

June 2023

ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN: STUDI KASUS PADA DUA PERUSAHAAN PROPERTI DI INDONESIA

Arthaingan H. Mutiha

Program Pendidikan Vokasi, Universitas Indonesia, h.mutiha@ui.ac.id

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jvi>

Recommended Citation

Mutiha, Arthaingan H. (2023) "ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN: STUDI KASUS PADA DUA PERUSAHAAN PROPERTI DI INDONESIA," *Jurnal Vokasi Indonesia*: Vol. 10: No. 1, Article 1.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jvi/vol10/iss1/1>

This Article is brought to you for free and open access by the Vocational Education Program at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Jurnal Vokasi Indonesia by an authorized editor of UI Scholars Hub.

ANALISIS DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN: STUDI KASUS PADA DUA PERUSAHAAN PROPERTI DI INDONESIA

Arthaingan H. Mutiha

Program Pendidikan Vokasi, Universitas Indonesia

Corresponding Author's Email: h.mutiha@ui.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan PSAK 72 pada kinerja keuangan dua perusahaan properti di Indonesia yaitu PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Ciputra Development Tbk menggunakan rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode gabungan (*mixed method*) dengan pendekatan eksplanatoris sekuensial. Penelitian kuantitatif dilakukan dengan deskriptif kuantitatif untuk memberikan gambaran mengenai kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 dengan menggunakan *paired sample t test*, selanjutnya penelitian kualitatif dilakukan dengan menggunakan *content analysis* (analisis isi) pada catatan atas laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan. Hasil penelitian ini adalah Rasio Likuiditas pada dua perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2020, Rasio Profitabilitas PT Pakuwon Jati, Tbk mengalami penurunan pada tahun 2020, sedangkan pada PT Ciputra Development, Tbk relatif stabil. Rasio solvabilitas kedua perusahaan relatif stabil pada tahun 2020. Sementara pada uji beda (*paired sample t test*), pada PT Pakuwon Jati terdapat perbedaan untuk rasio likuiditas dan rasio profitabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, dan tidak terdapat perbedaan untuk Rasio solvabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, sedangkan pada PT Ciputra Development tidak terdapat perbedaan untuk ketiga rasio keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Kata kunci: Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas, Rasio solvabilitas, PSAK 72

ABSTRACT

This study aims to analyze the impact of the implementation of PSAK 72 on the financial performance of two properties companies in Indonesia, namely PT Pakuwon Jati Tbk and PT Ciputra Development, Tbk using financial ratios, such as Liquidity Ratios, Profitability Ratios, Solvabilitas Ratios. The research method in this study is a mixed method with a sequential explanatory approach. Quantitative research was carried out with quantitative descriptive to provide an overview of the company's financial performance before and after the implementation of PSAK 72 using a paired sample t test, then qualitative research was carried out using content analysis through the Notes of the Financial Statements and the Company's Annual Report. The results of this study are the Liquidity Ratio of two companies decreased in 2020, the Profitability Ratio of PT Pakuwon Jati decreased while PT Ciputra Development was relatively stable. Solvabilitas ratio of the two companies is relatively stable. While in paired sample t test, there were differences in the Liquidity Ratio and Profitability Ratio of PT Pakuwon Jati before and after the implementation of PSAK 72, there was no difference in Solvency Ratio before and after implementation of PSAK 72. On the other hand, there was no difference in all the ratios of PT Ciputra Development Tbk before and after the implementation of PSAK 72.

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

PENDAHULUAN

Ikatan Akuntan Indonesia mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada tahun 2017. PSAK 72 ini merupakan adopsi penuh dari *International Financial Reporting Standard - IFRS 15: Revenue from Contracts with Customers*. Dengan dikeluarkannya PSAK 72, maka secara resmi PSAK 72 ini akan menjadi standar

tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan secara resmi menggantikan seluruh standar terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat itu, 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. Dalam hal ini, PSAK 72 akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan. PSAK 72 diberlakukan efektif pada 1 Januari 2020, namun penerapan dini untuk PSAK ini diperbolehkan.

Sektor yang diprediksi akan terkena dampak adanya pemberlakuan standar ini adalah sektor industri konstruksi, telekomunikasi, retail, dan manufaktur, yang biasanya memiliki kontrak jangka panjang atau produk gabungan. Sektor industri konstruksi yang umumnya didominasi oleh kontrak jangka panjang tak luput dari imbas penerapan PSAK 72. Sesuai PSAK 72, maka penjualan suatu proyek akan dapat dicatat menjadi pendapatan apabila telah dilakukan serah terima.

Penerapan PSAK 72 berlaku efektif 1 Januari 2020, sehingga saat ini sangat baik untuk melakukan kajian terhadap laporan keuangan 2020 yang telah diaudit untuk melihat dampak real akibat penerapan ini. Penelitian sebelumnya juga sudah dilakukan terhadap Perusahaan yang melakukan adopsi dini Penerapan PSAK 72. Penelitian sebelumnya yang mengambil Laporan Keuangan 2020 terbatas pada penelitian dengan menggunakan Laporan Keuangan Semester 1 atau Kuartal 1 dari Laporan Keuangan 2020, sementara penelitian ini sudah menggunakan Laporan Keuangan Tahun 2020 yang sudah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik. Penelitian terkait Penerapan PSAK 72 diantaranya dilakukan oleh Puspamurti & Firmansyah (2020) terkait Penerapan PSAK 72 pada PT Telekomunikasi Indonesia Tbk, kemudian oleh Veronica, Lestari, & Metekohy (2019) terkait Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan Perusahaan properti di Indonesia, dan Casnila & Nurfitriana (2020) terkait Analisis Dampak Kinerja sebelum dan sesudah Penerapan PSAK 72 pada perusahaan Telekomunikasi serta Alinda, Wiharno, & Rahmawati (2016) yang mengangkat penelitian tentang Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah SAK Konvergensi IFRS.

