

**ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**



UNTAR
Universitas Tarumanagara

**DIAJUKAN OLEH:
BRAMANTYO WHISNUMURTI
126212045**

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS
TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

LAPORAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN *REAL
ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**



UNTAR
Universitas Tarumanagara

**DIAJUKAN OLEH:
BRAMANTYO WHISNUMURTI
126212045**

**UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT UNTUK KELULUSAN
PADA PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN**

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN PROFESI AKUNTAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS
TARUMANAGARA**

JAKARTA

2022

**ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Disusun oleh:

Bramantyo Whisnumurti

126212045

Disetujui oleh:

Pembimbing

Elizabeth Sugiarto D., SE., Ak., M.Si

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan PSAK 72 pada kinerja keuangan perusahaan properti di Indonesia menggunakan rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio solvabilitas. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dilakukan dengan menggunakan analisis isi (*content analysis*) pada catatan atas laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat tidak lebih baik jika dibanding dengan menggunakan sebelum penerapan PSAK 72. Pengaturan pada PSAK 72 membuat pendapatan dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak dapat diakui pada tahun 2020. Oleh karena itu, nilai pendapatan tahun 2020 pada masing-masing perusahaan menjadi lebih kecil jika dibanding nilai pendapatan yang diakui sebelum penerapan PSAK 72.

Kata Kunci: Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas, Rasio Solvabilitas, PSAK 72

ABSTRACT

This study aims to analyze the impact of the application of PSAK 72 on the financial performance of property companies in Indonesia using financial ratios, namely the liquidity ratio, profitability ratio, and solvency ratio. The research method in this study is qualitative research conducted using content analysis on the notes to the financial statements and annual reports of the company. The results showed that the application of PSAK 72 made the company's financial performance look no better when compared to using it before the application of PSAK 72. The regulation in PSAK 72 makes revenue from long-term contracts in the three companies cannot be recognized in 2020. Therefore, the value of revenue in 2020 for each company is smaller than the value of revenue recognized before the application of PSAK 72.

Keywords: *Liquidity Ratio, Profitability Ratio, Solvency Ratio, PSAK 72*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dari Program Studi Pendidikan Profesi Akuntan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.

Dalam melaksanakan penulisan tugas akhir ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan dan semangat selama proses perkuliahan hingga menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, I.P.U., ASEAN Eng. selaku Ketua Rektor Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Sawidji Widoatmojo, S.E., M.M., MBA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Dr. Jamaludin Iskak, SE, MSi, Ak, CA, CPA, CPI, ASEAN CPA selaku Ketua Program Studi PPAk FEB Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Elizabeth Sugiarto D., SE., Ak., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah membantu serta telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Seluruh dosen, staf, dan karyawan di PPA FEB Universitas Tarumanagara yang telah membantu selama proses perkuliahan serta telah memberikan ilmu dan pengetahuan dalam penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Teman-teman dan sahabat yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.

Selain itu penulis berharap agar tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dari berbagai kalangan. Penulis juga mengucapkan permohonan maaf jika selama proses penyusunan tugas akhir banyak melakukan kesalahan, baik lisan maupun tulisan, yang dilakukan secara disengaja maupun tidak disengaja.

Jakarta, 28 Desember 2022

Bramantyo Whisnumurti

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Laporan Keuangan.....	5
2.2 Kinerja Keuangan	5
2.3 PSAK 72	7
2.4 Penelitian Terdahulu	8
2.5 Kerangka Penelitian.....	10
BAB III METODE PENELITIAN	12
3.1 Jenis dan Desain Penelitian	12
3.2 Populasi dan Sampel.....	12
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	12
3.4 Teknik Analisis Data	13
BAB IV HASIL PENELITIAN	14
4.1 Hasil Analisis Rasio.....	14
4.2 Hasil Analisis Isi Laporan Keuangan	16
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	21
5.1 Kesimpulan	21
5.2 Saran	21
DAFTAR PUSTAKA	22

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rumus Rasio Keuangan	6
Tabel 2.2 Ringkasan Penelitian Terdahulu	8
Tabel 3.1 Daftar Sampel Perusahaan	12
Tabel 4.1 CTRA – <i>Balance</i> per 1 Januari 2020	17
Tabel 4.2 BSDE – <i>Balance</i> per 1 Januari 2020.....	18
Tabel 4.3 PWON – <i>Balance</i> per 1 Januari 2020	20

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Penelitian	11
Gambar 4.1 Rasio Likuiditas	14
Gambar 4.2 Rasio Profitabilitas	15
Gambar 4.3 Rasio Solvabilitas	16

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendapatan merupakan salah satu unsur penting dalam laporan keuangan yang sangat berguna bagi para pemakai laporan keuangan untuk mendapatkan informasi mengenai posisi keuangan dan menilai kinerja suatu perusahaan. Pendapatan juga digunakan sebagai poros penggerak perhitungan kinerja lain seperti laba bersih dan laba per lembar saham. Pendapatan diperoleh dari penjualan, imbalan, bunga, dividen dan sewa.

Informasi pendapatan digunakan untuk menilai posisi dan kinerja keuangan perusahaan serta membandingkannya dengan perusahaan lain (IASB, 2014). Menurut Suwardjono (2016), pendapatan bersama biaya merupakan komponen dalam laporan laba rugi suatu emiten yang akan membentuk laba perusahaan dan merupakan penyebab perubahan ekuitas dari kegiatan operasi. Informasi laba digunakan sebagai salah satu ukuran untuk penilaian kinerja serta dasar untuk penghitungan ukuran lainnya, seperti rasio keuangan (IAI, 2017).

Informasi dalam pelaporan keuangan disediakan bagi investor, kreditor, dan pengguna lainnya untuk pengambilan keputusan ekonomi (SFAC 8). Dengan demikian, informasi tersebut harus relevan dan tepat disajikan supaya bermanfaat dalam proses pengambilan keputusan bagi para penggunanya.

Ikatan Akuntan Indonesia mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada tahun 2017 yang merupakan adopsi penuh dari *International Financial Reporting Standard - IFRS 15: Revenue from Contracts with Customers*. PSAK 72 ini akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan menggantikan seluruh standar terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada sebelumnya, yaitu PSAK 23: Pendapatan, PSAK 34: Kontrak Kontruksi, PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*, ISAK 10: Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21: Perjanjian Konstruksi *Real Estate*, dan ISAK 27: Pengalihan Aset Dari Pelanggan. Dengan demikian, PSAK 72 akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan. PSAK 72 diberlakukan efektif pada 1 Januari 2020, namun penerapan dini diperbolehkan.

Latar belakang penerapan PSAK 72 adalah dimana ketentuan standar lama mengenai pendapatan menyulitkan investor dan pengguna lainnya dalam memahami dan membandingkan informasi pendapatan antar perusahaan. Hal tersebut terjadi terutama apabila perbandingan dilakukan antara perusahaan jasa dengan perusahaan manufaktur atau dagang. Hal ini membuat investor kesulitan dalam menempatkan investasinya. Kondisi tersebut menjadi salah satu latar belakang dilakukannya proyek bersama antara IASB dan FASB untuk membuat standar baru yang mengatur mengenai pendapatan.

Standar baru ini mengubah pendapatan kontrak berawal dari (*rule based*) menjadi (*principle based*). PSAK 72 ini pengakuan pendapatannya dilaksanakan secara berangsur-angsur panjang sesuai umur kontrak (*over the time*) ataupun pada titik tertentu (*at a point of time*). Dalam PSAK 72 untuk mengakui pendapatan harus menganalisis 5 model tahapan yaitu meingdentifikasi kontrak, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan ketika (pada saat) entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Pergantian standar ini diprediksi akan memberikan pengaruh pada beberapa sektor, di antaranya adalah sektor industri konstruksi, telekomunikasi, retail, dan manufaktur, yang biasanya memiliki kontrak jangka panjang atau produk gabungan. Sektor industri *real estate* yang umumnya didominasi oleh kontrak jangka panjang tak luput dari imbas penerapan PSAK 72.

Terdapat perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 72 dan PSAK 44. Perbedaan ini akan menyebabkan dampak salah satunya perubahan pada kinerja keuangan perusahaan *real estate*. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan pada sektor *real estate* perlu melakukan uji coba penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 untuk memudahkan dalam penyusunan strategi dan kebijakan sebelum PSAK 72 efektif diterapkan.

Terdapat berbagai kontrak dengan pelanggan yang umumnya dilakukan oleh perusahaan real estat, seperti penjualan bangunan rumah, ruko, apartemen, perkantoran, penjualan kavling tanah tanpa bangunan, dan sewa ruangan. Dari hasil analisis awal, diketahui bahwa perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 tidak akan menyebabkan perubahan nilai pendapatan yang signifikan pada sebagian besar kontrak tersebut. Namun, untuk

jenis kontrak yang merupakan kontrak jangka panjang perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 kemungkinan besar akan menyebabkan perbedaan nilai pendapatan yang signifikan dan perubahan kinerja keuangan pada tahun berjalan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dias Paramitha, Veronica, Utami Puji Lestari, dan Elisabeth Yansya Metekohy serta Wiliana Agustrianti, Ayunita Ajentiyas Saputri Mashuri dan Anita Nopiyanti yang menyatakan bahwa dengan penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan menyebabkan kinerja keuangan masing-masing perusahaan menunjukkan keadaan yang tidak lebih baik jika penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dilakukan. Sementara itu, Wisnantiasri (2018) menyimpulkan bahwa pengumuman PSAK 72 (2017) dapat meningkatkan *shareholder value* karena pengakuan pendapatan konstruksi dapat diakui secara bertahap sehingga laba atau rugi di industri ini tidak lagi fluktuatif sehingga menguntungkan investor dalam membaca laporan keuangan. PSAK 72 membuat pengaruh terhadap nilai perusahaan dikarenakan membuktikan tingkat nilai perusahaan sehingga memberi sinyal positif untuk para investor dan berharap untuk pengambilan keputusan, dari sisi laporan keuangan juga berkualitas dan dapat dipahami (HS, H.S, 2020). Efek dari penerapan standar baru ini memiliki dampak atau mempengaruhi perusahaan yang sumber pendapatannya berasal dari kontrak dikarenakan dalam PSAK 72 bahwa sistem penerimaan pendapatan dalam emiten properti, *real estate* dan *building construction* baru dapat dilaksanakan setelah terjadi serah terima unit yang ditransaksikan. Hal ini dapat mempengaruhi hasil kinerja entitas yang terdapat pada laporan keuangan.

Penelitian ini ingin melihat bagaimana dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan *real estate* di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan membandingkan laporan keuangan 2019 dan 2020. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan sebelum dan setelah penerapan PSAK 72 pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kinerja keuangan dipaparkan dengan perbandingan rasio likuiditas, rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas dari laporan keuangan tahun 2019 dan 2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perbedaan kinerja keuangan sebelum dan setelah penerapan PSAK 72 pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kinerja keuangan dipaparkan dengan perbandingan rasio likuiditas, rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas dari laporan keuangan tahun 2019 dan 2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi akademis dan peneliti selanjutnya dimana diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan referensi dan pustaka serta sebagai kajian literatur pada penelitian selanjutnya jika memiliki keinginan untuk meneliti analisis dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Bagi manajemen perusahaan khususnya perusahaan *real estate* dapat digunakan sebagai acuan pertimbangan kegiatan operasionalnya, serta dengan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dan pertimbangan dalam evaluasi dalam meningkatkan pendapatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alinda, A., Wiharno, H., & Rahmawati, T. (2016). *Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah Penerapan SAK Konvergensi IFRS*. Jurnal Riset Keuangan dan Akuntansi, 67-76.
- Auliyek, Nur. (2020). *Dampak Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)*. Yogyakarta: Ringkasan Skripsi STIE Yayasan Keluarga Pahlawan Negara.
- Casnila, I. (2020). *Analisis Dampak Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72 pada Perusahaan Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)*. Jurnal Riset Akuntansi dan Perbankan.
- Casnila, I., & Nurfitriana, A. (2020). *Analisis Dampak Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72 pada Perusahaan Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)*. Jurnal Riset Akuntansi dan Perbankan.
- Ghaniy, A. P. (2018). *Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 Serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Hayati Puspamurti, dan Amrie Firmansyah. (2020). *Penerapan PSAK 72 Terkait Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Pada PT Telekomunikasi Indonesia Tbk*. Jurnal Akuntansi dan Tata Kelola Indonesia. Vo. 4, No. 2.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72. Pendapatan Kontak dengan Pelanggan*. Jakarta: IAI.
- International Accounting Standards Board. (2018). *IFRS 15 Revenue from Contract with Customers*. London: IASB.
- Kasmir. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2016). *Intermediate Accounting. USA*. John, Wiley & Sons.
- Ninin Wisnantiasri, Sila. (2018). *Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate and Building Construction)*. Widyakala Journal. Volume 5 No. 1.
- Puspamurti, H., & Firmansyah, A. (2020). *Penerapan PSAK 72 Terkait Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada PT Telekomunikasi Indonesia Tbk*. Indonesian Journal of Accounting and Governance.
- Sekaran, U. (2000). *Research Methods for Business*. John Wiley & Sons.
- Sugiyono, P. D. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung. Alfabeta.

Veronica, Lestari, U. P., & Metekohy, E. Y. (2019). *Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018*. Prosiding 100th Industrial Research Workshop and National Seminar Politeknik Bandung.

Yusuf, A. M. (2014). *Metode Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Prenadia Group.