses penelitian berlangsung untuk menganalisis dan menarik kesimpulan (Sugiyono, 2016). Peneliti melakukan analisis kualitatif dengan metode deskriptif yang digunakan untuk mendeskripsikan mengenai penerapan PSAK No 72 terhadap pengakuan pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia tanpa melebihi dan mengurangi informasi yang didapat dengan metode pengumpulan data:

1. Studi kepustakaan

Menurut Sarwono, (2006) Studi kepustakaan merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah. Studi kepustakaan juga dapat mempelajari berbagai buku referensi serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan menurut Anitah, dkk (2014:5.25) adalah salah satu bentuk pembelajaran di luar kelas dimana terjadi kegiatan observasi untuk mengungkap fakta-fakta guna memperoleh data dengan cara terjun langsung ke lapangan. Metode penelitian yang melibatkan pengumpulan data langsung dari PT Melia Cakrawala Indonesia untuk mendapatkan informasi yang mendalam dan kontekstual tentang objek atau subjek penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Penulis melakukan wawancara secara langsung dengan Direktur perusahaan terkait informasi yang penulis butuhkan dalam penulisan tugas akhir ini. Informasi yang diperoleh terkait dengan pencatatan pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia dan bagaimana alur proses pencatatan pendapatan sampai diakui menjadi pendapatan pada laporan keuangan dan apakah itu sudah sesuai dengan peraturan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

2. Dokumentasi

Merupakan catatan semua peristiwa yang terjadi di perusahaan. Berupa tulisan, gambar, dan lainnya. Dalam penelitian ini penulis juga meminta beberapa dokumen penunjang penulisan tugas akhir yang dibutuhkan.

Jenis Data

Menurut Moleong (2017:6) penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara *holistik* dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Sumber Data

1. Data Primer

Menurut Sugiyono (2018:456) Data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Peneliti menggunakan hasil wawancara yang didapatkan dari informan mengenai topik penelitian sebagai data primer. Wawancara dilaksanakan pada tanggal 18 Mei 2024, Dimana penulis mewawancarai Direktur perusahaan di kantornya yang beralamat di Jl Raya Cengkeh, Lubuk Begalung, Kota Padang.

2. Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2018:456) data sekunder yaitu sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah sesuai dengan Peraturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan topik penelitian mengenai Pengakuan pendapatan perusahaan *real estate* berdasarkan PSAK No. 72 pada PT Melia Cakrawala Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengakuan Pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia.

PT Melia Cakrawala Indonesia adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang *property* yang berfokus pada proyek perumahan. Pada PT Melia Cakrawala Indonesia pendapatan yang diperoleh hanya berasal dari pendapatan operasional perusahaan yaitu pendapatan yang bersumber dari aktivitas utama perusahaan dimana imbalan diterima dalam bentuk kas atau setara kas. PT Melia Cakrawala Indonesia dalam hal kebijakan mengenai pengakuan pendapatan sebagai hasil dari penjualan rumah yang didapat mengacu pada pengakuan pendapatan berdasarkan konsep *accrual basic*, yaitu pendapatan diakui pada saat telah terjadinya pendapatan dan biaya pada periode yang bersamaan, dalam hal menerima pembayaran penjualan secara kredit yang diakui sama dengan penjualan tunai. Perbedaannya hanya terletak pada piutang yang akan bertambah atau berkurang jika kas diterima.

Akan tetapi pencatatan pendapatan pada perusahaan ini juga dilakukan saat serah terima rumah yang akan di berikan kepada konsumen. Kebijakan ini dilakukan perusahaan karena pengakuan pendapatan pada saat serah terima mencerminkan perpindahan kontrol dan risiko dari perusahaan kepada konsumen. Berikut ini adalah contoh jurnal pengakuan pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia

Tabel 1. Jurnal Pengakuan Pendapatan

Tanggal	Keterangan	Ref	Debit	Kredit
xxx	Piutang usaha		xxx	
	Harga Pokok Proyek		xxx	
	Pendapatan			xxx
	PPN Keluaran			xxx
	Utang lain-lain			xxx
	Biaya operasional			xxx
	Biaya lainnya			xxx

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa perusahaan mengakui pendapatan penjualan melalui piutang yang mana ini berarti perusahaan mengakui pendapatan dengan menggunakan *Accrual based*. Disisi lain berdasarkan hasil wawancara ternyata komisi bagi karyawan atas terjadinya penjualan ini tidak dijurnal dan langsung dimasukkan sebagai HPP (Harga Pokok Proyek) dari penjualan begitu juga dengan pemberian diskon yang mana pengurangan diskonnya langsung dimasukkan sebagai RAB (Rancangan Anggaran Biaya) karena diskon di perumahan ini berupa barang. **Nelly & Yuli Ardiany (2023)**, menjelaskan pentingnya anggaran biaya operasional perusahaan maka sebaiknya anggaran disusun secara teliti sehingga benar-benar menjadi pedoman kerja yang sesuai dengan pengakuan pendapatan pada PSAK 72.