Pada penelitian ini, penulis ingin melihat bagaimana dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan dua perusahaan properti di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020 yaitu PT Pakuwon Jati, Tbk dan PT Ciputra Development Tbk. Alasan dibalik pemilihan dua perusahaan ini, karena melalui artikel di surat kabar *online*, PT Pakuwon Jati menegaskan bahwa penerapan PSAK 72 cukup memberikan dampak terhadap pengakuan pendapatan pada Laporan Keuangan Perusahaan 2020. Hal ini juga dinyatakan

secara tertulis pada Laporan Tahunan yang telah dipublikasikan bahwa penurunan pendapatan pada tahun 2020 dikarenakan penerapan PSAK 72. Sementara itu, PT Ciputra Development juga menegaskan bahwa penerapan PSAK 72 membuat perseroan akan mengalami penurunan pengakuan pendapatan dari kontrak berjangka waktu satu tahun lebih dan akan adanya proyek tertentu yang belum akan membukukan pendapatan pada tahun 2020 karena proyek tersebut masih dalam tahap proses konstruksi (Teti, 2020). Selanjutnya disebutkan juga bahwa biasanya perusahaan dapat mengakui pendapatan dari penjualan unit, meskipun proyek dari unit yang dibeli tersebut masih dalam tahap pembangunan. Tetapi, melalui PSAK 72, penjualan baru boleh dapat diakui sebagai pendapatan setelah proses serah terima selesai. Hal ini dirasa menyulitkan karena proyek yang dikembangkan perusahaan adalah proyek jangka panjang dengan durasi waktu bertahun-tahun (Kurniawan, 2020).

Berdasarkan latar belakang ini, penulis tertarik untuk mengangkat topik penelitian terkait Analisis Dampak Penerapan Psak 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan khususnya pada sektor Properti dengan mengambil dua contoh perusahaan yaitu PT Pakuwon Jati, Tbk dan PT Ciputra Development, Tbk. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para pelaku bisnis khususnya dalam sektor properti untuk dapat berstrategi dalam proses bisnisnya untuk mengantisipasi dampak penerapan PSAK 72.

TINJAUAN PUSTAKA

PSAK 72

Pendapatan adalah hasil imbalan terhadap penyerahan barang atau jasa yang diproduksi dalam operasi perusahaan dan merupakan unsur yang paling utama dalam menentukan tingkat laba yang dapat dilihat sebagai prestasi perusahaan dalam mengoperasikan perusahaannya pada suatu periode tertentu.

Di Indonesia, pendapatan pada perusahaan properti/real estat diatur dalam PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, dimana sebelumnya diatur dalam PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat.

Berdasarkan PSAK 44, pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang menggunakan metode persentase penyelesaian. Sedangkan, berdasarkan PSAK 72, sebelum perusahaan mengakui pendapatan perlu dilakukan lima tahap analisis, yaitu

identifikasi kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan. Pada PSAK 72 dijelaskan bahwa perusahaan dapat mengakui pendapatan ketika (atau selama) perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan aset yang dijanjikan kepada pelanggan, dimana pengalihan aset terjadi ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

PSAK 72 merupakan salah satu dari tiga PSAK baru yang disahkan oleh DSAK IAI (Dewan Standar Akuntansi Keuangan- Ikatan Akuntan Indonesia) pada tahun 2017. PSAK 72 mengatur mengenai Pendapatan dari Kontrak Pelanggan dan merupakan adopsi secara lengkap dari IFRS 15: *Revenue from contract with customers* yang diberlakukan efektif per 1 Januari 2018.

PSAK 72 menjadi standar tunggal untuk pengakuan pendapatan yang berlaku dalam sebagian besar kontrak dengan pelanggan dan menggantikan standar-standar yang berlaku sebelumnya yaitu PSAK 23: Pendapatan, PSAK 34: Kontrak Konstruksi, PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, ISAK 10: Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 27: Pengalihan Aset dari Pelanggan dan ISAK 21: Perjanjian Konstruksi Real Estate).

PSAK 72 menetapkan metode 5 langkah dalam mengakui pendapatan yaitu:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
3. Menentukan harga transaksi
4. Mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
5. Mengakui pendapatan ketika entitas sudah (atau sedang) menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Rasio Keuangan

Kinerja keuangan adalah adalah pencapaian kerja yang dilakukan oleh suatu perusahaan dan tersaji dalam laporan keuangan. Salah satu alat untuk mengukur kinerja keuangan adalah dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan adalah salah satu metode analisis keuangan yang digunakan sebagai indikator penilaian kinerja perusahaan dengan mengambil data dari Laporan Keuangan selama periode akuntansi. Hasil dari rasio keuangan dapat digunakan untuk menilai

kinerja manajemen dalam suatu periode apakah mencapai target yang telah ditetapkan dan menjadi bahan evaluasi untuk peningkatan kinerja perusahaan (Kasmir, 2015). Menurut Kasmir (2015), terdapat beberapa jenis rasio keuangan dengan kegunaan dan rumus masing-masing, sebagai berikut:

1. Rasio Likuiditas

Merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek atau memenuhi kewajiban yang sudah jatuh tempo. Rasio likuiditas terdiri dari:

a. Rasio Kas (*Cash Ratio*)

Merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar uang kas yang tersedia untuk membayar utang. Ketersediaan uang kas dapat ditunjukkan dengan tersedianya dana kas atau setara kas. Rasio Kas memiliki rumus sebagai berikut:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Kas dan Setara Kas}}{\text{Liabilitas Jangka Pendek}}$$

b. Rasio Lancar (*Current Ratio*)

Merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Rasio Lancar memiliki rumus sebagai berikut:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Aset Lancar}}{\text{Liabilitas Jangka Pendek}}$$

c. Rasio Sangat Lancar (*Quick Ratio*)

Merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi atau membayar kewajiban jangka pendek dengan aset lancar tanpa memperhitungkan nilai persediaan (*inventory*). Rasio Sangat Lancar memiliki rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Rasio Sangat Lancar} \\ = \frac{\text{Aset Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Liabilitas Jangka Pendek}} \end{aligned}$$

2. Rasio Profitabilitas

Merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Jenis Rasio Profitabilitas terdiri dari:

a. *Gross Profit Margin*

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur marjin laba kotor atas penjualan bersih.

Rasio Gross Profit Margin

$$= \frac{\text{Laba Kotor}}{\text{Penjualan Bersih}}$$

b. *Total Asset Turn Over*

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aset yang dimiliki perusahaan dan mengukur jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aset.

Rasio Asset Turn Over

$$= \frac{\text{Net Sales}}{\text{Average Asset}}$$

c. *Return on Asset*

Merupakan rasio yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba bersih dengan seluruh aset yang dimiliki perusahaan.

Rasio Return on Asset

$$= \frac{\text{Net Income}}{\text{Average Asset}}$$

d. *Return on Investment*

Merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang akan digunakan untuk menutup investasi yang telah dikeluarkan

Rasio Return on Investment

$$= \frac{\text{Net Income}}{\text{Average Long Term Liabilities} + \text{Equity}}$$

3. Rasio solvabilitas

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dapat bertahan dalam jangka panjang. Dalam arti luas, dikatakan bahwa rasio solvabilitas untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan.

Jenis Rasio solvabilitas adalah:

a. *Rasio Debt to Equity*

Rasio ini berfungsi untuk pengukuran seberapa besar perusahaan yang dibiayai

oleh para pihak kreditur dibanding dengan ekuitasnya.

Rasio Debt to Equity

$$= \frac{\text{Total Liability}}{\text{Total Equity}}$$

b. *Rasio Debt to Asset*

Merupakan rasio untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menjamin seluruh utangnya (baik jangka pendek maupun jangka panjang) dengan aset yang dimilikinya.

Rasio Debt to Asset

$$= \frac{\text{Total Liability}}{\text{Total Asset}}$$

METODE PENELITIAN

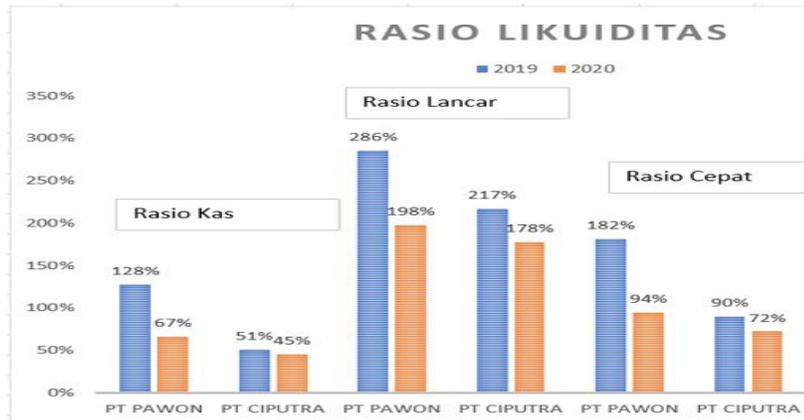
Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode gabungan atau yang biasa disebut *mixed method* dimana peneliti secara serempak menggunakan penelitian kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan eksplanatoris sekuensial. Pendekatan eksplanatoris sekuensial pada prinsipnya peneliti melakukan analisis data kuantitatif dan kemudian hasilnya ditelusuri dengan penelitian kualitatif (Yusuf, 2014). Penelitian kuantitatif dilakukan dengan deskriptif kuantitatif untuk memberikan gambaran mengenai kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 dengan menggunakan *paired sample t test*. Objek penelitian ini adalah Laporan Keuangan Tahun 2020 PT Pakuwon Jati dan PT Ciputra Development, keduanya adalah perusahaan yang bergerak industri properti. Tidak terdapat masalah populasi atau sampel pada penelitian ini karena penelitian ini tidak bertujuan untuk menggeneralisasi sifat/karakter pada populasi. Pengambilan sampel merupakan proses memilih sebagian dari populasi untuk mewakili populasi dengan tujuan peneliti dapat memahami sifat atau karakter sehingga dapat dilakukan generalisasi pada populasi (Sekaran, 2000). Sementara itu, penelitian ini tidak bertujuan untuk menggeneralisasi karena penelitian ini merupakan studi deskriptif yang bertujuan untuk melihat perbedaan kinerja keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Selanjutnya tahap kualitatif dijalankan dengan melakukan analisis menggunakan *content analysis* (analisis isi). *Content analysis* adalah teknik analisis untuk membuat suatu kesimpulan dari

