

DOI: <https://doi.org/10.25181/esai.v14i2.2392>

Jurnal Ilmiah *ESAI Volume 14, No. 2, Juli 2020*

p-ISSN 1978-6034 e-ISSN 2580-4944

<https://jurnal.polinela.ac.id/ESAI>

### ***Evaluation of Revenue Recognition of Real Estate Companies Based on PSAK NO.44***

## **Evaluasi Pengakuan Pendapatan atas Perusahaan *Real Estate* Berdasarkan PSAK NO.44**

***Yosmar Ilham<sup>1)</sup>, Irawan, S.E., M.Si.<sup>2)</sup>, Evi Yuniarti, S.E., M.Si.<sup>3)</sup>***

<sup>1,2,3</sup> *Program Studi Akuntansi, Ekonomi dan Bisnis, Politeknik Negeri Lampung*

*email: ilhamyosmar@gmail.com; irawanpoli@polinela.ac.id; dan eviyuniarti@polinela.ac.id*

#### ***Abstract***

*The writing of this final project aims to evaluate the recognition of PT ABC revenue in 2018 whether it is in accordance with PSAK No.44. PT ABC's revenue recognition is performed using the Deposit Method. The evaluation was carried out on 2 types of financial statements, namely the income statement and the 2018 financial position report. Based on the evaluation of revenue recognition according to PSAK No.44, the results were obtained which stated that PT ABC had not yet recognized revenue because there were no customers who paid off their houses and buildings. still under construction, the company records money from customers as unearned revenue. According to PSAK No.44 all money originating from consumers is recognized as income received in advance as long as the buying and selling process has not been completed. So that the records made by the company are in accordance with PSAK No.44*

***Keywords:*** *Full Accrual Method, Deposit Method, Revenue Recognition*

#### **Pendahuluan**

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat sekarang ini menjadi faktor utama yang mempengaruhi kebutuhan primer masyarakat yaitu kebutuhan terhadap tempat tinggal. Permasalahan ini justru menjadi kesempatan besar bagi perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan *real estate* untuk dapat mengembangkan proyeknya. PSAK 44 (Revisi 2017) mendefinisikan aktivitas pengembangan *real estate* sebagai kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual

atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan *real estate* juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Seiring dengan meningkatnya kemampuan ekonomi masyarakat, hal tersebut mempengaruhi jumlah permintaan terhadap bangunan ruko, rumah dan bangunan sejenis lainnya. Melihat kemajuan tersebut, maka semakin banyak perusahaan-perusahaan pengembang baru yang bermunculan. Sehingga tiap perusahaan pengembang harus mampu dalam mengelola pendapatannya

dengan baik agar dapat bertahan di tengah ketatnya persaingan dalam bisnis properti. Menurut IAI dalam PSAK 44 (Revisi 2017) pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Pendapatan merupakan tujuan utama bagi setiap perusahaan, baik perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur, jasa, maupun dagang. Oleh karena itu, maka diperlukan suatu metode pengakuan pendapatan yang tepat, yaitu metode yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku sehingga perusahaan tidak melakukan penyimpangan dalam pencatatan dan pengakuan pendapatan. Hal ini penting dilakukan agar informasi mengenai pendapatan yang tercatat di laporan keuangan menjadi lebih akurat dan mampu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

Pengakuan pendapatan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan real estate harus mengacu kepada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.44. PSAK No.44 menyebutkan bahwa dalam pengakuan pendapatan penjualan real estate diakui dengan beberapa metode antara lain metode akrual penuh (*full accrual method*), metode deposit (*deposit method*), dan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hajar (2017) terhadap metode pengakuan pendapatan dan beban yang diterapkan oleh salah satu perusahaan *real estate*, yaitu PT.

XYZ menghasilkan kesimpulan bahwa PT XYZ mengakui pendapatan dan bebannya dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*), berdasarkan PSAK No. 44. Seharusnya PT XYZ menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*). Terdapat banyak perbedaan antara pendapatan dan beban pokok penjualan perusahaan dengan metode yang sebelumnya digunakan perusahaan yaitu metode akrual penuh dengan metode yang seharusnya digunakan perusahaan sesuai dengan PSAK No. 44, yaitu metode persentase penyelesaian.

PT ABC merupakan salah satu perusahaan pengembang berkedudukan di Lampung, yang mendirikan usaha-usaha di bidang properti seperti pengelolaan tanah/kavling dan bangunan perumahan. Perusahaan ini telah menggunakan metode pengakuan pendapatan dengan metode deposit, dan diketahui pula bahwa PT. ABC ini merupakan salah satu perusahaan yang akan segera menggelar IPO (*Initial Public Offering*) agar dapat terdaftar di bursa efek sebagai perusahaan *go public* untuk memperoleh modal publik dengan menjual saham-sahamnya. Oleh karena itu, penulis ingin mengetahui apakah metode pengakuan pendapatan yang digunakan PT ABC tersebut sudah sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku, karena apabila perusahaan salah dalam menerapkan metode pengakuan pendapatan tersebut, maka akan berdampak pada laporan keuangan PT ABC yang akan disajikan secara tidak wajar dengan keadaan perusahaan yang tidak sebenarnya.

## **Kajian Literatur**

### **Aktivitas Pengembangan *Real Estate***

Real estate adalah properti yang terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman, mineral, atau air, benda yang tidak bergerak lainnya di alam ini. Kepentingan yang dipegang di dalamnya juga sebagai suatu aset nyata, secara umum real estate diketahui sebagai bangunan dan perumahan pada umumnya.

PSAK 44 (Revisi 2017) mendefinisikan aktivitas pengembangan real estate sebagai kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan real estate juga mencakup perolehan kavling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

### **Laporan Keuangan**

Menurut Kasmir (2013) laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kinerja keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu. PSAK No.1 (Revisi 2017) mendefinisikan laporan keuangan sebagai suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Sedangkan Bahri (2016) mengungkapkan bahwa laporan keuangan merupakan ringkasan dari suatu proses pencatatan transaksi-transaksi keuangan yang terjadi selama periode pelaporan dan dibuat untuk mempertanggungjawabkan tugas yang dibebankan kepadanya oleh pihak pemilik perusahaan

## **Pendapatan**

Menurut FASB (Financial Accounting Standard Board) dalam Zuhriyah (2018), pendapatan adalah arus masuk atau peningkatan nilai asset dari suatu entitas atau penyelesaian kewajiban dari entitas atau gabungan keduanya selama periode tertentu yang berasal dari penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa atas pelaksanaan kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama perusahaan yang sedang berjalan.

## **Metode Penelitian**

Penyusunan tugas akhir ini dilaksanakan di Politeknik Negeri Lampung yang beralamatkan di Jl. Soekarno Hatta No. 10, Rajabasa Raya, Bandar Lampung. Penyusunan tugas akhir ini dilaksanakan selama empat bulan, terhitung sejak bulan April 2019 hingga Agustus 2019.

Alat yang digunakan penulis selama penyusunan tugas akhir ini yaitu laptop sebagai alat *input* data dan printer sebagai alat *output* data. Sedangkan bahan yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan tugas akhir ini yaitu data milik PT. ABC berupa laporan keuangan dan laporan laba rugi tahun 2018 beserta beberapa dokumen pendukung lainnya yaitu proyeksi pendapatan dan beban, dan laporan progress penyelesaian.

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah metode dokumentasi dimana data yang diperoleh berupa data sekunder yaitu data keuangan milik PT. ABC terkait pendapatan yang akan digunakan sebagai bahan selama proses penyusunan laporan tugas akhir ini. Dan

metode analisi yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu membandingkan laporan keuangan PT ABC dengan catatan menurut PSAK No.44.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Pengakuan Pendapatan PT ABC**

Pendapatan PT. ABC berasal dari pengembangan *real estate* yaitu penjualan atas perumahan *green kemiling* Berdasarkan laporan laba rugi per 31 Desember 2018 PT. ABC tidak langsung mengakui penjualan rumah sebagai pendapatan, akan tetapi perusahaan mengakui penjualan rumah sebagai pendapatan diterima dimuka, dan perusahaan telah mencatat pendapatan diterima dimuka sebesar Rp4.974.744.150 (lihat lampiran 1), karena perusahaan baru akan mengakui pendapatan ketika resiko telah dialihkan kepada konsumen.

Diketahui bahwa PT. ABC melakukan penjualan rumah tidak seperti perusahaan *real estate* pada umumnya. Dimana uang muka yang di bayarkan pelanggan baru akan dibangun rumah Sehingga menurut PSAK No 44 metode yang sesuai dengan keadaan perusahaan adalah metode deposit karena, penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan, piutang dari penjualan tidak diakui, unit real estate tetap diakui penjual. Pada saat diterimanya uang muka dari pelanggan, maka perusahaan pun melakukan pencatatan yaitu kas pada pendapatan diterima dimuka sebesar Rp4.974.744.150.

Menurut IAI dalam PSAK No. 44 jurnal yang telah dicatat perusahaan telah sesuai

dengan metode deposit, sehingga perusahaan tidak perlu lagi membuat jurnal koreksi dan tidak ada yang berpengaruh pada laporan keuangan PT ABC.

Berdasarkan laporan keuangan PT ABC, perusahaan juga harus mengakui pendapatan lain-lain, dan perusahaan telah memperoleh pendapatan lain-lain sebesar Rp574.660. Menurut metode deposit dalam PSAK No. 44, pendapatan lain-lain dapat diperoleh diantaranya dari komponen bunga dari uang muka akibat adanya pembatalan pembelian, sehingga perusahaan harus membuat jurnal koreksi terhadap pendapatan lain-lain menjadi pendapatan bunga.

Menurut PSAK No.44, perusahaan baru akan mengakui pendapatan atas penjualan rumah jika, proses pembangunan rumah telah selesai dan pembayaran dari pelanggan telah lunas. Jadi, untuk metode deposit ini sendiri yang di terapkan pada PT ABC adalah pendapatan akan diakui jika telah terjadi proses serah terima kunci kepada pelanggan, selama belum terjadi serah terima kunci perusahaan belum bisa mengakui pendapatan dari penjualan rumah tersebut, sehingga pada laporan keuangan PT.ABC persediaan rumah/tanah belum berkurang selama proses serah terima belum terjadi.

Laporan laba rugi PT ABC belum terdapat pendapatan sama sekali akibatnya karena dari data penjualan perusahaan, konsumen belum ada yang melakukan pelunasan, sehingga belum ada pendapatan yang bisa diakui perusahaan. Pendapatan baru akan di akui apabila penjualan atas rumah bagi pelanggan yang telah serah terima kunci

atau telah melakukan pelunasan pembayaran, seperti yang dimaksud di PSAK No. 44 paragraf 06. Pada saat pelunasan, perusahaan membuat jurnal penyesuaian bagi pelanggan yang sudah menyelesaikan pelunasan untuk mengakui pendapatan dengan melakukan koreksi pada jurnal pendapatan diterima dimuka menjadi pendapatan.

### Penyajian Dalam Laporan Keuangan

Setelah dilakukan perbedaan antara pencatatan yang dilakukan oleh perusahaan dengan pencatatan menurut PSAK No. 44, belum terdapat perbedaan yang signifikan, karena dari data perusahaan belum ada pelanggan yang melakukan pelunasan, sehingga perusahaan sendiri belum bisa mengakui pendapatan.

Tabel 1. Perbandingan Penyajian dalam Laporan Laba Rugi Tahun 2018

<b>LABA / (RUGI) Usaha</b>	<b>Perusahaan (Metode Deposit)</b>	<b>PSAK No.44 (Metode Deposit)</b>
<b>PENDAPATAN</b>	-	-
<b>HARGA POKOK PENJUALAN</b>	-	-
Total Harga Pokok Penjualan	-	-
<b>Laba ( Rugi ) Kotor</b>	-	-
<b>BIAYA ADMINISTRASI DAN UMUM</b>		
Total Biaya Administrasi & Umum	1.212.015.970	1.212.015.970
Pendapatan dan Beban Lain-lain		
Pendapatan bunga	-	574.660
Pendapatan Lain-lain	574660	
Beban Lain-lain	-	-
<b>Total Laba/Rugi</b>	<b>(1.211.441.310)</b>	<b>(1.211.441.310)</b>

Sumber. Data Diolah (2018)

Berdasarkan perbandingan laporan posisi keuangan di tabel 1, tidak terdapat perbedaan pada penyajian laporan keuangan perusahaan, karena perusahaan belum bisa mengakui pendapatan dari penjualan rumah karena belum ada pelanggan yang melakukan pelunasan pembayaran atau serah terima kunci. Sehingga rumah yang di beli oleh pelanggan masih di catat sebagai persediaan perusahaan, sampai dengan pelunasan dari pelanggan.

Berdasarkan PSAK No. 44, penjualan yang sudah lunas seharusnya diakui oleh perusahaan dengan mengurangi jumlah pendapatan diterima dimuka yang diterima di awal. Setelah dilakukan perbandingan antara

pencatatan yang dilakukan oleh perusahaan dengan pencatatan menurut standar bahwa pencatatan yang dilakukan perusahaan telah sesuai dengan PSAK No. 44 jika menggunakan metode deposit.

### Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang di lakukan penulis terhadap evaluasi pengakuan pendapatan PT ABC, dapat disimpulkan bahwa metode deposit yang dipakai perusahaan telah sesuai dengan metode deposit menurut PSAK No.44 dalam pengakuan pendapatannya, dimana PT ABC mencatat pendapatan diterima dimuka sebesar

Rp4.974.744.150 dan belum mencatat pendapatan atas penjualan rumah, dikarenakan para pelanggan belum melakukan pelunasan dan bangunan masih dalam pembangunan. Menurut PSAK No. 44 pendapatan lain-lain pada perusahaan sebaiknya di catat sebagai pendapatan bunga atas tabungan bank.

### **Daftar Pustaka**

- Bahri, Syaiful. 2016. Pengantar Akuntansi. Andi, Yogyakarta.
- Hajar, Ibnu. Damayanti. Pentiana, Desti 2017. Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Dan Beban Atas Perusahaan Real Estate Pada PT XYZ Sesuai Dengan PSAK No. 44. <http://eprints.jeb.polinela.ac.id/178/>
- Baridwan, Zaki. Mutmainah. 2003 Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 Akuntansi

Aktivitas Pengembangan Real Estate. <https://tema.ub.ac.id/index.php/tema/article/view/118>

- Ikatan Akuntan Indonesia. 2017. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 - Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*. IAI. Jakarta.
- Kasmir. 2018. Analisis Laporan Keuangan. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sugiyono. 2018. Metode Penelitian Kuantitatif. Alfabeta, Bandung
- Zuhriyah, Firdatuz. 2018. Analisis Penerapan Akuntansi Pengakuan Pendapatan Pada Perusahaan Properti “PT. Rojoland Indonesia Build”. Progress Conference, Vol. 1 No. 1 <http://proceedings.stiewidyagamalumajang.ac.id/index.php/progress/article/view/43> No.44 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate <https://tema.ub.ac.id/index.php/tema/article/view/118>