

Analisis Penerapan PSAK 72 Berbasis *IFRS* 15 Dalam Pengakuan Pendapatan Pada PT Ciputra Development Tbk

Elisabet Zovanka br Sihombing¹, Imelda Kristiani Gulo², Kevin Jetro Ginting³, Elien Basaria Sikettang⁴, Nancy Elisabeth Panggabean⁵, Hicca Maria Gandi Putri Aruan⁶

^{1,2,3,4,5,6} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas HKBP Nommensen Medan, Indonesia

E-mail: elisabet.sihombing@student.uhn.ac.id¹, imeldagulo@student.uhn.ac.id²,
kevinginting@student.uhn.ac.id³, elien.sikettang@student.uhn.ac.id⁴,
nancy.panggabean@student.uhn.ac.id⁵, hicca.aruan@uhn.ac.id⁶

Article History:

Received: 23 April 2026

Revised: 20 Juni 2026

Accepted: 30 Juni 2026

Keywords: PSAK 72, *IFRS* 15, Pengakuan Pendapatan, Five-Step Model, Laporan keuangan.

Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana penerapan PSAK 72 yang mengacu pada *IFRS* 15 dalam pengakuan pendapatan pada PT Ciputra Development Tbk dan mengevaluasi Tingkat kesesuaiannya dan bagaimana hal itu berdampak pada laporan keuangan. Metode yang digunakan Adalah studi kasus dengan pendekatan deskriptif kualitatif dengan menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahun 2023-2024 dan catatan terkait pendapatan. Analisis yang dilakukan secara komparatif dengan berpedoman pada model lima Langkah dalam PSAK 72. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Ciputra Development Tbk telah menerapkan PSAK 72 secara konsisten dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. metode point in time digunakan untuk mengakui pendapatan saat pengendalian asset diberikan kepada pelanggan. Implementasi ini dapat meningkatkan transparansi dan kualitas laporan keuangan, namun dampak fluktuasi pendapatan antar periode akan tetap ada. Secara keseluruhan PSAK 72 meningkatkan relevansi dan keandalan laporan keuangan, tetapi masih menghadapi masalah stabilitas kinerja keuangan. Hasil ini dapat digunakan oleh Perusahaan dan peneliti untuk memahami implementasi standar pengakuan pendapatan secara lebih mendalam.

PENDAHULUAN

Salah satu elemen penting dalam laporan keuangan adalah pendapatan, yang disajikan melalui laporan laba rugi. Laporan ini memberikan informasi penting seperti laba bersih atau kerugian selama suatu periode, yang memiliki nilai bagi para pemangku kepentingan. Secara lebih rinci, data pendapatan digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan, menilai kinerja operasionalnya, dan memperkirakan peluang pertumbuhan yang akan datang. Sebagai contoh, investor biasanya melihat peningkatan pendapatan yang konsisten sebagai indikasi positif, meskipun fluktuasi yang signifikan dapat menunjukkan adanya risiko yang perlu diperhatikan.

Oleh karena itu, pelaporan pendapatan dan pengelolaan yang tepat tidak hanya memenuhi peraturan yang berlaku, tetapi juga membantu seluruh pemangku kepentingan membuat keputusan strategis yang lebih baik,(Pratiwi & Putri, 2021). Kesalahan dalam pengakuan pendapatan dapat memengaruhi laba dan menurunkan kualitas pelaporan keuangan(Noviana, 2022).

Dalam praktik, pengakuan pendapatan tidak semata-mata didasarkan pada penerimaan kas; itu juga didasarkan pada pelaksanaan kewajiban transaksi sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku(Noviana, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa proses pengakuan pendapatan sangat kompleks dan membutuhkan aturan yang jelas dan konsisten untuk mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya(Balqis & Khaddafi, 2022). Salah satu masalah yang sering muncul adalah bahwa metode pengakuan pendapatan industri berbeda dari standar sebelumnya. Ini menyebabkan laporan keuangan tidak konsisten(Florensia & Purba, 1992).

