

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Laporan Keuangan

2.1.1 Pengertian Laporan keuangan

Laporan keuangan merupakan hasil akhir dari proses akuntansi yang disusun secara sistematis dan terstruktur dalam suatu periode tertentu untuk menyajikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, serta arus kas suatu entitas, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai kondisi perusahaan secara menyeluruh. Informasi yang dihasilkan dalam laporan keuangan memiliki peran penting sebagai dasar dalam pengambilan keputusan ekonomi, baik bagi pihak internal seperti manajemen maupun pihak eksternal seperti investor, kreditur, dan pemerintah, karena laporan tersebut mencerminkan tingkat transparansi dan akuntabilitas perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki.

Selain itu, laporan keuangan juga menjadi alat evaluasi kinerja perusahaan serta dasar dalam perencanaan strategi bisnis ke depan. Hal ini sejalan dengan penelitian oleh (Lestari et al., 2024) yang menyatakan bahwa laporan keuangan merupakan bagian penting dalam mendukung keberlangsungan usaha melalui penyediaan informasi yang relevan dan andal. Serta didukung oleh penelitian (Asmarawati, 2026) yang menegaskan bahwa laporan keuangan berperan dalam meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan

pengambilan keputusan strategis perusahaan. Kesimpulan dari pengertian laporan keuangan itu sendiri adalah suatu penyajian yang terstruktur dari posisi keuangan dan menyediakan informasi keuangan bagi pihak yang membutuhkan.

2.1.2 Tujuan Laporan Keuangan

Laporan keuangan pada dasarnya bertujuan untuk menyediakan informasi yang lengkap dan terstruktur mengenai kondisi keuangan, kinerja, serta arus kas suatu perusahaan yang sangat dibutuhkan oleh berbagai pihak, seperti investor, kreditur, dan manajemen, dalam proses pengambilan keputusan ekonomi. Informasi yang disajikan dalam laporan keuangan tidak hanya menggambarkan posisi keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu, tetapi juga menunjukkan hasil pengelolaan sumber daya oleh manajemen sebagai bentuk pertanggungjawaban atas amanah yang diberikan.

Selain itu, laporan keuangan memuat unsur-unsur penting seperti aset, liabilitas, ekuitas, pendapatan, dan beban yang dapat digunakan untuk menilai tingkat kinerja dan kesehatan perusahaan secara keseluruhan. Dengan adanya informasi tersebut, pengguna laporan keuangan dapat melakukan analisis untuk memprediksi arus kas di masa depan, termasuk memperkirakan waktu dan tingkat kepastian penerimaan kas, sehingga keputusan ekonomi yang diambil menjadi lebih tepat dan rasional. Hal ini sejalan dengan penelitian terbaru yang menyatakan bahwa laporan keuangan memiliki peran

penting dalam meningkatkan kualitas pengambilan keputusan ekonomi serta transparansi dan keandalan informasi keuangan suatu entitas (Sebuah et al., 2025).

2.1.3 Komponen Laporan Keuangan

Komponen lengkap laporan keuangan pada dasarnya tetap mengacu pada standar penyajian laporan keuangan, namun memiliki keterkaitan erat dengan penerapan PSAK No.115 khususnya dalam pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan di sektor properti. Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari 5 (Lima) yaitu sebagai berikut :

1. Laporan posisi keuangan yang menggambarkan aset, liabilitas, dan ekuitas perusahaan pada akhir periode.
2. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain yang menunjukkan kinerja perusahaan termasuk pendapatan yang diakui berdasarkan tahapan dalam PSAK No.115.
3. Laporan perubahan ekuitas yang mencerminkan perubahan hak pemilik selama periode berjalan.
4. Laporan arus kas yang menyajikan aliran kas dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.
5. Serta catatan atas laporan keuangan yang berisi kebijakan akuntansi dan penjelasan rinci terkait transaksi, termasuk metode pengakuan pendapatan .