Untuk pengakuan pendapatan sebagaimana yang sudah di jelaskan sebelumnya bahwa pendapatan diakui saat telah terjadinya proses serah terima rumah oleh perusahaan kepada konsumen. Perusahaan melakukan pencatatan pada saat rumah itu telah selesai dikerjakan agar nantinya pendapatan yang tercatat merupakan pendapatan yang seharusnya karena apabila

dicatat saat rumah itu terjual maka akan menyebabkan banyak nya piutang, akan tetapi untuk transaksi dengan *cash* keras akan langsung dicatat didalam laporan keuangan tetapi diakui sebagai hutang pendapatan.

Kesesuaian Pengakuan Pendapatan PT Melia Cakrawala Indonesia Terhadap PSAK 72

Pengakuan pendapatan yang sudah dijelaskan sebelumnya sekarang di analisis apakah sudah sesuai dengan pengakuan pendapatan menurut PSAK 72. Pada PSAK 72 menggunakan lima model tahapan pada kontrak dengan pelanggan untuk memastikan apakah sudah memenuhi syarat-syaratnya. Berikut pembahasan penerapan PSAK 72 sebagai berikut:

1. Identifikasi Kontrak dengan pelanggan.

Kontrak merupakan perjanjian antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

Tabel 2. Syarat PSAK 72 Paragraf 09 dengan Perusahaan

No	Identifikasi kontrak PSAK 72 paragraf 09	PT Melia Cakrawala Indonesia
1	Para pihak telah menyetujui kontrak dan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban masing-masing (dapat dipaksakan secara hukum).	Kontrak dalam PT Melia Cakrawala Indonesia disejui oleh kedua belah pihak yaitu pihak pertama dimana adalah Perusahaan dan pihak kedua adalah konsumen, dimana kontrak perjanjian tersebut Untuk mengikat dan menunjukkan komitmen atas kontrak diberlakukan uang muka dari konsumen sebagai jaminan.
2	Dapat diidentifikasi hak masing-masing pihak atas barang atau jasa yang dialihkan.	Di kontrak dengan konsumen pada Pasal 1 sudah tertulis bahwa pihak pertama berjanji akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua, pihak kedua berjanji untuk membeli serta menerimanya dari pihak pertama.
3	Dapat diidentifikasi jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.	Sangat jelas tercantum didalam kontrak pada Pasal 3 yang berbunyi, pihak pertama akan berjanji menyelesaikan pembangunan yang disepakati kedua belah pihak yaitu jangka waktu 8 bulan terhitung dari perjanjian dibuat. Dan begitu juga untuk pembayaran sebagaimana yang disepakati oleh kedua belah pihak.
4	Kontrak memiliki substansi komersial (yaitu resiko,waktu, dan juga jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah akibat dari kontrak).	Perubahan akibat adanya kesepakatan itu sudah diaturkan didalam kontrak, dimana adanya perubahan waktu pengerjaan, resiko apapun dalam pengerjaan pihak pertama akan mengkonfirmasi kepada pihak kedua sebagaimana mestinya.
5	Kemungkinan besar entitas dapat menagihkan imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang/jasa.	Untuk konsumen yang melakukan transaksi <i>cash</i> bertahap, perusahaan memiliki kewajiban untuk menagihkan apa yang menjadi hak nya dalam pengerjaan bangunan tersebut, kewajiban bagi konsumen untuk memberikan imbalan tersebut

2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan.

Mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan baik sesuai dengan PSAK 72 paragraf 22. Namun sebelumnya perlu diketahui sifat barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dapat dibedakan jika kedua kriteria dalam PSAK 72 paragraf 27 terpenuhi yaitu.