berbagai dokumen tertulis/rekaman dengan cara mengidentifikasi secara sistematis dan objektif suatu pesan atau data/informasi dalam konteksnya (Yusuf, 2014). Analisis isi (*content analysis*) dilakukan pada dokumen tertulis yaitu Laporan Tahunan Tahun 2020 dan juga Catatan Atas Laporan Keuangan Tahun 2020 yang diperoleh dari website Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id dan dari website kedua perusahaan

tersebut masing-masing adalah dan <https://ciputradevelopment.com> dan <https://www.pakuwonjati.com>

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

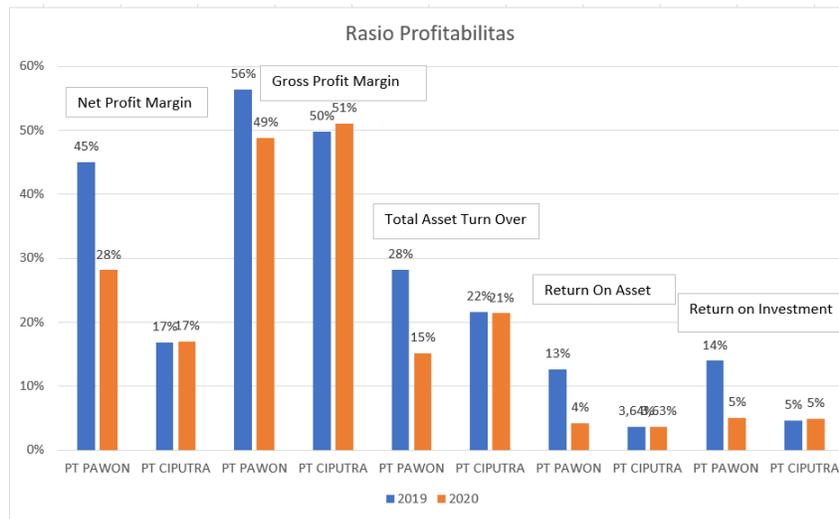


Gambar 1 Rasio Likuiditas

Dari Gambar 1 dapat disimpulkan bahwa Rasio Likuiditas yang terdiri dari Rasio Kas, Rasio Lancar, dan Rasio Cepat tiap Perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019. Rasio Kas PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 128% menjadi 67%, sementara PT Ciputra Development mengalami penurunan dari 51% menjadi 45%. Rasio Lancar pada PT Pakuwon Jati

Tbk mengalami penurunan dari 286% menjadi 198% sementara PT Ciputra Development mengalami penurunan dari 217% menjadi 178%. Rasio Cepat PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 182% menjadi 94% dan Rasio Cepat PT Ciputra Development mengalami penurunan dari 90% menjadi 72%.

Rasio Profitabilitas

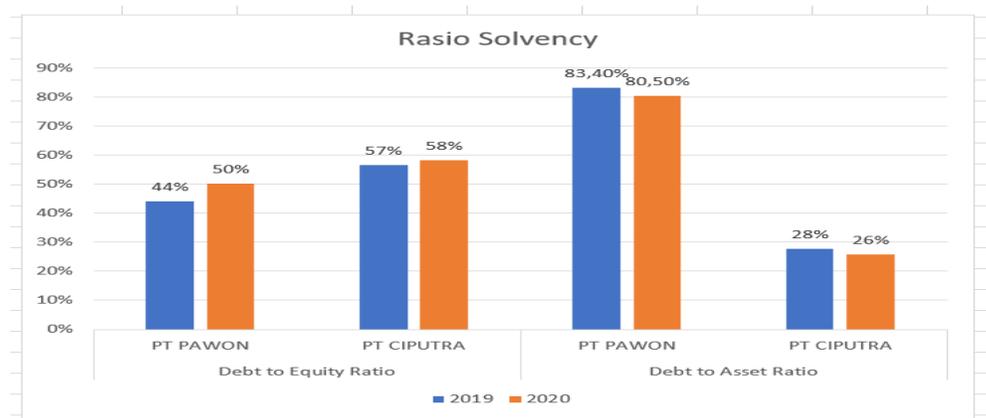


Gambar 2 Rasio Profitabilita

Dari Gambar 2 dapat disimpulkan bahwa Rasio Profitabilitas yang terdiri dari *Net Profit Margin*, *Gross Profit Margin*, *Total Asset Turn Over*, *Return on Asset* dan *Return on Investment* tiap Perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019, kecuali PT Ciputra Development yang mengalami kenaikan yang tidak signifikan pada *Gross Profit Margin*.