Penyajian laporan keuangan tersebut dilakukan secara sistematis agar mampu memberikan gambaran menyeluruh mengenai kondisi dan aktivitas keuangan perusahaan, khususnya dalam proyek perumahan yang memiliki karakteristik kontrak jangka panjang, sehingga informasi yang dihasilkan menjadi relevan dan andal untuk pengambilan keputusan. Hal ini didukung oleh penelitian terbaru yang menyatakan bahwa penerapan PSAK No.115 melalui model 5 (Lima) tahap pengakuan pendapatan meningkatkan transparansi dan kesesuaian pelaporan keuangan, terutama pada perusahaan properti dan konstruksi (No et al., 2025).

2.1.4 Manfaat Laporan Keuangan

Manfaat laporan keuangan yaitu sebagai alat utama yang menyediakan informasi mengenai posisi dan kinerja keuangan perusahaan secara terstruktur, sehingga dapat membantu pemegang saham maupun pihak manajemen dalam mengambil keputusan ekonomi yang tepat terkait pengakuan pendapatan dari proyek perumahan sesuai PSAK No.115. Melalui laporan keuangan, pengguna dapat menilai kondisi keuangan perusahaan saat ini, seperti tingkat profitabilitas, likuiditas, dan arus kas dari proyek Griya Fortune, sekaligus digunakan sebagai dasar untuk memprediksi kondisi keuangan di masa depan, termasuk potensi keuntungan dan risiko dari kontrak penjualan properti. Selain itu, kualitas informasi dalam laporan keuangan sangat berpengaruh terhadap ketepatan

keputusan yang diambil, karena laporan keuangan merupakan media komunikasi utama antara perusahaan dan pemangku kepentingan dalam menilai kinerja dan prospek perusahaan (Sebuah et al., 2025).

Penelitian lain juga menegaskan bahwa laporan keuangan menjadi sumber informasi utama dalam proses pengambilan keputusan investasi serta membantu dalam mengevaluasi dan merencanakan aktivitas bisnis di masa mendatang (Juli, 2025). Dengan demikian, dalam penerapan PSAK No.115, laporan keuangan tidak hanya berfungsi sebagai alat pelaporan, tetapi juga sebagai dasar analisis untuk memastikan pengakuan pendapatan proyek perumahan dilakukan secara tepat dan dapat mendukung pengambilan keputusan yang rasional dan berkelanjutan.

2.1.5 Pengguna Laporan Keuangan

Penggunaan laporan keuangan sangat penting bagi berbagai pihak karena informasi yang disajikan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan ekonomi dan penilaian kinerja perusahaan. Investor memanfaatkan laporan keuangan untuk menilai tingkat keuntungan, risiko investasi, serta prospek pertumbuhan perusahaan sebelum menanamkan modal, sedangkan pemegang saham menggunakan laporan keuangan untuk mengetahui perkembangan laba dan tingkat pengembalian investasi yang diperoleh. Manajemen perusahaan menggunakan laporan keuangan sebagai alat perencanaan,

pengendalian, dan evaluasi kinerja operasional agar kegiatan perusahaan berjalan lebih efektif dan efisien.

Selain itu, kreditor dan pihak bank menggunakan laporan keuangan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang, sementara pemerintah memanfaatkannya sebagai dasar pengawasan dan perpajakan perusahaan. Penelitian terbaru juga menjelaskan bahwa penerapan PSAK No. 115 dapat meningkatkan kualitas dan transparansi laporan keuangan sehingga informasi yang dihasilkan lebih relevan bagi para pengguna laporan keuangan dalam pengambilan keputusan (I. Psak & Pengaruhnya, 2025).

2.2 PSAK No.115

2.2.1 Pengertian PSAK No.115

PSAK No.115 merupakan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang mengatur pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dan diadopsi dari IFRS 15 untuk memberikan pedoman yang lebih jelas dan seragam dalam proses pengakuan pendapatan sehingga laporan keuangan dapat mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan secara relevan dan andal. PSAK No.115 mulai efektif berlaku di Indonesia sejak 1 Januari 2020 dan menggantikan PSAK No.23 tentang Pendapatan serta PSAK No.34 tentang Kontrak Konstruksi. Dalam penerapannya, PSAK No.115 menggunakan lima langkah utama, yaitu identifikasi kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan,

penentuan harga transaksi, alokasi harga transaksi, dan pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (Performance, 2024).