Tabel 3. Syarat PSAK 72 Paragraf 09 dengan Perusahaan

No	Barang atau jasa dapat Dibedakan PSAK 72 paragraf 27	PT Melia Cakrawala Indonesia
1	Pelanggan memperoleh manfaat dari barang atau jasa baik barang atau jasa itu sendiri atau bersama dengan sumber daya lain yang siap tersedia kepada pelanggan.	Belum memberikan manfaat karena konsumen belum bisa menggunakan, mengonsumsi atau menguasai barang atau jasa dari kontrak tersebut karena proses pembangunan dan pengerjaan yang masih berjalan dan bersifat jangka panjang.
2	Barang atau jasa kepada pelanggan dapat diidentifikasi secara terpisah dari janji lain dalam kontrak.	Pengalihan barang atau jasa dalam perusahaan selama masa pengerjaan tidak bisa dibedakan karena masih dalam tahap penyelesaian. <i>Input</i> berupa jasa, bahan material, dan upah pekerja namun <i>output</i> berupa bangunan yang bersifat kombinasi sehingga tidak dapat diidentifikasi secara terpisah.

3. Menentukan harga transaksi.

Menentukan harga transaksi didapatkan dari jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (pajak pertambahan nilai) berdasarkan PSAK 72 paragraf 47, imbalan yang dijanjikan oleh pelanggan mempengaruhi estimasi harga transaksi, pada saat menentukan harga transaksi entitas mempertimbangkan hal berikut ini.

Tabel 4. Syarat PSAK 72 Paragraf 47 dengan Perusahaan

No	Penentuan harga transaksi PSAK 72 paragraf 47	PT Melia Cakrawala Indonesia
1	Imbalan Variabel	Imbalan variabel adalah peristiwa transaksi berupa potongan harga, bonus penjualan, intentif, dan bonus pembelian. Semua peristiwa transaksi tersebut akan dimasukkan kedalam Rancangan anggaran biaya proyek yang nantinya akan berpengaruh kepada harga pokok proyek, perusahaan tidak mencatatnya sebagai satuan jurnal.
2	Estimasi Pembatasan Imbalan Variabel	perusahaan secara <i>konservatif</i> memperkirakan imbalan variabel sehingga risiko pembalikan pendapatan di masa depan minimal.
3	Keberadaan Komponen Pendanaan Signifikan dalam Kontrak	Harga transaksi yang terjadi di perusahaan merupakan harga nilai wajar dimana mempertimbangkan nilai waktu uang.
4	Imbalan Non-Kas	Perusahaan memberikan bonus kepada konsumen berupa barang, dan dalam bentuk non-kas akan tetapi tetap diakui sesuai nilai wajar waktu uang pada saat itu.
5	Utang Imbalan kepada Pelanggan	Pada saat konsumen melakukan transaksi <i>cash</i> keras otomatis perusahaan mencatat nya sebagai utang perusahaan karena pembangunan belum dilaksanakan sedangkan imbalan sudah diterima.

4. Mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan dalam kontrak.

Tahap ini mengatur bagaimana suatu entitas mengalokasikan dan menetapkan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam jumlah yang menggambarkan jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang

atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan berdasarkan PSAK 72 paragraf 73.

Tabel 5. Syarat PSAK 72 Paragraf 73 dengan Perusahaan

No	Pengalokasian harga transaksi PSAK 72 paragraf 73.	PT Melia Cakrawala Indonesia
1	Apabila transaksi hanya satu kewajiban dalam suatu kontrak harga transaksi seluruhnya dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan tersebut, maka pengalokasian harga transaksi ke beberapa kewajiban pelaksanaan akan dipengaruhi atau didasarkan pada harga jual berdiri sendiri atas setiap kewajiban pelaksanaan.	Pada PT Melia Cakrawala Indonesia dalam satu kontrak perjanjian hanya ada satu kewajiban dimana kewajiban tersebut hanyalah untuk membangun dan menyerahkan rumah apabila rumah sudah 100% selesai.

Harga jual berdiri sendiri adalah harga barang atau jasa yang dijanjikan untuk dijual secara terpisah dan mendasari setiap kewajiban pelaksanaan untuk mengalokasikan harga transaksi berdasarkan PSAK 72 paragraf 76-77.

5. Pengakuan pendapatan.

Entitas mengakui pendapatan pada saat entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan akibat pengalihan tersebut pelanggan memiliki pengendalian atas barang. Kapan timbulnya pengendalian oleh pelanggan dan kapan entitas harus mengakui pendapatan mangacu kepada keterpenuhinya satu atau lebih persyaratan berikut.