Net Profit Margin PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 45% menjadi 28% sementara *Net Profit Margin* PT Ciputra Development tetap berada pada angka 17%. *Gross Profit Margin* PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 56% menjadi 45% sementara Rasio *Gross Profit Margin* PT Ciputra

Development mengalami kenaikan namun tidak signifikan dari 50% menjadi 51%. *Total Asset Turn Over* PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 28% menjadi 15%, sementara *Gross Profit Margin* PT Ciputra Development mengalami penurunan tidak signifikan dari 22% menjadi 21%. *Return on Asset* PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 13% menjadi 4%, sementara PT Ciputra Development bisa dikatakan relatif tidak ada penurunan atau kenaikan pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019. *Return on Investment* PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 14% menjadi 5% sementara PT Ciputra Development tidak mengalami fluktuasi.



Gambar 3 Rasio solvabilitas

Dari Gambar 3 dapat disimpulkan bahwa Rasio *Debt to Equity* dan Rasio *Debt to Asset* mengalami kenaikan dan penurunan yang tidak signifikan. Rasio *Debt to Equity* pada PT Pakuwon Jati Tbk mengalami kenaikan dari 44% menjadi 50%, sementara PT Ciputra Development mengalami kenaikan relatif tidak signifikan dari 57% menjadi 58%. Sementara Rasio *Debt to Asset* pada kedua perusahaan sama-sama mengalami penurunan dimana PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dari 83.4% menjadi 80.5%

sedangkan PT Ciputra Development, Tbk mengalami penurunan dari 28% menjadi 26%.

Uji Perbedaan

Berikut disajikan hasil dari *t paired test* ketiga rasio untuk PT Pakuwon Jati, Tbk dan PT Ciputra Development, Tbk yang dilakukan dengan aplikasi SPSS:

Tabel 1. T-Paired Test PT Pakuwon Jati Tbk

PT Pakuwon Jati Tbk	Nilai Signifikasi	Signifikasi 0,05	Kesimpulan
Rasio Likuiditas	0,013	0,013 < 0,05	Ada perbedaan
Rasio Profitabilitas	0,004	0,004 < 0,05	Ada perbedaan
Rasio solvabilitas	0,705	0,705 > 0,05	Tidak ada perbedaan

Dari Tabel 1 dapat dilihat bahwa pada PT Pakuwon Jati, Tbk nilai rasio likuiditas sebesar 0.013 lebih kecil dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($0.013 < 0.05$), berarti ada perbedaan pada rasio likuiditas sebelum dan

sesudah penerapan PSAK 72. Sementara itu nilai rasio profitabilitas sebesar 0.004 lebih kecil dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($0.004 < 0.05$) dimana berarti ada perbedaan pada rasio profitabilitas sebelum dan

sesudah penerapan PSAK 72. Sementara itu nilai rasio solvabilitas sebesar 0.705 lebih besar dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($0.705 > 0.05$) dimana berarti

tidak ada perbedaan pada rasio solvabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Tabel 2. T-Paired Test PT Ciputra Development

PT Ciputra Development	Nilai Signifikasi	Signifikasi 0,05	Kesimpulan
Rasio Likuiditas	0,161	$0,161 > 0,05$	Tidak ada perbedaan
Rasio Profitabilitas	1	$1 > 0,05$	Tidak ada perbedaan
Rasio solvabilitas	0,795	$0,795 > 0,05$	Tidak ada perbedaan

Dari Tabel 2 dapat dilihat bahwa pada PT Ciputra Development, rasio likuiditas sebesar 0.161 lebih besar dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($0.161 > 0.05$), berarti tidak ada perbedaan pada rasio likuiditas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Sementara itu, nilai rasio profitabilitas sebesar 1 lebih besar dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($1 > 0.05$) dimana berarti tidak ada perbedaan pada rasio profitabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Sedangkan, rasio solvabilitas sebesar 0.795 lebih besar dari nilai tingkat signifikansi 0.05 ($0.795 > 0.05$) dimana berarti tidak ada perbedaan pada rasio solvabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Berdasarkan tabel 1 dan tabel 2, dapat disimpulkan bahwa hasil *t paired test* kedua perusahaan untuk Rasio Likuiditas dan Rasio Profitabilitas menunjukkan hasil yang berbeda sementara itu untuk Rasio solvabilitas menunjukkan hasil yang sama.

Ini dikarenakan arus kas dari aktivitas operasi PT Pakuwon Jati, Tbk mengalami penurunan setelah penerapan PSAK 72 sehingga berpengaruh pada pada aset lancar dan berdampak pada Rasio Likuiditas. Namun hal yang berbeda terjadi pada PT Ciputra Development, Tbk dimana Rasio Likuiditas dan Rasio Profitabilitas tidak mengalami perbedaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Hal ini terjadi karena kontribusi segmen bisnis bangunan tinggi atau *high rise building* pada PT Ciputra Development, Tbk terbilang kecil yakni 17 % dari pendapatan. Dampak penerapan PSAK 72 sangat berpengaruh pada sektor properti yang memiliki proyek bangunan tinggi (*high rise building*).

Sementara untuk Rasio Profitabilitas menunjukkan ada perbedaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 pada PT Pakuwon Jati, Tbk, hal ini terjadi karena adanya penurunan yang signifikan pada pendapatan. Hal ini juga dinyatakan pada CALK yang menyebutkan bahwa terdapat penurunan pendapatan sebesar 44,8% pada sektor real estat yang salah satunya disebabkan karena penerapan PSAK 72. Sementara itu, Rasio solvabilitas baik pada PT Ciputra dan PT Pakuwon Jati, sama – sama menunjukkan

bahwa tidak ada perbedaan antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Hal ini dikarenakan pengakuan pendapatan dalam hal ini tidak berhubungan dengan kewajiban dan ekuitas perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya mendukung hasil penelitian ini, antara lain penelitian yang dilakukan oleh Casnila & Nurfitriana (2020) yang menyimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan pada *net profit margin* dan rasio *debt to equity* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 dan terdapat perbedaan pada Rasio Lancar sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Penelitian yang dilakukan oleh Alinda, Wiharno, & Rahmawati (2016) pada perusahaan farmasi dengan hasil bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio profitabilitas, rasio likuiditas dan rasio solvabilitas perusahaan farmasi sebelum dan sesudah penerapan SAK Konvergensi IFRS.

Catatan Atas Laporan Keuangan

Catatan atas Laporan Keuangan PT Pakuwon Jati Tbk

Melalui Catatan atas Laporan keuangan, dapat ditelusuri apa yang menjadi perubahan besar pada akun akibat implementasi PSAK 72. Dalam CALK PT Pakuwon Jati Tbk Tahun 2020, perusahaan mencatat bahwa:

“PSAK 72 menggantikan PSAK 34 Kontrak Konstruksi, PSAK 23 (Pendapatan) dan Interpretasi terkait. Perusahaan menjelaskan detail perubahan dan dampaknya pada laporan keuangan tahun 2020. Perusahaan menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasian dengan efek kumulatif dari penerapan pertama kali standar ini diakui pada tanggal penerapan awal yaitu tanggal 1 Januari 2020 sebagai penyesuaian terhadap saldo awal laba sehingga informasi komparatif tidak disajikan kembali dan tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 23. Perusahaan telah memilih untuk menerapkan standar ini secara

retrospektif hanya untuk kontrak yang belum selesai pada tanggal penerapan pertama kali.”

Dari pernyataan ini, dapat diambil kesimpulan bahwa PT Pakuwon Jati Tbk, menerapkan PSAK 72 pertama kali pada Laporan Keuangan 2020 dengan penerapan awal 1 Januari 2020. Perusahaan menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasian dan melakukan penyesuaian terhadap saldo awal laba

per 1 Januari 2020. Namun perusahaan tidak lagi menyajikan informasi komparatif dan laporan sebelumnya tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 23.

Selanjutnya dapat dilihat akun-akun apa saja yang mengalami perubahan karena implementasi PSAK 72, dimana perusahaan mencatat perubahan tersebut baik untuk balance per 1 Januari 2020 (metode retrospektif modifikasian) dan untuk balance per 31 Desember 2020, sebagai berikut :

Tabel 3. PT Pakuwon Jati Tbk – Balance per 1 Januari 2020

Aset Lancar	1 Januari 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Piutang Usaha kepada pihak ketiga	807.903.764	106.467.920
Persediaan	3.511.508.474	4.565.628.142
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	411.183.360	584.237.463
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	284.209.110	287.355.535
Utang pajak	78.391.458	60.016.041
Uang muka pelanggan	441.975.769	2.460.041.788

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PT Pakuwon Jati Tbk (dalam ribuan rupiah)

Tabel 4. PT Pakuwon Jati Tbk – Balance Per 31 Desember 2020

Aset Lancar	31 Desember 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Piutang Usaha kepada pihak ketiga	485.300.332	101.923.579
Persediaan	4.598.869.406	4.492.381.917
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	456.492.797	480.870.603
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		
Utang pajak	55.945.222	67.558.919
Uang muka pelanggan	2.618.944.507	2.313.213.889

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PT Pakuwon Jati Tbk (dalam ribuan rupiah)

Dari tabel 3 dan tabel 4, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa akun-akun yang mengalami perubahan sebagai dampak dari penerapan PSAK 72 adalah Piutang usaha kepada pihak ketiga, Persediaan, Uang muka dan biaya dibayar dimuka, Utang Lain-lain kepada pihak ketiga, utang pajak dan uang muka pelanggan.

Uang muka pelanggan

Melalui Catatan atas Laporan Keuangan PT Pakuwon Jati Tbk, dapat ditelusuri terkait uang muka pelanggan yang dinyatakan sebagai berikut:

Uang muka pelanggan dari apartement dan kantor pada tanggal 31 Desember 2020 termasuk didalamnya bagian bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan PSAK 72. Uang muka pelanggan yang merupakan liabilitas kontrak atas penjualan tanah dan bangunan serta apartement dan kantor yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

Dari pernyataan ini, dapat diambil kesimpulan bahwa PT Pakuwon Jati Tbk telah mencatat Liabilitas Kontrak untuk uang muka pelanggan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan pada PSAK 72.

Dalam catatan atas laporan keuangan, terkait uang muka pelanggan perusahaan mencatat juga bahwa:

Untuk penjualan kondominium dan perkantoran dalam proses pembangunan, terdapat perbedaan pengakuan dengan kebijakan akuntansi sebelumnya. Penyesuaian atas pendapatan penjualan kondominium dan perkantoran dalam proses pembangunan telah dilakukan untuk mencerminkan perubahan standar akuntansi dan beberapa akun terkait seperti piutang usaha dan uang muka pelanggan juga telah disesuaikan.

Penerapan PSAK 72 untuk penjualan kondominium dan perkantoran dalam proses pembangunan yang sebelumnya diakui

menggunakan metode persentase penyelesaian, mengakibatkan pengakuan kembali atas unit properti yang belum selesai pembangunannya dan diserahkan ke pelanggan. Penyesuaian atas persediaan aset properti dan beban pokok penjualan telah dilakukan untuk mencerminkan perubahan standar akuntansi tersebut.

Dari pernyataan ini, dapat diambil kesimpulan bahwa PT Pakuwon Jati Tbk telah melakukan proses penyesuaian atas pendapatan penjualan dalam proses pembangunan (dalam hal ini adalah kondominium dan perkantoran) untuk mencerminkan penerapan PSAK 72. Sebelumnya Perusahaan menggunakan persentase penyelesaian dan harus melakukan penyesuaian yang mengakibatkan pengakuan kembali atas unit properti yang belum selesai pembangunannya dan diserahkan ke pelanggan, dan mengakibatkan perubahan pada angka pendapatan dan beban pokok penjualan sbb :

Tabel 5. Pendapatan/Beban Pokok Pendapatan PT Pakuwon Jati Tbk 2020

	31 Desember 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Pendapatan	4.003.009.170	3.977.211.311
Beban Pokok Pendapatan	1.929.831.004	2.036.318.493

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PT Pakuwon Jati Tbk (dalam ribuan rupiah)

Berdasarkan tabel 5, dapat dilihat bahwa pada tahun 2020 perusahaan mengalami penurunan pendapatan sebesar 44,8% dibandingkan tahun 2019, dimana secara dominan diakibatkan karena adanya dampak implementasi PSAK 72. Hal ini juga dapat dilihat dari Catatan atas Laporan Keuangan sbb :

Pada tahun 2020 perusahaan mengalami penurunan pendapatan sebesar 44,8% dibandingkan tahun 2019, dimana penurunan ini secara dominan karena adanya penurunan pendapatan yang signifikan dari segmen properti sebesar Rp. 1.833 milyar, yang salah satunya merupakan dampak perubahan PSAK 72. Selain itu terdapat penurunan pendapat berulang sebesar Rp 1.392 milyar sebagai akibat adanya situasi pandemi Covid 19

Catatan atas Laporan Keuangan PT Ciputra Development

Melalui Catatan atas Laporan keuangan, dapat ditelusuri apa yang menjadi perubahan besar pada akun akibat implementasi PSAK 72. Dalam CALK PT

Ciputra Development Tbk Tahun 2020, perusahaan mencatat bahwa:

PSAK 72 menggantikan PSAK 34: Kontrak Konstruksi, PSAK 23 Pendapatan dan Interpretasi terkait dan berlaku, dengan pengecualian terbatas, untuk semua pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Penerapan PSAK ini mempengaruhi pengakuan pendapatan Kelompok Usaha dari penjualan unit apartement dan ruang kantor (high-rise) yang diakui saat Kelompok Usaha telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu yang diindikasikan melalui serah terima unit kepada pelanggan, dimana sebelumnya telah diakui sesuai dengan metode persentase penyelesaian. Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 72, perusahaan memilih penerapan PSAK tersebut secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan sebagai penyesuaian terhadap saldo laba tanggal 1 Januari 2020, hanya terhadap kontrak yang bukan merupakan kontrak selesai pada tanggal 1 Januari 2020.

Dari pernyataan ini, dapat diambil kesimpulan bahwa PT Ciputra Development Tbk, menerapkan PSAK 72 pertama kali pada Laporan Keuangan 2020 dengan penerapan awal 1 Januari 2020. Perusahaan menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasian dan melakukan penyesuaian terhadap saldo awal laba per 1 Januari 2020. Selanjutnya dapat disimpulkan juga bahwa perusahaan mengakui pendapatan saat telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu, yaitu saat

penyerahan unit kepada pelanggan, sebelum penerapan PSAK 72 perusahaan mengakui pendapatan dengan metode persentase penyelesaian.

Selanjutnya dapat dilihat akun-akun apa saja yang mengalami perubahan karena implementasi PSAK 72, dimana perusahaan mencatat perubahan tersebut baik untuk balance per 1 Januari 2020 (metode retrospektif modifikasian) dan untuk balance per 31 Desember 2020, sebagai berikut :

Tabel 6. PT Ciputra Development – Balance per 1 Januari 2020

	1 Januari 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Piutang Usaha dari pihak ketiga	1.172.621	946.008
Persediaan	10.660.623	12.189.897
Pajak dibayar dimuka	456.013	524.746
Biaya dibayar dimuka	33.314	34.552
Liabilitas		
Utang usaha	777.515	770.342
Utang pajak	143.123	137.670
Liabilitas Kontrak	6.898.703	9.787.179

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PTCiputra (dalam jutaan rupiah)

Tabel 7. PT Ciputra Development – Balance per 31 Desember 2020

Aset	31 Desember 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Piutang Usaha dari pihak ketiga	1.172.621	946.008
Persediaan	10.660.623	12.189.897
Pajak dibayar dimuka	456.013	524.746
Biaya dibayar dimuka	33.314	34.552
Liabilitas		
Utang usaha	777.515	770.342
Utang pajak	143.123	137.670
Liabilitas Kontrak	6.898.703	9.787.179

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PTCiputra (dalam jutaan rupiah)

Dari tabel 6 dan tabel 7, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa akun-akun yang mengalami perubahan sebagai dampak dari penerapan PSAK 72 adalah Piutang usaha dari pihak ketiga, Persediaan, Pajak dibayar dimuka, biaya dibayar dimuka, Utang usaha, Utang Pajak, dan Liabilitas Kontrak.

Uang Muka Pelanggan.

Sebelum penerapan PSAK 72, Perusahaan menyajikan liabilitas kontrak sebagai uang muka pelanggan di

laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak ada bunga yang diakui atas uang muka jangka panjang yang diterima. Dengan penerapan PSAK 72, uang muka pelanggan telah direklasifikasi ke Liabilitas kontrak pada 1 Januari 2020 untuk memungkinkan daya banding akun tersebut pada tanggal 31 Desember 2020.

Perubahan akibat dampak Penerapan PSAK 72 pada Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan dapat dilihat pada tabel 8 berikut ini:

Tabel 8. Pendapatan/Beban Pokok Pendapatan PT Ciputra Development 2020

	31 Desember 2020	
	Sebelum Penerapan PSAK 72	Sesudah Penerapan PSAK 72
Pendapatan	8.070.737	7.722.729
Beban Pokok Pendapatan	(1.235.029)	(777.801)

Sumber : Laporan Keuangan Tahun 2020 PTCiputra (dalam jutaan rupiah)

Walaupun perusahaan mencatat bahwa pendapatan menurun dengan adanya penerapan PSAK 72, namun secara keseluruhan dalam Laporan Keuangan PT Ciputra Development tahun 2020 perusahaan mencatat kenaikan pendapatan sebesar 6% pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dipaparkan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari sisi analisis deskriptif kinerja keuangan:
 - a) Rasio Likuiditas pada dua perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019.
 - b) Rasio Profitabilitas pada PT Pakuwon Jati mengalami penurunan yang relatif signifikan pada tahun 2020, namun tidak demikian halnya dengan PT Ciputra Development. Rasio Profitabilitas PT Ciputra Development relatif stabil pada tahun 2020 bila dibandingkan tahun 2019.
 - c) Rasio solvabilitas kedua perusahaan walaupun mengalami kenaikan dan penurunan di tahun 2020 namun relatif tidak signifikan.
2. Dari sisi perbedaan kinerja keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72
 - a. Pada Pakuwon Jati, terdapat perbedaan pada Rasio Likuiditas dan Rasio Profitabilitas, sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, sementara itu tidak terdapat perbedaan pada Rasio solvabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
 - b. Pada PT Ciputra Development, tidak terdapat perbedaan pada Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas dan Rasio solvabilitas sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
3. Dari sisi analisis *content* :
 - a. Kedua perusahaan sudah menerapkan PSAK 72 efektif per 1 Januari 2020 sesuai dengan aturan implementasi
 - b. Kedua perusahaan telah melakukan

proses penyesuaian yang dibutuhkan terutama terkait penyesuaian atas pendapatan penjualan untuk mencerminkan penerapan PSAK 72.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian ini yang membahas kinerja keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, maka dapat diberi saran kepada Perusahaan untuk meningkatkan pendapatan bukan hanya dari kontrak jangka panjang dan lebih mengantisipasi keterlibatan dalam proyek bangunan tinggi (*high rise building*). Sebaliknya pemerintah juga perlu mengantisipasi untuk memberikan kelonggaran pada perusahaan properti yang fokus utamanya adalah pada proyek bangunan tinggi (*high rise building*).

Kemudian saran untuk penelitian selanjutnya adalah:

1. Penelitian ini masih menggunakan 2 sampel perusahaan dalam industri properti, diharapkan penelitian selanjutnya dapat mengambil sampel perusahaan lainnya dalam sektor properti yang memang sektor ini sangat terdampak dengan adanya penerapan PSAK 72.
2. Penelitian selanjutnya dapat ditambah dengan adanya wawancara dengan pihak terkait untuk mengkonfirmasi hasil penelitian ini.

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.
- Bursa Efek Indonesia. (2021, September 22). *Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk*. Retrieved from Indonesian Stock Exchange: <http://www.idx.co.id>
- Bursa Efek Indonesia. (2021, September 22). *Laporan Keuangan PT Pakuwon Jati Tbk*. Retrieved from Indonesian Stock Exchange: <https://www.idx.co.id>
- 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*.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72. Pendapatan Kontak dengan Pelanggan*. Jakarta: IAI. Retrieved from Bursa Efek Indonesia.
- 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.
- Kurniawan, I. (2020, Januari 11). Bagaimana Pengaruh PSAK 72 terhadap Emiten Properti ? Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia. Retrieved from <https://www.finansialku.com/pengaruh-psak-72-terhadap-emiten-properti/> (Kurniawan)
- Nabila, M. (2020, Januari 13). PSAK 72, Perusahaan Properti Jual Barang atau Jasa ? Ini kata PwC. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia. Retrieved from <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200113/4/7/1189647/psak-72-perusahaan-real-estat-jual-barang-atau-jasa-ini-kata-pwc>
- 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.
- Siregar, S. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Dilengkapi Perbandingan Perhitungan Manual dan SPSS*. Jakarta: Kencana.
- Teti. (2020, Juli 1). Terapkan PSAK 72 Pendapatan Emiten Properti Mulai Berimbas. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia. Retrieved from <http://rei.or.id/newrei/berita-terapkan-psak-72-pendapatan-emiten-properti-mulai-berimbas.html>
- 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.