Seiring perkembangan standar akuntansi di Indonesia, PSAK No.115 kemudian disesuaikan penomorannya menjadi PSAK No.115 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang masih berlaku hingga saat ini. PSAK No.115 tetap mengatur pengakuan pendapatan berdasarkan kontrak dengan pelanggan melalui pendekatan lima langkah untuk meningkatkan transparansi, konsistensi, dan kualitas laporan keuangan perusahaan, khususnya pada perusahaan properti yang memiliki kontrak jangka panjang dan pembayaran bertahap. Menurut penelitian terbaru, penerapan PSAK No.115 membuat proses pengakuan dan pengukuran pendapatan menjadi lebih sistematis serta lebih mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan secara nyata (Krisnina et al., 2025).

2.2.2 Tujuan PSAK No.115

PSAK No.115 bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas dan terstruktur mengenai pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan agar laporan keuangan yang disajikan perusahaan menjadi lebih relevan, andal, dan transparan. Standar ini dibuat untuk membantu perusahaan menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui serta waktu pengakuannya berdasarkan pemenuhan kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Selain itu, PSAK No.115 juga bertujuan

meningkatkan konsistensi dan keseragaman perlakuan akuntansi pendapatan antar perusahaan sehingga informasi keuangan dapat lebih mudah dipahami dan dibandingkan oleh pengguna laporan keuangan.

Dalam perusahaan properti, penerapan PSAK No.115 sangat penting karena transaksi penjualan umumnya dilakukan melalui kontrak jangka panjang dan pembayaran bertahap, sehingga diperlukan pengaturan yang tepat agar pendapatan yang diakui sesuai dengan substansi ekonomi transaksi. Dengan adanya PSAK No.115, perusahaan diharapkan mampu meningkatkan kualitas pelaporan keuangan serta meminimalkan kesalahan dalam pengakuan dan penyajian pendapatan (Purba & Laila, 2025).

2.2.3 Ruang Lingkup PSAK No.115

PSAK 115 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan adalah standar akuntansi yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) yang merujuk pada IFRS 15 tentang Revenue from Contracts with Customers. Standar ini dikeluarkan dengan tujuan untuk menetapkan prinsip yang dapat diterapkan entitas untuk melaporkan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangannya terkait dengan sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan. PSAK 115 ini adalah pedoman yang lebih konsisten dan transparan mengenai bagaimana dan kapan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan harus diakui.

Menurut (Krisnina et al., 2025). penerapan PSAK No. 115 dalam pengakuan pendapatan dilakukan melalui 5 (Lima) langkah utama yang menjadi pedoman bagi perusahaan dalam mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan yaitu sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan

Kontrak yang terjadi antara entitas dan pelanggan harus disetujui semua pihak. Kontrak bisa dalam bentuk lisan, tulisan, atau sesuai dengan praktik bisnis pada umumnya. Kontrak merupakan bentuk komitmen masing-masing pihak untuk melakukan kewajibannya. Informasi yang terdapat di dalam kontrak harus memberikan informasi terkait dengan jangka waktu, pembayaran, hingga risiko kontrak.

Identifikasi kontrak dilakukan melalui perjanjian jual beli rumah antara perusahaan dengan konsumen. Dalam perjanjian tersebut dijelaskan secara rinci mengenai tipe rumah yang dibeli, harga jual, metode pembayaran yang digunakan pelanggan, jadwal pembayaran, spesifikasi bangunan, serta waktu penyerahan unit rumah kepada konsumen. Kontrak ini menjadi dasar utama bagi perusahaan dalam menentukan hak atas pendapatan yang akan diterima dari pelanggan.

Selain itu, perusahaan perlu memastikan bahwa kontrak yang dibuat memiliki kepastian pembayaran dan dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini

penting karena berdasarkan PSAK No. 115, pendapatan hanya dapat diakui apabila terdapat kemungkinan besar bahwa manfaat ekonomi dari transaksi tersebut akan diterima oleh perusahaan. Oleh karena itu, identifikasi kontrak yang jelas menjadi langkah penting dalam proses pengakuan pendapatan. Dengan adanya kontrak yang jelas, pencatatan transaksi penjualan rumah dapat dilakukan secara lebih terstruktur dan akurat sehingga pengakuan pendapatan dapat sesuai dengan ketentuan PSAK No. 115 dan menghasilkan informasi keuangan yang lebih andal.