Indonesia telah mengadopsi PSAK 72, yang mengacu pada IFRS 15 tentang pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, untuk mengatasi masalah ini. Melalui model lima langkah—atau pendekatan berbasis prinsip—standar ini memperkenalkan pendekatan berbasis prinsip. Pendekatan ini menekankan konsep pengendalian (control) sebagai dasar pengakuan pendapatan, yang menggantikan pendekatannya dengan mengidentifikasi kontrak, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi, dan mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi(Balqis & Khaddafi, 2022). Karena sifat kontrak PSAK 72 yang melibatkan pengalihan pengendalian yang rumit, proyek jangka panjang, dan pembayaran bertahap, sektor properti adalah salah satu yang paling terpengaruh. Kondisi ini mengubah pengakuan pendapatan. Pendapatan biasanya diakui dengan cara yang lebih konservatif dan sering ditangguhkan hingga proses serah terima aset selesai(Tinggi & Ppm, 2022). Sebaliknya, penerapan PSAK 72 dapat meningkatkan akuntabilitas dan transparansi pelaporan keuangan perusahaan properti(Catur et al., 2024).

Studi sebelumnya menunjukkan dampak yang beragam dari penerapan PSAK 72(Balqis & Khaddafi, 2022) standar ini dapat meningkatkan kualitas pengakuan pendapatan, tetapi mereka membutuhkan pemahaman yang lebih mendalam tentang kontrak dengan pelanggan. (Florensia & Purba, 1992) menekankan bahwa implementasi PSAK 72 yang rumit merupakan masalah utama di dunia nyata. Selain itu, (Catur et al., 2024) menemukan bahwa implementasi PSAK 72 berdampak pada transparansi dan praktik manajemen laba. Selain itu, (Tinggi & Ppm, 2022) menunjukkan bahwa setelah penerapan PSAK 72, pola pengakuan pendapatan di sektor properti telah berubah secara signifikan.

Terlepas dari fakta bahwa sejumlah besar penelitian telah dilakukan, masih ada gap penelitian. Ini terutama berlaku untuk analisis yang lebih mendalam tentang bagaimana PSAK 72 diterapkan pada perusahaan properti tertentu dengan menggunakan pendekatan lima langkah model secara menyeluruh, serta bagaimana hal itu berdampak pada laporan keuangan. Akibatnya, penelitian ini sangat penting untuk mendapatkan pemahaman yang lebih spesifik dan kontekstual tentang bagaimana standar tersebut diterapkan. Sebagai salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia, PT Ciputra Development Tbk memiliki karakteristik kontrak yang kompleks dan beragam. Oleh karena itu, ini adalah objek yang tepat untuk dianalisis. Diharapkan evaluasi laporan keuangan perusahaan ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas tentang bagaimana PSAK 72 diterapkan dalam praktik dan bagaimana hal itu berdampak pada kualitas laporan keuangan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengakuan pendapatan PT Ciputra Development Tbk dengan menggunakan model lima langkah dengan

PSAK 72 yang didasarkan pada IFRS 15 dan mengevaluasi tingkat kepatuhan dan dampaknya pada laporan keuangan perusahaan.

LANDASAN TEORI

PSAK 72, standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia, dibuat berdasarkan adopsi penuh dari IFRS 15 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang diterbitkan oleh International Accounting Standards Board (IASB). PSAK 72 mulai berlaku di Indonesia sejak 1 Januari 2020, sementara IFRS 15 telah berlaku secara internasional sejak 1 Januari 2018 (*IFRS - IFRS 15 Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan*, n.d.)

Adanya perbedaan metode pengakuan pendapatan di bawah standar sebelumnya pada berbagai industri, seperti IAS 18, yang mengatur penjualan barang dan jasa, dan PSAK 34, yang mengatur kontrak konstruksi, mendorong pembentukan IFRS 15. Karena perbedaan ini, laporan keuangan industri dan perusahaan tidak sebanding. Oleh karena itu, IASB membuat model pengakuan pendapatan yang lengkap, konsisten, dan berdasarkan prinsip. PSAK 72 kemudian diadopsi di Indonesia (Florensia & Purba, 1992)

PSAK 72, standar akuntansi yang relatif baru, memiliki pengaruh yang signifikan terutama pada perusahaan properti. Dibuat untuk menggantikan beberapa standar sebelumnya, seperti PSAK 34, yang mengatur kontrak konstruksi, PSAK 23 mengenai pendapatan, IAS 18, ISAK 10 tentang program loyalitas pelanggan, ISAK 21 terkait perjanjian konstruksi real estat, ISAK 27 mengenai pengalihan aset dari pelanggan, dan PSAK 44 yang mengatur akuntansi properti. Selain itu, perusahaan diminta untuk mengubah persyaratan dalam kontrak, menyediakan informasi yang relevan, dan memenuhi kewajiban pelaksanaan sesuai dengan aturan yang berlaku sesuai dengan PSAK 72. Tujuan dari penerapan standar ini adalah untuk memberi pengguna laporan keuangan informasi yang lebih relevan tentang karakteristik, waktu pengakuan, dan tingkat ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan (Tahun, 2020).