Tabel 6. Syarat PSAK 72 Pengakuan Pendapatan

No	PSAK 72 Pengakuan Pendapatan	PT. Melia Cakrawala Indonesia
1	Pelanggan secara simultan menerima dan mengkomsumsi manfaat dari pelaksanaan kewajiban oleh entitas.	Konsumen dapat merasakan dan menggunakan manfaat dari apa yang menjadi tanggung jawab oleh perusahaan yaitu bangunan, bangunan yang sudah menjadi hak dari konsumen sudah dirasakan konsumen pada saat serah terima dan itu diakui pendapatan oleh perusahaan.
2	Kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset selama proses pelaksanaan suatu kewajiban.	Pembangunan yang dilakukan oleh perusahaan menghasilkan nilai tambah aset bagi perusahaan setelah kewajiban diselesaikan
3	Kinerja entitas tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas san entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk menerima pembayaran imbalan atas kinerja yang telah diselesaikan entitas.	Hasil kerja perusahaan tidak menghasilkan aset yang bisa digunakan untuk tujuan lain oleh perusahaan, dan perusahaan memiliki hak yang sah untuk menerima pembayaran dari konsumen sebagai imbalan atas Pembangunan yang sudah diselesaikan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis kualitatif deskriptif yaitu membandingkan proses pencatatan dalam hal pengakuan pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia apakah telah sesuai dengan PSAK 72 ataupun belum sesuai. Dalam hal ini dengan membandingkan mulai dari kesepakatan antara konsumen hingga diakui sebagai pendapatan, pencatatan yang ada, biaya-biaya yang diakui perusahaan, dan lain-lain.

Tabel 7. Pengakuan pendapatan PT Melia Cakrawala Indonesia terhadap PSAK 72

No	PSAK 72	PT Melia Cakrawala Indonesia	Sesuai/Tidak Sesuai
----	---------	------------------------------	---------------------

1	Identifikasi Kontrak dengan pelanggan	Kontrak dengan konsumen dibuat setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai kewajiban dan hak masing-masing dan didalam kontrak tersebut tertulis semua kesepakatan kedua belah pihak.	Sesuai
2	Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan	Dari semua syarat yang terdapat dalam PSAK 72 paragraf 27 PT Melia Cakrawala Indonesia telah mengidentifikasi setiap apa yang menjadi kewajibannya dalam pelaksanaan. Akan tetapi manfaat yang akan dirasakan konsumen akan didapat saat bangunan sudah terselesaikan dan serah terima rumah tersebut.	Sesuai
3	Menentukan harga transaksi.	Penentuan harga transaksi PT Melia Cakrawala Indonesia telah mempertimbangkan biaya-biaya yang ada yang kemudian nantinya akan dijadikan sebagai harga jual rumah itu sendiri.	Sesuai
4	Mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban	PT Melia Cakrawala Indonesia mengalokasikan kewajibannya sebagaimana seharusnya, hanya saja	

	PSAK 72	PT Melia Cakrawala Indonesia	Sesuai/Tidak Sesuai
o	pelaksanaan dalam kontrak.	Untuk pemberian bonus penjualan, potongan harga, intentif. Semua peristiwa transaksi tersebut akan dimasukkan kedalam Harga Pokok Proyek dimana akan mempengaruhi pendapatan. Tidak dibuatkan jurnal khusus untuk setiap transaksi.	Tidak sesuai
5	Pengakuan pendapatan.	Perusahaan baru mengakui pendapatan saat serah terima bangunan dilakukan	Sesuai