Entitas harus melakukan penilaian terhadap barang atau jasa yang dijanjikan di dalam kontrak. Barang dan jasa yang dijanjikan ini disebut dengan kewajiban pelaksanaan termasuk jasa konstruksi yang terdapat di dalam konteks penelitian ini. Kewajiban pelaksanaan bisa sepanjang waktu ataupun beberapa waktu tertentu.

2. Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan

Kewajiban pelaksanaan tidak hanya berupa penjualan rumah kepada konsumen, tetapi juga mencakup proses pembangunan unit rumah sesuai spesifikasi yang tercantum dalam kontrak. Perusahaan memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan rumah, menyediakan fasilitas yang telah dijanjikan, serta menyerahkan unit kepada pelanggan dalam kondisi yang layak huni sesuai kesepakatan. Dengan demikian, perusahaan

harus memastikan bahwa seluruh pekerjaan konstruksi dan kewajiban lainnya telah dipenuhi sebelum pendapatan diakui secara penuh.

Selain itu, identifikasi kewajiban pelaksanaan juga penting untuk menentukan apakah dalam satu kontrak terdapat lebih dari satu kewajiban yang harus dipenuhi kepada pelanggan. Misalnya, selain pembangunan rumah, perusahaan dapat memberikan fasilitas tambahan seperti saluran air, akses jalan lingkungan, atau fasilitas pendukung lainnya yang dijanjikan kepada konsumen. Apabila fasilitas tersebut memiliki nilai dan manfaat tersendiri bagi pelanggan, maka setiap komponen perlu diidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Identifikasi kewajiban pelaksanaan yang jelas akan membantu dalam mengetahui sejauh mana kewajiban kepada pelanggan telah dipenuhi sehingga waktu pengakuan pendapatan dapat ditentukan secara tepat sesuai dengan ketentuan PSAK No. 115. Dengan demikian, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara lebih akurat, transparan, dan sesuai dengan kondisi transaksi yang sebenarnya, sehingga menghasilkan laporan keuangan yang lebih andal.

3. Melakukan penentuan harga transaksi

Harga transaksi biasanya dipertimbangkan berdasarkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum yang berlaku. Harga

transaksi adalah sejumlah imbalan yang diperkirakan akan menjadi hak entitas dalam pertukaran atau pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan diluar dengan biaya lain seperti biaya pajak.

Harga transaksi ditentukan berdasarkan harga jual rumah yang tercantum dalam perjanjian jual beli dengan konsumen. Penentuan harga ini disesuaikan dengan tipe rumah, luas bangunan, luas tanah, lokasi unit, serta fasilitas yang diperoleh pelanggan. Selain itu, perusahaan juga mempertimbangkan sistem pembayaran yang dipilih oleh konsumen, baik pembayaran secara tunai maupun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam praktiknya, harga transaksi pada penjualan rumah juga dapat dipengaruhi oleh adanya uang muka, diskon promosi, ataupun biaya tambahan tertentu yang berkaitan dengan proses transaksi. Oleh karena itu, perlu memastikan bahwa seluruh komponen pembayaran yang menjadi hak perusahaan telah dihitung secara tepat agar nilai pendapatan yang dicatat sesuai dengan kondisi transaksi yang sebenarnya. Penentuan harga transaksi yang jelas akan membantu perusahaan dalam menghindari kesalahan pencatatan pendapatan dan mempermudah proses pengukuran pendapatan sesuai PSAK No.115.

Melalui penerapan langkah ini, perusahaan dapat menentukan besarnya imbalan yang layak diakui dari setiap

transaksi penjualan rumah. Dengan demikian, laporan keuangan yang dihasilkan dapat memberikan informasi yang lebih akurat, relevan, dan transparan mengenai pendapatan perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Melakukan alokasi harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan

Pengalokasian harga transaksi memiliki tujuan agar entitas mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dalam jumlah yang menggambarkan jumlah imbalan yang menjadi hak entitas yang tercantum di dalam kontrak. Alokasi harga transaksi ini harus sesuai dengan kewajiban pelaksanaan yang sudah dipenuhi atau diselesaikan oleh entitas.

