

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan konstruksi berkembang pesat saat ini karena kemajuan teknologi dan ekonomi di Indonesia. Berbagai pembangunan infrastruktur, baik perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, fasilitas umum, dan masih banyak lagi, dapat diidentifikasi sebagai indikator perluasan industri. Kemajuan Sesuai dengan rencana pemerintah untuk memperluas infrastruktur dan sumber daya manusia Indonesia, pembangunan dilakukan dalam skala kecil atau besar. Permasalahan ini justru menjadi kesempatan besar bagi perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate* untuk dapat mengembangkan proyeknya. Permintaan akan perumahan sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk. Salah satu kebutuhan mendasar masyarakat adalah perumahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah atau apartemen yang dapat menampung masyarakat sebagai tempat tinggal yang layak juga semakin meningkat. Hal ini menghadirkan sebuah tantangan. merupakan harga terjangkau yang terkadang di luar jangkauan masyarakat jika harus membayar tunai. Bagi masyarakat dengan kalangan menengah ke bawah, membeli suatu rumah secara tunai merupakan salah satu dari banyaknya kendala yang terjadi pada saat ini. Sehingga, banyak dari masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan melakukan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit.

Dalam hal ini Pemerintah dan Bank Indonesia berkolaborasi memfasilitas masyarakat untuk semakin mudah memiliki rumah. Pemerintah memberi pembebasan biaya administrasi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah jika memiliki rumah dengan skema kredit pemilikan rumah (KPR). KPR sangat menarik bagi masyarakat karena harga properti yang tinggi bisa ditoleransi dari sisi tenor, keluasaan waktu untuk pengembalian pinjaman tanpa penalti atau suku bunga. Perusahaan yang bergerak dalam sektor perumahan ini menyediakan rumah yang di dalamnya dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang menunjang kenyamanan

konsumen. Perusahaan yang bergerak di sektor konstruksi, khususnya bidang *real estate* termasuk dalam organisasi usaha yang berorientasi laba (*profit oriented*) yang bertujuan untuk mendapatkan laba yang maksimal dari kegiatan usaha yang dijalankan. Untuk meningkatkan laba berarti perusahaan juga harus meningkatkan salah satu unsur penting yaitu pendapatan.

Berdasarkan beberapa faktor tersebut mendorong para developer untuk memiliki strategi pemasaran agar produknya dapat diserap masyarakat, salah satu strateginya memberikan kebijakan kredit dan termin pembayaran panjang agar nominal angsuran rendah. Karena adanya kebijakan kredit tersebut volume penjualan pada perusahaan semakin meningkat hal ini tersebut oleh penjualan kredit. Dari sisi akuntansi property dan *real estate* (*real estate development activities*) dan transaksi menyangkut operasi real estate menimbulkan prinsip-prinsip pengakuan pendapatan, biaya dan penetapan laba yang harus ditetapkan dari penjualan.

Menurut PSAK 72 Tahun 2016 tentang akuntansi aktivitas pengembangan *real estate* yang dikeluarkan oleh Komite Standar Akuntansi Keuangan, Ikatan Akuntan Indonesia, ada lima tahapan dalam pengakuan pendapatan yang harus dilaksanakan dalam PSAK 72 yaitu identifikasi kontrak, menentukan kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi dan mengakui pendapatan. Diberlakukannya PSAK 72, maka pengakuan pendapatan dilaksanakan setelah terjadi serah terima unit property yang ditransaksikan. Jadi pihak perusahaan yang dulunya bisa mencatatkan pendapatan melalui kontrak penjualan meskipun unitnya masih dalam tahap pembangunan dan pelanggan telah membayar uang muka minimal 20% dari harga jual rumah sekarang tidak bisa lagi mencatatnya dalam pendapatan sebelum dilakukan serah terima bangunan. Hal ini yang akan mempengaruhi hasil kinerja perusahaan yang tercermin di dalam laporan keuangan. Oleh karena itu banyak perusahaan *real estate* di bidang *property* yang merasa kesulitan dalam menyesuaikan pengimplementasian PSAK 72, terutama pada pengakuan pendapatan jangka panjang.