Oleh karena itu, relevansi dan reliabilitas digunakan sebagai landasan analisis untuk membandingkan historical cost dan fair value serta menilai dampak mereka terhadap kualitas laporan keuangan. Kedua elemen ini berfungsi sebagai acuan utama dalam menentukan metode pengukuran yang paling tepat untuk menghasilkan informasi akuntansi yang bermanfaat bagi para pengguna.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dan studi kasus. Tujuan dari pendekatan deskriptif adalah untuk memberikan gambaran sistematis tentang bagaimana PT Ciputra Development Tbk menerapkan PSAK 72 dan IFRS 15 dalam pengakuan pendapatan. Penelitian ini berfokus pada analisis isi laporan keuangan dan catatan tersebut, serta tingkat kesesuaian praktik pengakuan pendapatan dengan standar akuntansi yang berlaku. Pendekatan kualitatif dipilih karena fokus utama penelitian adalah penerapan model lima langkah, atau model lima langkah, yang ditemukan dalam PSAK 72. Karena penelitian ini berfokus pada satu entitas, PT Ciputra Development Tbk, pendekatan studi kasus dipilih. Ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis lebih lanjut praktik pengakuan pendapatan yang digunakan.

Objek dalam Penelitian ini menyelidiki penggunaan PSAK 72 dalam pengakuan pendapatan pada PT Ciputra Development Tbk. Penelitian ini akan memfokuskan pada kontrak penjualan properti kepada pelanggan. Fokus penelitian ini adalah kebijakan akuntansi perusahaan, pengakuan pendapatan berdasarkan kontrak dengan pelanggan, penerapan model lima langkah, yang ditemukan dalam PSAK 72, dan tingkat kesesuaian pengungkapan pendapatan dalam laporan keuangan perusahaan. Data penelitian terdiri atas data sekunder yaitu, data yang diperoleh secara tidak langsung dari dokumen yang tersedia sebelumnya. Data sekunder diperoleh dari Laporan keuangan PT Ciputra Development Tbk periode 2023–2024, catatan atas laporan keuangan yang berkaitan dengan pendapatan, standar akuntansi PSAK 72, IFRS 15, dan jurnal ilmiah dan penelitian terdahulu yang relevan adalah sumber data yang digunakan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melalui metode dokumentasi dan studi kepustakaan digunakan. Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan dan memeriksa berbagai dokumen yang relevan, seperti laporan tahunan PT Ciputra Development Tbk, laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, catatan laporan keuangan, dan informasi tentang kontrak penjualan properti. Sementara itu, untuk mendukung analisis terkait penerapan PSAK 72, studi kepustakaan dilakukan dengan menggabungkan berbagai teori yang relevan dari buku, jurnal ilmiah, PSAK 72, IFRS, dan penelitian sebelumnya.

Analisis komparatif digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini. Ini berarti membandingkan metode pengakuan pendapatan PT Ciputra Development Tbk dengan persyaratan yang diatur dalam PSAK 72. Proses analisis yang dilakukan meliputi mengidentifikasi kontrak yang dibuat antara pelanggan dan Perusahaan, menganalisis tanggung jawab yang ditetapkan dalam kontrak, mempelajari penentuan harga transaksi, menganalisis bagaimana harga transaksi didistribusikan pada setiap kewajiban pelaksanaan, mengevaluasi waktu yang diperlukan untuk mengakui pendapatan berdasarkan pengalihan kendali, membandingkan hasil pemeriksaan dengan ketentuan yang tercantum dalam PSAK 72 dan menentukan tingkat kepatuhan Perusahaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran umum dan objek penelitian

PT Ciputra Development Tbk bekerja di bidang pengembangan properti dan membangun kawasan hunian, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, hotel, dan berbagai properti komersial lainnya. Pendapatan utama perusahaan berasal dari penjualan unit properti dan pendapatan berulang, seperti penyewaan pusat perbelanjaan. Perusahaan menerapkan PSAK 72 yang mengadopsi IFRS 15 sebagai pedoman dalam pengakuan pendapatan karena industri properti memiliki sistem pembayaran secara bertahap, pembayaran uang muka, dan proyek pembangunan yang berlangsung dalam jangka panjang, yang membuat proses pengakuan pendapatan menjadi rumit.

Penerapan Five-step Model pada PT Ciputra Development Tbk

Menurut analisis yang dilakukan terhadap laporan keuangan konsolidasi PT Ciputra Development Tbk tahun 2023 dan 2024, perusahaan menerapkan PSAK 72, yang mengacu pada IFRS 15, dengan menggunakan pendekatan lima langkah model. Perusahaan tetap menggunakan metode pengakuan pendapatan yang sama pada tahun 2024. Namun, tidak ada perubahan yang signifikan dalam metode pengakuan pendapatan, dan perusahaan tetap mengikuti standar yang didasarkan pada IFRS 15.

Perusahaan telah melakukan kelima tahapan dalam model pengakuan pendapatan, yaitu:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan berdasarkan persyaratan tertentu, seperti adanya persetujuan kedua belah pihak dan kemungkinan penerimaan imbalan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, yang biasanya terdiri dari penyerahan unit real estat kepada pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi yang bersifat tetap.
4. Melakukan alokasi harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi, yaitu pada saat pengendalian asset berpindah ke pelanggan.

Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan

Tabel berikut menunjukkan perbandingan Kinerja Keuangan tahun 2023–2024 untuk menilai konsistensi penerapan PSAK 72.

Tabel 1. Pebandingan Penerapan PSAK 72 Tahun 2023 dan 2024

Aspek	Tahun 2023	Tahun 2024	Analisis
Standar yang digunakan	PSAK 72	PSAK 72	Tidak ada Perubahan Substansi
Metode pengakuan	Five step Model	Five step Model	Konsisten
Waktu Pelaksanaan	Point In Time	Point In Time	Tidak Berubah
Kewajiban Pelaksanaan	1 Kewajiban	1 Kewajiban	Sederhana
Harga Transaksi	Tetap (Fixed)	Tetap (Fixed)	Konsisten
Liabilitas Kontrak	Rp.10,76 T	Rp.12,30 T	Meningkat
Pendapatan	Rp.9,24 T	Rp.11,18 T	Meningkat

Menurut Tabel 1, pendapatan perusahaan meningkat sebesar 20,99% dari 9,24 triliun rupiah pada tahun 2023 menjadi 11,18 triliun rupiah pada tahun 2024, menunjukkan pertumbuhan kinerja yang signifikan. Selain itu, liabilitas kontrak meningkat sebesar 14,31%, menunjukkan bahwa pelanggan menerima uang sebelum kewajiban pelaksanaan diselesaikan.

Analisis Penerapan Five-step Model

Tabel 2. Implementasi Five-step Model PSAK 72

Tahapan PSAK 72	Implementasi di Perusahaan	Analisis
Identifikasi Kontrak	Para pihak telah menyetujui kontrak, yang bersifat bisnis.	ditunjukkan dalam catatan kebijakan akuntansi pada laporan keuangan.
Identifikasi Kewajiban	Salah satu tugasnya adalah menjual properti.	diuraikan dalam penjelasan kontrak di laporan keuangan.
Harga Transaksi	Tanpa komponen variabel, harga tetap.	Perjanjian jual beli

Alokasi Harga	Tidak kompleks karena hanya ada satu tugas.	akibat yang ditimbulkan oleh kontrak
Pengakuan Pendapatan	diakui pada saat penyerahan aset.	Pengendalian adalah dasar dari pengakuan.

PT Ciputra Development Tbk telah memenuhi setiap tahapan model lima tahap, seperti yang ditunjukkan dalam Tabel 2, yang menunjukkan pelaksanaan setiap tahapan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PSAK 72. Pada tahap kontrak identifikasi, perusahaan memiliki kontrak yang jelas dan memenuhi syarat sebagai kontrak dengan pelanggan. Sementara itu, pada tahap kewajiban pelaksanaan, perusahaan biasanya hanya memiliki satu tanggung jawab utama, yaitu menyerahkan unit properti kepada pelanggan. Ini menghindari masalah yang rumit saat mengatur harga transaksi. Perusahaan menggunakan metode point in time pada tahap pengakuan pendapatan, yang berarti pendapatan diakui setelah pengendalian aset ditransfer kepada pelanggan melalui proses serah terima unit properti. Metode ini sesuai dengan praktik industri properti, di mana pendapatan biasanya diakui setelah proyek selesai dan diserahkan kepada pelanggan.

Pembahasan

Menurut hasil penelitian, PT Ciputra Development Tbk telah menerapkan PSAK 72 secara efektif dan konsisten. Dengan menerapkan model five-step yang terstruktur, proses pengakuan pendapatan menjadi lebih jelas dan laporan keuangan menjadi lebih transparan. Ini sejalan dengan teori bahwa PSAK 72 dapat meningkatkan kualitas dan keterbandingan laporan keuangan antar perusahaan.

Namun, penggunaan metode point-in-time untuk pengakuan pendapatan dapat mengganggu stabilitas kinerja keuangan. Setelah proyek selesai, pendapatan cenderung meningkat dalam jumlah besar, yang dapat menyebabkan variasi laba selama periode waktu tertentu. Ini merupakan salah satu masalah dalam menerapkan PSAK 72 pada industri properti. Selain itu, peningkatan liabilitas kontrak menunjukkan bahwa perusahaan menerima banyak uang dari pelanggan, tetapi belum dapat dianggap sebagai pendapatan. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan waktu antara menerima uang dan mengakui pendapatan, yang merupakan karakteristik penting dalam penerapan PSAK 72.

Secara keseluruhan, penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya bahwa menerapkan PSAK 72 meningkatkan transparansi dan kualitas laporan keuangan, tetapi menimbulkan masalah terkait stabilitas pendapatan dan kesulitan analisis bagi mereka yang menggunakan laporan keuangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang penerapan PSAK 72 yang mengacu pada IFRS 15 dalam pengakuan pendapatan di PT Ciputra Development Tbk menunjukkan bahwa perusahaan telah menerapkan standar tersebut secara konsisten, menggunakan metode lima langkah model. Hasilnya menunjukkan bahwa secara konseptual, PSAK 72 dapat meningkatkan relevansi,

keandalan, dan transparansi laporan keuangan. Namun demikian, secara reflektif, penerapan PSAK 72 juga memperlihatkan adanya dampak terhadap pola pengakuan pendapatan, khususnya melalui penggunaan metode point in time yang berpotensi menyebabkan fluktuasi laba antar periode.

Berdasarkan hasilnya, PT Ciputra Development Tbk harus terus meningkatkan pengungkapan informasi terkait kontrak dengan pelanggan, terutama yang berkaitan dengan liabilitas kontrak dan kebijakan pengakuan pendapatan. Ini akan membantu pengguna laporan keuangan memahami lebih baik. Perusahaan juga harus mempertimbangkan strategi pengelolaan proyek dan pendapatan untuk mengurangi kemungkinan variasi kinerja keuangan. Peneliti selanjutnya harus memperluas cakupan penelitian mereka untuk mencakup berbagai sektor industri atau melakukan analisis perbandingan antar perusahaan. Selain itu, penelitian berikutnya dapat menyelidiki elemen kuantitatif terkait pengaruh PSAK 72 terhadap praktik manajemen laba dan kinerja keuangan, sehingga menghasilkan temuan yang lebih mendalam.

DAFTAR REFERENSI

- Balqis, Z., & Khaddafi, M. (2022). *SINTAMA : Jurnal Sistem Informasi , Akuntansi dan Manajemen Analisis Penerapan PSAK 72 Terkait Pengakuan Pendapatan Kontrak Dengan Pelanggan Pada PT PLN (Persero) Kota Lhokseumawe*. 2(1).
- Catur, D., Saputra, A., & Alvia, L. (2024). *Praktik Manajemen Laba Setelah Penerapan PSAK 72 Pada Sektor Properti Dan Real Estat Di Indonesia*. 2(1).
- Florensia, R., & Purba, G. K. (1992). *Dampak Kompleksitas Implementasi PSAK 72 di Indonesia*. 7(2), 121–138.
- IFRS - IFRS 15 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. (n.d.).
- Noviana, A. (2022). *Analisis dampak penerapan psak 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan maskapai penerbangan di bei 2020-2022*. 3.
- Pratiwi, Y., & Putri, R. F. (2021). *Analisis Akuntansi Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Pada PT . Nexusled Cahaya Lestari*. 1(1), 61–70.
- Tahun, I. (2020). *KEUANGAN PERUSAHAAN PROPERTY , REAL ESTATE AND*. 1.
- Tinggi, S., & Ppm, M. (2022). *EFFECT OF PSAK 72 IMPLEMENTATION IN PROPERTY AND REAL ESTATE ' S FINANCIAL HEALTH* Juni Fransisca. 4(2).