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa PT Melia Cakrawala Indonesia telah mengakui pendapatan sesuai dengan syarat-syarat yang ada didalam PSAK 72. Perusahaan memiliki kontrak yang berisikan perjanjian dengan konsumen dan kontrak dapat diidentifikasi sesuai PSAK 72. Dalam menentukan harga transaksi ditentukan dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang timbul yang nantinya akan menentukan harga jual rumah itu sendiri, seperti halnya dalam pengalokasian harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dimana perusahaan sudah mengalokasikan biaya-biaya yang ditimbulkan kedalam rancangan anggaran biaya yang nantinya akan mempengaruhi Harga pokok proyek dalam pembangunan. Hanya saja perusahaan memasukan bonus penjualan, potongan harga, intentif, dan bonus pembelian lainnya menjadi harga pokok proyek itu sendiri jika dibandingkan dengan PSAK 72 hal ini kurang efektif dimana salah satu beban yang diakui perusahaan adalah beban incremental atau beban insentif dan beban atas adanya diskon tersebut (Utan, 2022).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disajikan oleh penulis pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat membuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia bersumber dari pendapatan penjualan rumah dan kelebihan tanah. Perusahaan ini mengakui pendapatan dengan konsep *accrual* basis dimana pendapatan diakui pada saat telah terjadinya pendapatan dan biaya pada periode yang bersamaan, akan tetapi pencatatan perusahaan ini juga dilakukan saat serah terima rumah. Kebijakan ini dilakukan perusahaan karena pengakuan pendapatan pada saat serah terima mencerminkan perpindahan kontrol dan risiko dari perusahaan ke konsumen. Hal ini memastikan bahwa pendapatan yang diakui benar-benar mencerminkan transaksi yang telah selesai dan perusahaan tidak lagi memiliki tanggung jawab utama atas properti tersebut.
2. Prosedur pengakuan pendapatan pada PT Melia Cakrawala Indonesia telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada PSAK 72, meskipun perusahaan ini tidak menjadikan PSAK 72 sebagai pedoman pengakuan pendapatan akan tetapi hampir semua tahapan pengakuan pendapatan sesuai. Mulai dari mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, serta bagaimana pengakuan pendapatan dan juga terdapat kontrak yang mengikat antara perusahaan dan konsumen. Hanya saja pada bonus penjualan, potongan harga, insentif, dan bonus pembelian tidak dibuatkan jurnal khusus nya melainkan menjadikannya Harga Pokok Proyek, dimana seharusnya didalam penerapan PSAK 72 diakui sebagai beban.

Saran

1. Bagi Perusahaan
PT Melia Cakrawala Indonesia sebaiknya meninjau kembali prosedur akuntansi terkait bonus penjualan, potongan harga, insentif, dan bonus pembelian. Mengingat pentingnya kepatuhan terhadap PSAK 72, perusahaan perlu memastikan bahwa semua elemen ini diakui sebagai beban, bukan sebagai Harga Pokok Proyek. Dengan melakukan penyesuaian ini, perusahaan dapat meningkatkan akurasi laporan keuangan dan mematuhi standar akuntansi yang berlaku.
2. Bagi Peneliti Selanjutnya
 - a. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas wawasan terutama tentang pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 agar bisa mempermudah memahami penelitian yang sudah dipilih.
 - b. Peneliti menyarankan agar penelitian selanjutnya melakukan riset lebih dan membaca referensi sebanyak mungkin agar saat penganalisis bahasannya lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- (Iqbal, 2022). (2022). Analisis pendapatan operasional terhadap laba perusahaan pada PT.KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL 1 SUMATERA UTARA (Issue 8.5.2017). www.aging-us.com
- Adella, M., Dewi, N. S., & Ahalik, A. (2021). Analisis Penerapan Pengakuan Pendapatan PSAK72 dan Dampak terhadap Pajak Penghasilan Final dan Manajemen Laba pada Perusahaan Kontruksi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019. *Journal of Management and Business Review*, 18(3), 582–598. <https://doi.org/10.34149/jmbr.v18i3.247>
- Balqis, Z., & Khaddafi, M. (2022). Analisis Penerapan PSAK 72 Terkait Pengakuan

- Pendapatan Kontrak Dengan Pelanggan Pada PT PLN (Persero) Kota Lhokseumawe. *Jurnal Sistem Informasi, Akuntansi Dan Manajemen*, 2(1), 195–203.
- Londa, A. P., Manossoh, H., & Mintalangi, S. S. E. (2020). Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Pada PT Pos Indonesia (PERSERO) Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 8(4), 1154–1161.
- Mala, S. (2019). Effects of Income and Fund Management of State Civil Apparatus on Bank Credit Granting (Case Study of the Academic Community of IAIN Manado). *Tasharruf: Journal Economics and Business of Islam*, 3(2), 247–276. <https://doi.org/10.30984/tjebi.v3i2.790>
- Nelly, H., & Yuli Ardiany. (2023). Analisis Anggaran Biaya Operasional Studi Kasus Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Provinsi Sumatera Barat Periode 2018-2020. *Jurnal Riset Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing*, 1(1), 36–45. <https://doi.org/10.62194/rdmmh581>
- Utan, B. A. L. (2022). *Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Psak 72 Pada Pt Bososwa Berlian Motor Cabang Urip Sumoharjo Makasar*.
- Wati, E. A. (2020). Bab ii kajian pustaka bab ii kajian pustaka 2.1. *Bab Ii Kajian Pustaka 2.1*, 12(2004), 6–25.