PSAK 72 lebih menggambarkan keadaan yang sebenarnya karena pendapatan diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaannya

yang ditunjukkan dengan perpindahan kendali atas aset *real estate* (Veronica, 2019). PSAK 72 akan memberikan dampak pada menurunnya kinerja perusahaan sampai dengan perusahaan menyelesaikan kewajiban yaitu dengan menyerahkan unit apartemen kepada pelanggan (Anggraini, 2020). PSAK 72 dapat mengakui pendapatan ketika perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan aset yang dijanjikan kepada pelanggan, dimana pengalihan aset terjadi ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut (Nafsiah, 2022). PSAK 72 dalam kinerja keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 terdapat perbedaan, sehingga bisa memberikan saran kepada perusahaan untuk meningkatkan pendapatan bukan hanya dari kontrak jangka panjang dan lebih mengantisipasi keterlibatan dalam proyek bangunan tinggi/*high rise building* (Mutiha, 2023).

PT Adhi Gemilang Sriwijaya yang merupakan salah satu perusahaan properti di Sumatera Selatan yang memiliki bermacam macam tipe rumah mulai dari rumah subsidi dan rumah komersil. Perusahaan ini belum *go public* dan belum menerapkan pengakuan pendapatannya menurut PSAK 72. Pemberlakuan standar akuntansi keuangan yang tepat dalam pengukuran dan pengakuan pendapatan perusahaan sangat diperlukan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan tepat agar perusahaan mampu menyajikan laporan keuangan yang wajar. Penulis tertarik untuk membahas bagaimana pengakuan pendapatan dan dampak apa saja jika diterapkannya PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil judul laporan akhir, yaitu **Analisis Pengakuan Pendapatan dari Kontrak Pelanggan Berdasarkan PSAK 72 pada PT Adi Gemilang Sriwijaya.**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis menemukan pokok permasalahan yang terjadi pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya, bahwa perusahaan belum optimal dalam menerapkan pemberlakuan PSAK 72 dalam pengakuan pendapatan dari kontrak pelanggan. Permasalahan tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dan hak kewajiban serta perjanjian yang telah disepakati antara perusahaan dan pelanggan yang melibatkan kontrak yang dibuat perusahaan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan untuk mengalihkan barang atau jasa dan memastikan bahwa setiap kontrak telah diidentifikasi.
3. Harga transaksi ditentukan secara wajar dan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku dalam PSAK 72.
4. Pengalokasikan harga transaksi dalam pengalihan barang atau jasa dan memastikan bahwa alokasi dilakukan sesuai prinsip akuntansi yang ditetapkan dalam PSAK 72.
5. Mengakui pendapatan saat kewajiban telah dialihkan, pendapatan harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan untuk menghindari meluasnya pembahasan, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu pengakuan pendapatan dengan menggunakan data data laporan posisi keuangan dan pendapatan usaha pada tahun 2023. Pengakuan pendapatan ini berdasarkan PSAK 72 efektif per 1 Januari 2020. Penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 akan dimulai dari 5 (lima) tahap yaitu mengidentifikasi kontrak, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi, dan mengakui pendapatan saat kewajiban pelaksanaan telah dialihkan. Selanjutnya akan melakukan analisa terhadap kontrak yang dipilih dengan menganalisa pendapatan berdasarkan PSAK 72. Kemudian hasil pendapatan dibandingkan dengan pendapatan sebelumnya untuk melihat dampak dari perbedaan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kontrak dengan pelanggan.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.4.1 Tujuan Penulisan

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penulisan laporan akhir ini yaitu adalah membantu perusahaan dalam menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72. Sehingga tujuan tersebut dapat dirincikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penerapan perusahaan dalam mengidentifikasi kontrak berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya.
2. Untuk mengetahui penerapan perusahaan dalam mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya.
3. Untuk mengetahui penerapan perusahaan dalam menentukan harga transaksi berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya
4. Untuk mengetahui penerapan perusahaan dalam mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya
5. Untuk mengetahui penerapan perusahaan dalam mengakui pendapatan setelah kewajiban pelaksanaan terpenuhi berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya.