Alokasi harga transaksi dilakukan dengan menyesuaikan nilai transaksi terhadap kewajiban yang harus diselesaikan perusahaan kepada konsumen. Dalam penjualan rumah, kewajiban pelaksanaan tidak hanya berupa penyerahan bangunan rumah, tetapi juga dapat mencakup fasilitas pendukung yang dijanjikan dalam kontrak, seperti jalan lingkungan, saluran air, jaringan listrik, maupun fasilitas umum lainnya. Oleh karena itu, perusahaan perlu menentukan bagian nilai transaksi yang berkaitan dengan masing-masing kewajiban tersebut.

Apabila seluruh komponen dalam kontrak dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka harga transaksi dapat dialokasikan secara keseluruhan pada penjualan unit rumah.

Namun, jika terdapat kewajiban lain yang memiliki manfaat tersendiri bagi pelanggan, perusahaan harus mengalokasikan sebagian harga transaksi secara proporsional sesuai nilai masing-masing kewajiban pelaksanaan. Hal ini penting agar pendapatan yang diakui benar-benar mencerminkan tingkat penyelesaian kewajiban perusahaan kepada pelanggan.

Melalui alokasi harga transaksi yang tepat, dapat mengetahui besarnya pendapatan yang layak diakui pada setiap tahap pelaksanaan. Selain membantu perusahaan dalam menyusun laporan keuangan yang lebih akurat, penerapan langkah ini juga mendukung terciptanya transparansi dalam pelaporan pendapatan sesuai dengan ketentuan PSAK No.115.

5. Mengakui pendapatan

Entitas di dalam standar ini disebutkan dapat mengakui pendapatan ketika (atau selama) kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dan dilakukan penyerahan atau pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan sesuai dengan yang tercantum pada kontrak.

Pengakuan pendapatan berkaitan erat dengan proses penyelesaian pembangunan dan penyerahan unit rumah kepada konsumen. Pendapatan dapat diakui apabila perusahaan telah memenuhi kewajibannya, seperti menyelesaikan pembangunan rumah sesuai spesifikasi yang disepakati dan menyerahkan unit

kepada pelanggan. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggan telah memperoleh hak dan pengendalian atas rumah yang dibeli sehingga perusahaan berhak mengakui pendapatan dari transaksi tersebut.

Dalam praktiknya, pengakuan pendapatan pada perusahaan properti tidak selalu dilakukan pada saat pembayaran diterima secara penuh. Meskipun pelanggan telah melakukan pembayaran uang muka atau cicilan, perusahaan tetap harus memastikan bahwa kewajiban pelaksanaan dalam kontrak telah dipenuhi sesuai ketentuan PSAK No.115. Oleh karena itu, perlu menyesuaikan waktu pengakuan pendapatan dengan tingkat penyelesaian kewajiban yang telah dilakukan.

Selain itu, penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No.115 memberikan dampak terhadap penyajian laporan keuangan perusahaan. Pendapatan yang diakui akan mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya karena dicatat sesuai dengan pelaksanaan kewajiban perusahaan kepada pelanggan. Dengan penerapan standar ini, dapat menyajikan laporan keuangan menjadi lebih akurat, transparan, dan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku, sehingga informasi yang dihasilkan lebih relevan bagi pihak manajemen, investor, maupun pengguna laporan keuangan lainnya.

Dalam perusahaan properti, standar ini memiliki pengaruh besar karena pengakuan pendapatan tidak lagi hanya berdasarkan penerimaan kas atau progres pembangunan, tetapi harus memperhatikan pemenuhan kewajiban kepada pelanggan sesuai isi kontrak. Dengan adanya PSAK No.115, perusahaan dituntut untuk menyajikan laporan keuangan yang lebih transparan, relevan, dan sesuai dengan kondisi ekonomi sebenarnya sehingga dapat meningkatkan kualitas informasi akuntansi bagi pengguna laporan keuangan (Hanggara & Mulyono, 2024).

2.2.4 Prinsip pengakuan pendapatan dalam PSAK No.115

PSAK No.115 menetapkan bahwa prinsip utama pengakuan pendapatan adalah pendapatan diakui ketika entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan (*performance obligation*) dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, sehingga kendali atas aset tersebut telah berpindah kepada pelanggan. Berdasarkan penelitian terbaru, prinsip ini bertujuan agar pengakuan pendapatan mencerminkan nilai imbalan yang berhak diterima perusahaan sesuai kontrak dengan pelanggan.

Dalam penerapannya, PSAK No.115 menggunakan lima tahapan utama, yaitu identifikasi kontrak dengan pelanggan, identifikasi kewajiban pelaksanaan, penentuan harga transaksi, alokasi harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi.

Pada perusahaan properti, prinsip pengakuan pendapatan dilakukan saat pengendalian atas unit rumah atau bangunan telah dialihkan kepada pelanggan, bukan hanya ketika pembayaran diterima atau pembangunan masih berlangsung. Penelitian terbaru juga menjelaskan bahwa penerapan prinsip pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No.115 mampu meningkatkan transparansi, konsistensi, dan akurasi laporan keuangan karena pendapatan diakui sesuai kondisi ekonomi yang sebenarnya dan berdasarkan substansi kontrak yang terjadi antara perusahaan dan pelanggan (Caroline et al., 2024).

2.2.5 Dampak PSAK No.115 terhadap laporan keuangan

Penerapan PSAK No.115 memberikan dampak yang signifikan terhadap penyajian laporan keuangan perusahaan, terutama pada pengakuan pendapatan, laba perusahaan, dan penyajian posisi keuangan. Berdasarkan penelitian terbaru, PSAK No.115 menyebabkan perubahan metode pengakuan pendapatan dari yang sebelumnya berbasis penyerahan fisik atau penerimaan kas menjadi berbasis pemenuhan kewajiban pelaksanaan dalam kontrak dengan pelanggan. Pada perusahaan properti, penerapan standar ini dapat menyebabkan penundaan pengakuan pendapatan hingga pengendalian aset benar-benar berpindah kepada pelanggan, sehingga memengaruhi jumlah pendapatan dan laba yang dilaporkan dalam periode tertentu.

Selain itu, PSAK No.115 juga berdampak pada perubahan nilai aset kontrak, liabilitas kontrak, arus kas, serta beberapa rasio keuangan perusahaan seperti profitabilitas dan solvabilitas. Penelitian terbaru menjelaskan bahwa meskipun penerapan PSAK No.115 dapat menurunkan laba pada awal periode implementasi, standar ini mampu meningkatkan transparansi, relevansi, dan kualitas laporan keuangan karena informasi yang disajikan lebih mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan yang sebenarnya serta sesuai dengan substansi transaksi yang terjadi (Info, 2024).

2.2.6 Pentingnya PSAK No.115 dalam perusahaan properti

PSAK No.115 memiliki peranan yang sangat penting dalam perusahaan properti karena standar ini mengatur pengakuan pendapatan berdasarkan pengalihan kendali kepada pelanggan sehingga laporan keuangan menjadi lebih transparan, relevan, dan akurat. Dalam perusahaan properti, transaksi penjualan rumah atau bangunan umumnya dilakukan melalui kontrak jangka panjang dengan sistem pembayaran bertahap, sehingga diperlukan standar yang mampu mengatur waktu pengakuan pendapatan secara tepat.

Dengan adanya PSAK No.115, perusahaan dapat mengurangi risiko kesalahan pencatatan pendapatan serta meningkatkan kualitas penyajian laporan keuangan yang dapat dipercaya oleh investor, kreditur, maupun pihak manajemen. Selain itu, penerapan PSAK No.115 juga membantu perusahaan properti dalam meningkatkan

kredibilitas dan daya saing karena laporan keuangan disusun sesuai standar akuntansi yang berlaku dan mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan secara nyata. Oleh sebab itu, PSAK No.115 menjadi pedoman penting bagi perusahaan properti dalam menciptakan konsistensi pengakuan pendapatan dan mendukung pengambilan keputusan ekonomi yang lebih tepat (Properti, 2023)

2.3 Pendapatan

2.3.1 Pengertian pendapatan

Pendapatan merupakan hasil yang diperoleh perusahaan dari kegiatan operasional utama selama periode tertentu yang dapat menambah nilai ekonomi dan memengaruhi laba perusahaan. Dalam kegiatan usaha, pendapatan menjadi salah satu indikator penting untuk menilai tingkat keberhasilan perusahaan dalam menjalankan aktivitas bisnisnya. Pengakuan pendapatan harus dilakukan secara tepat agar informasi yang disajikan dalam laporan keuangan dapat mencerminkan kondisi perusahaan secara wajar dan dapat dipercaya. Selain itu, pendapatan juga berperan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan oleh manajemen, investor, maupun pihak eksternal lainnya karena berkaitan dengan kinerja dan kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan. Penelitian terbaru menjelaskan bahwa pengakuan dan pengukuran pendapatan yang sesuai standar akuntansi dapat meningkatkan kualitas laporan keuangan dan transparansi informasi perusahaan (Sultan & Tirtayasa, 2024).

Pendapatan kontrak merupakan pendapatan yang diperoleh perusahaan berdasarkan perjanjian atau kontrak kerja dengan pelanggan atas penyerahan barang atau jasa dalam periode tertentu. Pada perusahaan properti dan konstruksi, pendapatan kontrak biasanya timbul dari kegiatan pembangunan proyek yang proses pengerjaannya dilakukan secara bertahap sehingga pengakuan pendapatannya harus disesuaikan dengan progres penyelesaian pekerjaan. PSAK No. 115 mengatur bahwa pendapatan kontrak diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan kepada pelanggan sesuai isi kontrak yang telah disepakati. Dengan penerapan standar tersebut, perusahaan dapat menyajikan laporan keuangan yang lebih transparan, akurat, dan mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya sehingga mempermudah pengambilan keputusan oleh pihak manajemen maupun investor (Krisnina et al., 2025).

2.3.2 Pengakuan Pendapatan

Pengakuan pendapatan merupakan proses penetapan waktu dicatatnya pendapatan dalam laporan keuangan berdasarkan ketentuan standar akuntansi yang berlaku. Dalam PSAK No.115, pengakuan pendapatan dilakukan ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan menyerahkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan sesuai isi kontrak. Pada perusahaan properti, pengakuan pendapatan menjadi lebih kompleks karena berkaitan dengan proses pembangunan, serah terima unit, serta

pemenuhan dokumen legalitas kepada konsumen. PSAK No.115 menekankan bahwa pendapatan tidak dapat langsung diakui pada saat pembayaran diterima, melainkan harus berdasarkan terpenuhinya kewajiban perusahaan terhadap pelanggan.

Dengan penerapan standar tersebut, perusahaan dapat menghasilkan laporan keuangan yang lebih transparan, akurat, dan mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya sehingga meminimalkan kesalahan dalam pencatatan pendapatan proyek perumahan (Hanggara & Mulyono, 2024).

2.3.3 Pengukuran atau penilaian pendapatan

Pengukuran atau penilaian pendapatan merupakan proses menentukan besarnya nilai pendapatan yang berhak diakui perusahaan berdasarkan transaksi yang terjadi dengan pelanggan. Dalam PSAK No.115, pendapatan diukur berdasarkan jumlah imbalan yang diperkirakan akan diterima perusahaan sesuai kontrak yang telah disepakati. Pada perusahaan properti, pengukuran pendapatan dilakukan dengan mempertimbangkan nilai transaksi, metode pembayaran, serta tingkat penyelesaian kewajiban pelaksanaan kepada konsumen. Penilaian pendapatan yang tepat sangat penting agar laporan keuangan dapat menggambarkan kondisi perusahaan secara wajar, transparan, dan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Dengan penerapan PSAK No.115, perusahaan diharapkan mampu mengurangi kesalahan pencatatan pendapatan dan

meningkatkan kualitas informasi keuangan bagi pihak internal maupun eksternal perusahaan (Hanggara & Mulyono, 2024).

2.3.4 Penyajian dan pengungkapan pendapatan

Penyajian dan pengungkapan pendapatan dalam PSAK No.115 bertujuan agar informasi yang disajikan dalam laporan keuangan dapat menggambarkan sifat, jumlah, waktu, serta ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang berasal dari kontrak dengan pelanggan. Pendapatan disajikan secara sistematis dalam laporan laba rugi sesuai dengan transaksi yang terjadi selama periode tertentu, sedangkan pengungkapan dilakukan melalui catatan atas laporan keuangan yang memuat rincian kontrak pelanggan, metode pengakuan pendapatan, kewajiban pelaksanaan, hingga kebijakan penentuan harga transaksi.

Dengan adanya pengungkapan tersebut, pengguna laporan keuangan dapat memahami bagaimana perusahaan memperoleh pendapatan dan risiko yang mungkin timbul dari kontrak yang dimiliki. Dalam perusahaan properti, penyajian dan pengungkapan pendapatan menjadi penting karena transaksi penjualan rumah umumnya dilakukan secara bertahap dan memiliki jangka waktu kontrak yang cukup panjang. Oleh sebab itu, penerapan PSAK No.115 diharapkan mampu meningkatkan transparansi, relevansi, serta kualitas informasi keuangan perusahaan sehingga laporan keuangan menjadi lebih andal dan dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan (P. M. Psak et al., 2024).

2.4 Penelitian Terdahulu

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama/ tahun Peneliti	Judul	Metode	Hasil
1.	Rachman, (2024)	Analisis Pengakuan Pendapatan Kontrak Berdasarkan PSAK 115 Pada PT Syma Berkah Indonesia	Deskriptif Kualitatif. Metode Pengumpulan data: wawancara, observasi, dan dokumentasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Syma Berkah Indonesia telah menerapkan PSAK 115 dengan baik melalui lima tahapan pengakuan pendapatan, mulai dari identifikasi kontrak hingga pengakuan pendapatan saat kewajiban pelaksanaan terpenuhi. Pengakuan pendapatan atas keterlambatan pembayaran termin juga telah sesuai dengan PSAK 115.
2.	Sari et al., (2025).	Penerapan PSAK 115 Terkait Pengakuan Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada PT Semen Indonesia (Persero) Tbk.	Deskriptif Kualitatif. Metode Pengumpulan data: wawancara, observasi, dan dokumentasi.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Semen Indonesia (Persero) Tbk telah menerapkan PSAK 115 sesuai standar, meliputi klasifikasi, pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan pendapatan. Perusahaan juga melakukan penyesuaian sistem informasi akuntansi dan pelatihan staf guna mendukung penerapan PSAK 115.
3.	Ramadhany &	Kepatuhan Implementasi	Deskriptif Kualitatif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa

No	Nama/ tahun Peneliti	Judul	Metode	Hasil
	Wulandary, (2025)	PSAK 72 Pada PT Telekomunikas i Indonesia Tbk Tahun 2024	Metode Pengumpulan data: wawancara, observasi, dan dokumentasi	PT Telekomunikasi Indonesia Tbk telah menerapkan lima langkah analisis PSAK 72 dan menyusun strategi kepatuhan guna meningkatkan implementasi PSAK 72 dalam pengakuan pendapatan kontrak dengan pelanggan.
4.	Balqis & Khaddafi, (2022)	Analisis Penerapan PSAK 72 Terkait Pengakuan Pendapatan Kontrak Dengan Pelanggan Pada PT PLN (Persero) Kota Lhokseumawe	Deskriptif Kualitatif. Metode Pengumpulan data: wawancara, observasi, dan dokumentasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT PLN (Persero) Kota Lhokseumawe telah menerapkan lima model pengakuan pendapatan sesuai PSAK 72 dalam kontrak dengan pelanggan.
5.	No et al., (2025)	Pengakuan Pendapatan Perusahaan Real Estate Berdasarkan PSAK No.72 Pada PT Melia Cakrawala Indonesia	Deskriptif Kualitatif. Metode Pengumpulan data: wawancara, observasi, dan dokumentasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Melia Cakrawala Indonesia telah menerapkan pengakuan pendapatan sesuai PSAK 72 melalui lima tahapan pengakuan pendapatan, namun pencatatan bonus penjualan, potongan harga, dan insentif masih kurang efektif karena digabungkan ke harga pokok proyek.

Sumber : Dari Berbagai Jurnal, 2026