

**ANALISIS AKUNTANSI PENDAPATAN PROYEK KONSTRUKSI  
PERUMAHAN BERBASIS PSAK NO. 72 PADA PT. RANDU PUTRA  
PERKASA NUSANTARA KOTA PROBOLINGGO**

**Ira Ferdiana Ningsih<sup>1)</sup>, Umi Rahma Dhany<sup>2\*)</sup>, Tatik Amani<sup>3)</sup>.**

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Panca Marga

\*Email Korespondensi : [rahmadhany@upm.ac.id](mailto:rahmadhany@upm.ac.id)

[umirahma578@gmail.com](mailto:umirahma578@gmail.com)

[tatikamani364@gmail.com](mailto:tatikamani364@gmail.com)

***Abstract***

*This study aims to determine the implementation of PSAK No. 72 on income from housing construction projects at PT. Randu Putra Perkasa Nusantara. The method used is a qualitative method. Data Collection techniques in the form of direct observation, interviewing informants, literature studies, and documentation. The results of the study show the implementation of income from PT. Randu Putra Perkasa Nusantara has not fully complied with the implementation of PSAK No. 72. Companies in identifying contracts need to reassess the ability of customers to pay, because many customers in the in-house system pay more than the payment deadline. The company's revenue recognition needs to be reevaluated, because according to PSAK No. 72 revenues are received after completion of all right and obligations of the company and 100% handover to customers. Revenue recognition all the time, the company has not met one of the 3 criteria for revenue recognition all the time. Regarding disclosure, the company has not made catatan atas laporan keuangan (CALK).*

**Keywords:** *income, implementation PSAK No. 72, PT. Randu Putra Perkasa Nusantara.*

## 1. PENDAHULUAN

Perusahaan mengakui pendapatan saat terjadinya transaksi yang diakui pendapatan. Pendapatan ialah berupa masukan dari meningkatnya suatu aset perusahaan karena penyelesaian dari kewajibannya dalam membuat atau menyerahkan produk atau jasa yang berasal dari kegiatan utama perusahaan [1]. Pengukuran pendapatan ialah jumlah besaran dari pendapatan yang akan diakui saat terjadinya transaksi di periode tertentu [2]. Pengakuan pendapatan terjadi ketika perusahaan dapat mengukur pendapatannya secara andal dan saat manfaat dari ekonomi kemungkinan mengalir pada

perusahaan [3]. Maka, perusahaan seharusnya mengikuti standar umum yang berlaku, yakni Standar Akuntansi Keuangan (SAK), dimana terdapat kerangka konseptual dalam menyusun laporan keuangan serta pernyataan standar akuntansi [4]. SAK yang mengatur pendapatan yaitu PSAK No. 72 (pendapatan dari kontrak dengan pelanggan) yang memuat pengakuan pendapatan, pengukuran pendapatan, biaya kontrak, penyajian dan pengungkapan pendapatan. PSAK ini berlaku secara efektif di Indonesia sejak tahun 2020, yang diadopsi dari IFRS 15 (Revenue From Contract With Customers), yang dijadikan pernyataan tunggal dari pengakuan

pendapatan dan pengganti semua standar yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan [5]. PSAK 72 mempunyai poin penting yakni perusahaan dapat mengakui pendapatan apabila telah terjadi serah terima pada pelanggan dan memenuhi 5 tahapan yang diatur dalam PSAK No.72 [6].

PSAK No. 72 memiliki 5 tahapan dalam mengakui pendapatan yakni identifikasi terkait kontrak bersama pelanggan, penentuan kewajiban atas pelaksanaannya, penentuan dari harga transaksi, pengalokasian suatu harga transaksi atas kewajiban dari pelaksanaan, dan mengakui pendapatan setelah perusahaan menyelesaikan kewajiban pelaksanaan [7]. Menurut PSAK ini, mengakui pendapatan secara bertahap sepanjang waktu atau pada waktu tertentu. Mengakui pendapatan secara bertahap hanya dilakukan pada kontrak tertentu, karena terdapat 3 kriteria yang harus terpenuhi dahulu, yaitu mengenai manfaat mengkonsumsi barang atau jasa bagi pelanggan, meningkatkan nilai aset atas kendali pelanggan, serta kesepakatan mengenai proses pembayaran kontrak.

Menurut Sari dan Nafsiah (2022), melakukan penelitian PT. Mandiri Indonesia Agam Palembang, menggambarkan perusahaan yang belum seutuhnya mengaplikasikan PSAK No. 72. Mengingat perusahaan belum mempunyai pilihan dalam merasakan pendapatan sedikit demi sedikit karena perjanjian sepanjang waktu ataupun pada waktu tertentu [8]. Penelitian juga dilakukan oleh Rayadi dan Maradesa (2021), dilakukan penelitian di PT. Angkasa Pura I Bandar Lampung.

Dalam mempraktikkan pengakuan pendapatan, perusahaan belum menyesuaikan dengan PSAK No. 72, dikarenakan masih mengakui pendapatannya saat terjadinya transaksi dan penerimaan kas, belum mengakui pendapatan saat waktu tertentu dan sepanjang waktu [9].

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, ialah perusahaan yang di bidang konstruksi perumahan. Proyek konstruksi perumahan, termasuk kategori industri konstruksi dan industri real estat yang berdampak besar bagi perekonomian [10]. Sebagai perusahaan yang mengimplementasikan PSAK No. 72 mulai tahun 2020, karena implementasinya diwajibkan pada tahun 2020 untuk semua industri di Indonesia. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara belum sepenuhnya mengimplementasikan PSAK No. 72. Implementasi PSAK No. 72, dalam laporan keuangan pendapatan bisa diakui setelah serah terima barang atau jasa, dan perusahaan telah menjalankan kewajibannya kepada pelanggan. Hal inilah menjadi pokok persoalan, karena dalam membangun suatu proyek berupa perumahan tidak bisa diselesaikan dalam waktu singkat tetapi butuh waktu berbulan-bulan, sehingga bisa mempengaruhi hasil kinerja perusahaan dalam laporan keuangan, tetapi PSAK No. 72 ini menjadikan sistem pencatatannya lebih transparan dan bermanfaat bagi pengguna laporan keuangan, karena memperlihatkan kondisi sebenarnya perusahaan.

Berlandaskan latar belakang tersebut, maka pembahasan dalam penelitian ini mengenai Analisis Akuntansi Pendapatan Proyek

Konstruksi Perumahan Berbasis PSAK No. 72 pada PT. Randu Putra Perkasa Nusantara Kota Probolinggo.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### Akuntansi

Akuntansi ialah mengidentifikasi, mencatat, pengikhtisaran, menggolongkan, serta melaporkan transaksi dengan cara demikian dan sistematis sesuai standar umum yang berlaku, sehingga pihak yang menggunakan laporan keuangan bisa mengetahui posisi keuangan yang dibutuhkan dalam mengambil keputusan dan pemilihan beberapa alternatif bidang ekonomi [11]. akuntansi memegang peranan penting dalam memberikan informasi laporan keuangan bagi pihak internal ataupun eksternal dalam mengambil keputusan suatu perusahaan, yang mengacu pada standar sebagai pedoman dan panduan penyusunan laporan keuangan menjadi seragam antar perusahaan.

### Pendapatan

Pendapatan adalah suatu tanda perusahaan memperoleh laba yang dilaporkan dan ditunjukkan dalam laporan keuangan perusahaan dan laporan laba rugi [12]. Pendapatan ialah jumlah masukan perusahaan dari perolehan pertukaran berupa barang ataupun jasa pada pelanggan akibat aktivitas operasional perusahaan dalam peningkatan aset dan penurunan liabilitas yang timbul [13].

### PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Peraturan mengenai pendapatan terdapat di PSAK No. 72 memuat pengakuan pendapatan, pengukuran pendapatan, biaya kontrak, penyajian dan pengungkapan pendapatan. Tujuan PSAK No. 72 ialah menentukan prinsip perusahaan dalam pelaporan informasi bagi pihak internal ataupun eksternal mengenai jumlah, waktu, sifat dan pendapatan yang tidak pasti serta arus kas muncul dari kontrak pelanggan [14]. PSAK No. 72 mengharuskan perusahaan untuk memenuhi 5 tahapan dalam insepsi kontrak, dalam menentukan pendapatan diakui dan mengenai pelaksanaan kewajiban perusahaan telah dilakukan.

Tahap pertama yaitu identifikasi kontrak pelanggan, PSAK No. 72 mengharuskan perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan apabila kontrak disetujui semua pihak dan sepakat menjalankan kewajibannya. Perusahaan juga mengidentifikasi kapan pembayaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Tahap kedua ialah mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, dalam PSAK No. 72 perusahaan mengidentifikasi janji pelaksanaan kewajibannya atas pengalihan barang ataupun jasa ke pelanggan. Tahap tiga ialah penentuan harga transaksi, perusahaan memperkirakan jumlah imbalan yang menjadi hak perusahaan. Tahap empat pengalokasian harga transaksi atas pelaksanaan kewajiban. Menurut PSAK No. 72, perusahaan melakukan pengalokasian harga transaksi di beberapa kewajiban

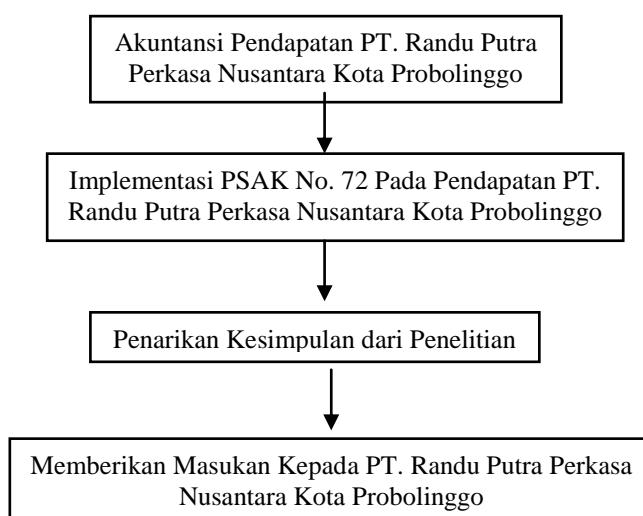
pelaksanaannya. Tahap lima yaitu mengakui pendapatan saat perusahaan menyelesaikan kewajibannya. Sesuai PSAK No. 72, pelanggan mendapatkan pengendalian terhadap barang maupun jasa, maka perusahaan dapat dikatakan telah memenuhi kewajiban pelaksanaannya [15]

### **Penelitian Sebelumnya**

Penelitian terkait pendapatan dilakukan oleh Fitria Anggraini (2021) di PT. Madsumaya Indo Seafood, yang masih belum sesuai dengan PSAK No. 72 pada penjualan ekspor udang dengan membayar tanpa letter of credit. Dimana pendapatan sebelum kas benar-benar sudah diterima, tentu saja hal ini berbanding terbalik dengan PSAK No.72 yang mengakui pendapatan apabila semua isi di dalam kontrak telah diselesaikan termasuk

pembayaran [16]. Penelitian juga dilakukan oleh Junita Palullungan dkk (2021) di PT. Favora Raja Maya, dimana pengukuran pendapatan masih belum sesuai, karena dalam penentuan harga transaksi alat berat dari mitra kerja, perusahaan menerima 10%, sedangkan untuk tour and travel sesuai PSAK No. 72 [17]. Penelitian sebelum juga dari Putri dan Wasita (2022) pada CV. Majesty, yang belum sepenuhnya menerapkan PSAK No. 72 terkait pengakuan dan pengukuran pendapatan, dikarenakan perusahaan menggunakan metode cash basis yang pendapatannya diakui disaat terjadinya pembayaran. Perusahaan menerbitkan invoice terlebih dulu dan menyelesaikan kewajibannya pada waktu tertentu, pengakuan pendapatannya diakui disaat menerima pembayaran setelah 2 minggu diterbitkannya invoice [18].

### **Kerangka Berpikir**



**GAMBAR 1**  
Kerangka Berpikir

### 3. METODE

Jenis penelitian yaitu kualitatif. Penelitian kualitatif ialah penelitian yang menjelaskan fenomena yang dialami peneliti seperti persepsi, perilaku, motivasi serta tindakan lainnya dengan cara holistik serta deskripsi bahasa dan kata [19]. Pendekatan penelitian kualitatif berupa studi kasus, dengan mengidentifikasi kasus suatu objek penelitian dengan studi dari PSAK No. 72.

Teknik pengumpulan data berupa observasi langsung, wawancara informan, studi kepustakaan, serta melakukan dokumentasi. Menggunakan model Analisis data Miles dan Huberman (1984), adapun beberapa tahapannya yaitu mengumpulkan data, mereduksi data, menyajikan data, terakhir menarikkan simpulan [20].

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Mengidentifikasi 5 Tahapan dalam Insepsi Kontrak Menurut PSAK No. 72

##### 1. Mengidentifikasi Kontrak dengan Pelanggan.

Perusahaan harus dapat mengidentifikasi hak dari setiap pihak mengenai unit rumah yang dibeli, pihak perusahaan mengidentifikasi mengenai jangka waktu pembayaran unit rumah dari pelanggan, PT. Randu Putra Perkasa Nusantara telah menyetujui kontrak tertulis dan mengidentifikasi hak setiap pihak serta jangka waktu pembayaran. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara menagih imbalan yang menjadi haknya dalam pertukaran

unit rumah yang akan dialihkan ke pelanggan. Tetapi perusahaan perlu mengevaluasi kembali mengenai kemampuan pelanggan dalam membayar.

##### 2. Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan.

Perusahaan harus mengidentifikasi kewajiban pelaksanaanya dari setiap janji yang tertera di dalam kontrak perjanjian dengan pelanggan, dalam menilai barang atau jasa yang dijanjikan di dalam kontrak serta mengalihkan mengalihkan suatu barang atau jasa kepada pelanggan PT. Randu Putra Perkasa Nusantara menilai unit rumah yang telah dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dalam memberikan unit rumah tersebut sebagai kewajiban dari pelaksanaan janji untuk dialihkan ke pelanggan, kemudian pelanggan akan memperoleh manfaat dari unit rumah yang diberikan.

##### 3. Menentukan Harga Transaksi

PSAK No. 72 mengenai penentuan harga transaksi dengan mempertimbangkan praktik umum entitas dan syarat kontrak. Harga transaksi ini dimaksudkan sebagai jumlah dari imbalan yang diperkirakan menjadi hak perusahaan dalam pertukaran dalam mengalihkan rumah yang dijanjikan kepada pelanggan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara memiliki beberapa faktor dalam menentukan harga rumah per unit, yaitu mempertimbangkan harga beli tanah dan biaya lain-lain, akses menuju lokasi, sesuai tipe

- rumah dan aspek kualitas bangunan.
4. Pengalokasian Harga Transaksi atas Kewajiban Pelaksanaannya.
- PSAK No. 72, perusahaan mengalokasikan harga transaksi terhadap setiap kewajiban pelaksanaan dalam jumlah yang menggambarkan jumlah imbalan yang diharapkan menjadi milik perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara melakukan pembangunan dan setelah selesai proses pembangunan, dengan memberikan unit rumah kepada pelanggan sesuai tipe rumah yang diinginkan, kemudian timbal baliknya ialah hak dari PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, dimana pelanggan membayar sesuai harga transaksi yang sudah ditentukan kemudian dialokasikan sesuai dengan kewajiban pelaksanaan perusahaan yang terikat dalam kontrak untuk mempersiapkan unit rumah pada pelanggan.
5. Diakui Pendapatan saat Perusahaan Menyelesaikan Kewajibannya.
- PSAK No. 72 menjelaskan pengakuan pendapatan saat pengalihan barang ataupun jasa yang dijanjikan perusahaan ke pelanggan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara mengakui pendapatan yang dilakukan pada waktu tertentu dan sepanjang waktu. Perusahaan mengakui pendapatan pada waktu tertentu dan juga sepanjang waktu, sesuai dengan penjelasan mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan diatas, PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam mengakui pendapatan sepanjang waktu belum memenuhi 3 syarat dari pengakuan sepanjang waktu.

### **Pengakuan Berdasarkan PSAK No. 72**

#### **1. Identifikasi Kontrak**

Pengakuan pendapatan menurut PSAK No. 72 yaitu persetujuan kontrak dari semua pihak dan komitmen dalam menjalankan kewajibannya masing-masing; identifikasi perusahaan mengenai hak semua pihak atas pengalihan barang ataupun jasa; identifikasi perusahaan pada batas waktu pembayaran akibat pengalihan barang maupun jasa; substansi komersial kontrak; perusahaan melakukan pertimbangan intensi dan kemampuan membayar oleh pelanggan saat jatuh tempo. Menurut PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, perusahaan memiliki kontrak lisan, juga kontrak secara tertulis, terdapat 3 metode dalam pembelian rumah, pertama KPR, sistem tunai dan sistem in-house; perusahaan juga mengidentifikasi mengenai kewajiban perusahaan dalam pembangunan rumah konsumen; perusahaan juga mengidentifikasi mengenai jangka waktu pembayaran, baik yang sistem in-house dan juga sistem KPR; kontrak terjalin antara perusahaan dan pelanggan juga memiliki resiko; perusahaan dalam hal mengevaluasi kolektibilitas, kemampuan dan intensi pelanggan dalam membayar perlu dievaluasi dalam menilai pelanggan.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan belum sepenuhnya sesuai PSAK No. 72, meskipun perusahaan sudah melakukan wawancara dan mempertimbangkan kemampuan pelanggan dalam membayar, tetapi masih banyak pelanggan yang membayar angsuran dari sistem in-house yang melebihi batas waktu pembayaran, maka perusahaan perlu mengevaluasi kembali keinginan dan kemampuan pelanggan dalam membayar.

## 2. Kombinasi Kontrak

Kombinasi kontrak menurut PSAK No. 72, bisa menjadi kontrak tunggal apabila memenuhi kriteria ini (satu atau lebih) yaitu melakukan negosiasi kontrak menjadi satu paket untuk tujuan komersial tunggal; pembayaran besarnya imbalan dari satu kontrak berkaitan atas harga kontrak lain; pelaksanaan kewajiban tunggal dalam kontrak berdasarkan perjanjian atas barang atau jasa. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, dalam menjalankan kontrak pihak perusahaan, bank dan pelanggan telah melakukan negosiasi sebelumnya, sebelum menyetujui kontrak. Dalam pembayaran rumah yang diberikan pihak bank ke perusahaan sesuai dengan harga rumah yang yang tertera dari kontrak pelanggan dengan bank. Pembangunan unit rumah yang dijanjikan bagi pelanggan menjadi kewajiban dan tanggung jawab perusahaan atas keseluruhan pembangunan sampai penyelesaian.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam kombinasi kontrak sudah sesuai PSAK No. 72 yang menunjukkan perusahaan melakukan negosiasi dalam menyetujui kontrak, imbalan yang diperoleh sesuai dengan harga dari kontrak lain, dan kewajiban tunggal dari perusahaan dalam pembangunan rumah.

## 3. Modifikasi Kontrak

Menurut PSAK No. 72, modifikasi kontrak terjadi apabila semua pihak setuju untuk modifikasi, baik mengeluarkan keputusan baru atau merubah keputusan yang ada terhadap hak dan kewajiban yang bisa dipaksakan oleh semua pihak dalam kontrak. Persetujuan modifikasi kontrak sesuai praktik bisnis umum, bisa berupa perjanjian lisan, tertulis, ataupun tersirat. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara juga melakukan modifikasi kontrak karena terdapat beberapa perubahan dalam aspek pembangunan rumah dan renovasi rumah sesuai keinginan konsumen dan tertulis dalam kontrak dan telah disetujui oleh para pihak.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam modifikasi kontrak sudah sesuai PSAK No. 72 yang menyatakan modifikasi kontrak yang terjadi telah disetujui oleh pihak-pihak yang terkait.

## 4. Identifikasi Kewajiban Pelaksanaan

Berdasarkan PSAK No. 72, awal kontrak, perusahaan melakukan identifikasi kewajiban pelaksanaannya untuk menilai barang ataupun jasa dari janji

pengalihan pada pelanggan baik barang maupun jasa yang dibedakan dan bersifat dan serangkai barang atau jasa bersifat yang secara pengalihan dan diperbedakan secara pengalihan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dari awal kontrak, perusahaan menilai dulu unit rumah yang tertera dalam kontrak serta mengidentifikasi mengenai kewajiban yang akan dilaksanakan, yaitu unit rumah yang akan diserahkan ke pelanggan sebagai kewajiban pelaksanaan dari perusahaan.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan sudah sesuai berdasar PSAK No. 72, yang menyatakan perusahaan telah mengidentifikasi mengenai kewajiban pelaksanaanya yaitu pembangunan unit rumah, dan rumah tersebut yang akan diserahkan ke pelanggan.

##### 5. Penyelesaian Kewajiban Pelaksanaan

Menurut PSAK No. 72, perusahaan dapat mengakui pendapatannya, saat perusahaan telah melaksanakan kewajibannya berupa janji pengalihan barang atau jas ke pelanggan. Pengalihan aset saat pelanggan mendapatkan kendali dari aset tersebut. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara mengakui pendapatan ketika terjadi pembayaran dari pelanggan. Misalkan sistem KPR perusahaan mendapatkan pencairan dana secara tunai perbankan setelah dua hari pelanggan mendapatkan acc dari pihak perbankan, pendapatan diakui sebelum perusahaan belum

menyelesaikan kewajiban pelaksanaannya.

Berdasar PSAK No. 72, mulai awal kontrak perusahaan sudah menentukan penyelesaian kewajiban sepanjang waktu atau waktu tertentu. Jika perusahaan tidak menyelesaikan sepanjang waktu, maka diselesaikan di waktu tertentu. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara telah menyelesaikan kewajibannya pelaksanaan sepanjang waktu.

PSAK No. 72 menyatakan jika pengalihan barang ataupun jasa dilakukan sepanjang waktu, maka penyelesaian kewajiban pelaksanaan serta pengakuan pendapatan harus memenuhi kriteria ini (satu atau lebih), yaitu pelanggan dapat mengkonsumsi dan menerima manfaat saat perusahaan menjalankan kewajibannya; pelanggan memiliki kendali saat pembuatan dan peningkatan aset selama ditingkatkan dan diciptakan oleh perusahaan; dan perusahaan tidak menciptakan aset dengan menggunakan alternatif oleh perusahaan dan perusahaan dapat memaksakan pembayaran yang menjadi haknya karena penyelesaian kinerja. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam mengakui pendapatan secara bertahap, perusahaan belum memenuhi 3 syarat tersebut yakni pelanggan tidak dapat menerima dan mengkonsumsi manfaat saat terjadi pembangunan unit rumah; disaat pengerjaan bangunan rumah, pelanggan tidak memiliki kendali dalam menciptakan dan meningkatkan aset, karena hal tersebut sudah dilakukan

perjanjian di awal kontrak dengan pelanggan; serta perusahaan yang memiliki hak atas pembayaran unit rumah yang ditagih tapi tidak terlalu memaksa karena di sistem in-house banyak yang angsurannya lebih dari 2 tahun, bahkan ada yang sampai 4 tahun. Perusahaan dalam penyelesaiana kewajiban pelaksanaan belum sepenuhnya sesuai PSAK No. 72. Karena dalam sistem KPR, perusahaan memperoleh pembayaran secara tunai dan mengakui pendapatannya, padahal perusahaan belum menyelesaikan kewajibannya kepada pelanggan. Perusahaan selain mengakui pendapatan pada waktu tertentu juga mengakui pendapatan sepanjang waktu. Dalam pengakuan pendapatan sepanjang waktu perusahaan belum memenuhi 3 kriteria dalam mengakui pendapatan sepanjang waktu.

### **Pengukuran Berdasarkan PSAK No. 72**

1. Penentuan Harga Transaksi Berdasarkan praktik umum bisnis dalam menentukan harga transaksi menurut PSAK No. 72, perusahaan melakukan pertimbangan syarat dalam kontrak. Jumlah imbalan dalam kontrak dapat mencakup jumlah variabel, tetap, atau keduanya. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dalam menentukan harga transaksi dengan mempertimbangkan beberapa faktor dalam praktik umum bisnis yang menjadi syarat kontrak. Adapun faktor tersebut yaitu

mempertimbangkan harga beli tanah dan biaya lain-lain; akses menuju lokasi; sesuai tipe rumah; dan aspek kualitas bangunan.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara alam penentuan harga transaksi sudah sesuai berdasarkan PSAK No. 72 yang menyatakan perusahaan menentukan harga transaksi per unit rumah dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang menjadi praktik bisnis umum.

2. Pengalokasian Harga Transaksi atas Kewajiban Pelaksanaannya.

Perusahaan melakukan alokasi setiap harga transaksi atas kewajiban pelaksanaan yang menggambarkan besaran imbalan yang menjadi hak perusahaan akibat pertukaran berupa pengalihan dari janji atas barang maupun jasa ke pelanggan.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara sudah mengalokasikan harga transaksi pada kewajiban pelaksanaan dari perusahaan, jumlah imbalan diharapkan akan menjadi hak perusahaan karena penjualan unit rumah kepada pelanggan.

3. Perubahan Harga Transaksi

Menurut PSAK No. 72, setelah kontrak awal, harga transaksi bisa berubah karena beberapa hal, termasuk perubahan lain atau menyelesaikan peristiwa tidak pasti yang dapat mengubah besaran imbalan yang menjadi hak perusahaan akibat pertukaran barang atau jasa.

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, perubahan harga transaksi berubah saat diawal kontrak karena beberapa

perubahan, kalau setelah awal kontrak tidak ada perubahan harga transaksi karena sudah ditentukan di awal kontrak.

Perubahan harga transaksi perusahaan belum sesuai dengan PSAK No. 72, apabila terdapat perubahan harga transaksi, sudah ditentukan di awal kontrak, dan sebelum itu didiskusikan dan dinegosiasikan terlebih dahulu serta disepakati oleh pihak-pihak terkait.

### **Biaya Kontrak Berdasarkan PSAK No. 72**

#### **1. Biaya Inkremental demi Memperoleh Kontrak**

Menurut PSAK No. 72, pengakuan biaya inkremental oleh perusahaan demi memperoleh kontrak sebagai aset apabila diperkirakan dapat memulihkan biaya tersebut; dan biaya inkremental, dalam memperoleh kontrak dan tidak terjadi apabila kontrak masih belum diperoleh (contoh komisi penjualan).

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara, mengakui adanya biaya inkremental demi memperoleh kontrak dengan pelanggan dan promosi yang diadakan perusahaan demi memperoleh kontrak dengan pelanggan dan tidak ada promosi bagi pelanggan yang tidak menjalankan kontrak pembelian unit rumah dengan perusahaan.

Biaya inkremental atas perolehan kontrak PT. Randu Putra Prakas Nusantara sudah sesuai PSAK No. 72, dikarena perusahaan mengakui adanya biaya

inkremental demi memperoleh kontrak dengan pelanggan.

#### **2. Biaya Pemenuhan Kontrak**

Biaya pemenuhan kontrak menurut PSAK No. 72 yakni biaya secara langsung yang mencakup salah satu dari ini, yaitu biaya TKL (Tenaga Kerja Langsung); biaya bahan langsung; pengalokasian biaya berkaitan langsung dengan aktivitas kontrak; dan biaya yang terjadi karena kesepakatan lain oleh perusahaan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara untuk biaya yang langsung berkaitan dengan kontrak hanya mencakup mengenai biaya tenaga kerja langsung dan bahan langsung serta RAB rumah dari perusahaan. Dalam biaya pemenuhan kontrak PT. Randu Putra Perkasa Nusantara sudah sesuai berdasarkan PSAK No. 72, karena ada beberapa biaya yang berkaitan secara langsung yang tertera dengan kontrak antara perusahaan dan pelanggan.

### **Penyajian Berdasarkan PSAK No. 72**

Penyajian menurut PSAK No. 72 yakni di saat telah terjadi pelaksanaan dalam kontrak oleh salah satu pihak, dalam laporan posisi keuangan perusahaan menyajikan kontrak sebagai aset kontrak atau liabilitas kontrak, tergantung hubungan kinerja perusahaan dan pembayaran dari pelanggan, penyajian hak tanpa syarat oleh perusahaan atau imbalan

dilakukan secara terpisah berupa piutang. Penyajian laporan keuangan pada PT. Randu Putra Perkasa Nusantara dicatat sebagai liabilitas kontrak apabila pelanggan melakukan pembayaran secara berkala dan akan dicatat sebagai aset kontrak ketika pelanggan telah melunasi. Penyajian pendapatan PT. Randu Putra Perkasa Nusantara sudah sesuai dengan PSAK No. 72, yang telah menyajikan kontrak di dalam laporan posisi keuangan sesuai menurut aturan dari penyajian pendapatan di PSAK No. 72.

### **Pengungkapan Berdasarkan PSAK No. 72**

Berdasar PSAK No. 72, untuk mencapai tujuan persyaratan pengungkapan, perusahaan harus mengungkap informasi kuantitatif serta kualitatif mengenai hal ini, yaitu kontrak dari pelanggan; pertimbangan perubahan dan signifikan yang dibuat untuk penerapan dari persyaratan ini pada kontrak; dan aset diakui dari biaya perolehan atau penentuan kontrak dari pelanggan. PT. Randu Putra Perkasa Nusantara di dalam laporan keuangan tidak ada pemisahan pengungkapan pendapatan karena pendapatan perusahaan berasal dari satu pendapatan yaitu penjualan unit rumah. Perusahaan tidak membuat CALK yang memuat mengenai catatan dan informasi kualitatif serta kuantitatif, tapi perusahaan juga mempunyai MOU kontrak kerja sama yang didalamnya memuat jangka waktu perjanjian, teknik pembayaran, biaya, konsekuensi, garansi rumah dan kewajiban lainnya.

Pengungkapan pendapatan PT. Randu Putra Perkasa Nusantara masih belum sepenuhnya sesuai menurut PSAK No. 72, karena perusahaan tidak membuat CALK dalam laporan keuangan yang memuat informasi kuantitatif dan kualitatif.

### **5. PENUTUP**

PT. Randu Putra Perkasa Nusantara belum sepenuhnya sesuai implementasinya dari PSAK No. 72. Ada beberapa yang masih belum sesuai seperti mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana perusahaan perlu mengevaluasi kembali kemampuan dan intensi pelanggan dalam membayar. Mengenai pengakuan pendapatan yang diterima oleh perusahaan perlu untuk dievaluasi, karena menurut PSAK No. 72 pendapatan diakui setelah selesai semua hak dan kewajiban perusahaan serta serah terima 100% kepada pelanggan. Mengenai pengakuan pendapatan sepanjang waktu seharusnya perusahaan memenuhi dulu salah satu syarat dari 3 kriteria pengakuan pendapatan sepanjang waktu. Mengenai pengungkapan, perusahaan belum membuat catatan atas laporan keuangan (CALK). Diharapkan penelitian selanjutnya melakukan penelitian di bidang lain, yang juga terpengaruh dari implementasi PSAK No. 72 yang nantinya akan dijadikan acuan perbandingan.

### **REFERENSI**

- [1] Z. Balqis and M. Khaddafi,  
“Analisis Penerapan PSAK 72  
terkait Pengakuan Pendapatan

- Kontrak dengan Pelanggan pada PT PLN (Persero ) Kota Lhokseumawe,” *SINTAMA J. Sist. Informasi, Akunt. dan Manaj.*, vol. 2, no. 1, pp. 195–203, 2022.
- [2] A. P. Londa, H. Manossoh, and S. S. E. Mintalangi, “Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 pada PT Pos Indonesia ( PERSERO ) Manado,” *J. EMBA*, vol. 8, no. 4, pp. 1154–1161, 2020, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v8i4.31519>.
- [3] D. E. Kieso, J. J. Weygandt, and T. D. Warfield, *Akuntansi Keuangan Menengah Intermediate Accounting Volume 2*. Jakarta: Salemba Empat, 2018.
- [4] D. Martani, S. V. Siregar, R. Wardhani, A. Farahmita, and E. Tanujaya, *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*, 2nd ed. Jakarta: Salemba Empat, 2018.
- [5] M. M. Aghogho, L. Kalangi, and W. Kindangen, “Evaluasi Penerapan PSAK No.72 atas Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Pada PT. Bitung Cemerlang,” *J. EMBA*, vol. 9, no. 1, pp. 1003–1010, 2021, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v9i1.32665>.
- [6] Isnafiah, S. P. Astuti, and Sufardi, “Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan atas PSAK No . 72 pada Perum Percetakan Negara Republik Indonesia,” *AKUNSIKA J. Akunt. dan Keuang.*, vol. 3, no. 72, 2022,
- [7] N. M. S. Indrawati, J. D. . Warongan, and L. D. Latjandu, “Evaluasi Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan terhadap Pengakuan Pendapatan atas Penjualan Kwh Meter Listrik Pada PT. Perusahaan Listrik Negara ( Persero ) Unit Layanan Pelanggan Manado Selatan,” *J. EMBA*, vol. 9, no. 2, pp. 560–569, 2021, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v9i2.33552>.
- [8] I. P. Sari and S. N. Nafsiah, “Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 PT Mandiri Indonesia Agam Palembang,” *J. JMWE J. Media Wahana Ekon.*, vol. 19, no. 3, pp. 419–430, 2022, doi: <https://doi.org/10.31851/jmwe.v19i3.9465>.
- [9] R. Rayadi and D. Maradesa, “Evaluasi Sistem Pembayaran Non Tunai pada PT. Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara International Sam RatulangiManado,” *J. EMBA*, vol. 9, no. 3, pp. 193–200, 2021, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v9i3.34640>.
- [10] S. E. Febrina, “Kajian Hubungan Kerjasama Pihak yang Terlibat dalam Proyek Konstruksi Bangunan Perumahan,” *J. Desiminasi Teknol.*, vol. 9, no. 1, pp. 80–91, 2021, doi:

- [11] S. Bahri, S. D. Wahyuningsih, and Muslichah, *Akuntansi Keuangan Menengah (Berdasarkan PSAK)*, 1st ed. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2021.  
[12] R. Saraswati, S. W. Alexander, and P. Weku, "Analisis Perlakuan Pendapatan Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72 PT. Bosowa Berlian Motor Manado," *J. COSTING J. Econ. Bus. Account.*, vol. 5, no. 2, pp. 1708–1717, 2022, doi: <https://doi.org/10.31539/costing.v5i2.4301>.  
[13] A. S. A. Siddik *et al.*, "Analisis Pengakuan dan Pegukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 72 pada Swiss Bellhotel Maleosan Manado," *J. EMBA*, vol. 9, no. 3, pp. 999–1007, 2021, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v9i3.35139>.  
[14] DSAK, "ED PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan," in *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)*, Jakarta: IAI, 2016, p. 182.  
[15] S. B. Tama and A. Firmansyah, "Perbedaan Perlakuan Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Di Indonesia," *BILANCIA J. Ilm.* <http://dx.doi.org/10.52333%2Fdestek.v9i1.703>.  
[16] F. Anggraini and M. Sholichah, "Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 72 Pada Penjualan Ekspor Udang PT. Madsumaya Indo Seafood," *J. Ilm. MEA (Manajemen, Ekon. dan Akuntansi)*, vol. 5, no. 1, pp. 703–717, 2021, doi: <https://doi.org/10.31955/mea.v5i1.863>.  
[17] J. Palullungan, J. D. Warongan, and L. D. Latjandu, "Analisis Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 72 Pada PT. Favora Raja Maya," *J. EMBA*, vol. 9, no. 4, pp. 1494–1502, 2021, doi: <https://doi.org/10.35794/emba.v9i4.36198>.  
[18] J. C. Putri and P. A. A. Wasita, "Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Jasa Fumigasi Pada CV. Majesty," *Pros. SINTESA*, vol. 5, pp. 213–216, 2022.  
[19] L. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016.  
[20] Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian yang Bersifat Eksploratif, Interpretif, Interaktif dan Konstruktif)*, 3rd ed. Bandung: CV Alfabeta, 2018.