1.4.2 Manfaat Penulisan

Berdasarkan tujuan penulisan yang diharapkan, maka manfaat dari penulisan laporan akhir ini adalah:

1. Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi dunia pendidikan khususnya ilmu akuntansi sebagai pusat sumber belajar kepada pembaca, dan juga dapat dijadikan sumber informasi dan referensi pada penulisan selanjutnya yang berhubungan dengan analisis laporan keuangan sehingga dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut dalam memberikan kontribusi terhadap peningkatan kualitas pembelajaran.
2. Dapat dijadikan sarana untuk mempraktikan teori-teori yang diperoleh selama perkuliahan dengan dunia kerja yang sesungguhnya.

3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan untuk jurusan dan pendidikan dalam memberikan arahan kepada mahasiswa untuk memanfaatkan perpustakaan sebagai pusat sumber belajar dan menjadikan mahasiswa dapat mengembangkan serta membuat inovasi.

1.5 Metode Pengumpulan Data

Secara umum terdapat empat macam teknik pengumpulan data dan dua macam sumber data menurut Sugiyono (2022:104-124), yaitu:

1. *Observasi (Pengamatan)*
Teknik observasi artinya melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai gejala yang tampak pada objek penelitian.
2. *Kuesioner (Kuesioner/Angket)*
Teknik yang kedua adalah kuesioner atau kuesioner yang artinya teknik pengumpulan suatu data dengan cara memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan kepada orang lain yang berperan sebagai responden agar dapat menjawab pertanyaan dari peneliti.
3. *Interview (Wawancara)*
Teknik wawancara atau *interview* ini dilakukan secara tatap muka melalui tanya jawab antara peneliti atau pengumpul data dengan responden atau narasumber atau sumber data.
4. *Document (Dokumen)*
Teknik pengumpulan data yang terakhir adalah dokumen yang mana peneliti mengambil sumber penelitian atau objek dari dokumen atau catatan dari peristiwa yang sudah berlalu, baik dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang.

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam Laporan Akhir ini yaitu sebagai berikut:

1. *Observasi*. Pengamatan langsung dilakukan terhadap objek penelitian yaitu PT Adhi Gemilang Sriwijaya untuk mengumpulkan data dan informasi yang digunakan.
2. *Wawancara*, dilakukan dengan bagian *accounting* yang dianggap dapat memberikan informasi yang relevan, saran, dan masukan dengan mengenai pendapatan dari kontrak pelanggan berdasarkan PSAK 72 pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya

3. Dokumentasi, merupakan metode pengumpulan data melalui dokumen yang berisi yang menunjang atau mendukung penelitian kemudian menganalisis dokumen tersebut.

Secara umum terdapat dua macam sumber data menjadi dua bagian menurut Sugiyono (2022:104-124), yaitu:

1. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.
2. Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi.

Sumber Data yang digunakan dalam Laporan Akhir ini sebagai berikut:

1. Data Primer. Data yang diambil dari objek penelitian yaitu seperti data laporan laba rugi, laporan pendapatan usaha pada PT Adhi Gemilang Sriwijaya.
2. Data Sekunder. Data yang diambil dengan mempelajari buku, jurnal, atau literatur yang berhubungan dengan objek penelitian. Seperti pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penyusunan laporan akhir yang lebih jelas dan sistematis, maka penulis membaginya dalam sistematika penulisan yang terdiri dari beberapa bab pembahasan dengan urutan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini mengutarakan latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan manfaat, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini penulis akan mengemukakan teori – teori yang berhubungan dengan pembahasan yang akan dibahas. bab ini merupakan tentang pendapat-pendapat para ahli yang menjadi dasar penulis.

Bab III Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini penulis akan menyajikan tentang profil usaha atau gambaran umum perusahaan, visi misi, struktur organisasi dan aktifitas perusahaan di PT Adhi Gemilang Sriwijaya.

Bab IV Pembahasan

Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai bagaimana penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran.