

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Standar akuntansi keuangan adalah sebuah kerangka acuan untuk melaksanakan suatu proses yang berhubungan dengan penyajian dalam laporan keuangan. Secara global, standar akuntansi yang saat ini berlaku adalah *International Financial Reporting Standards (IFRS)* yang diterbitkan oleh *International Accounting Standard Board (IASB)*. Standar ini disusun oleh *Accounting Standard Board (IASB, European Commission (EC), International Organization of Securities Commissions (IOSOC)*, dan *International Federation of Accountants (IFAC)*. Di Indonesia, standar yang diterbitkan oleh Dewan Standar Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) adalah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) beserta dengan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK). Berdasarkan laman Ikatan Akuntan Indonesia, standar yang diterapkan di Indonesia pada dasarnya telah konvergen dengan *IFRS* sejak 1 Januari 2015. Hal ini antara lain karena komitmen Indonesia sebagai anggota G20 satu-satunya dari Asia Tenggara. Selain itu, Indonesia juga adalah bagian dari IFAC yang memberlakukan kewajiban bagi anggotanya untuk mematuhi *Statement Membership Obligation (SMO)* yang salah satunya adalah menerapkan *IFRS* sebagai salah satu standar akuntansinya.

Salah satu standar akuntansi terbaru yang merupakan konvergensi dari *IFRS* adalah PSAK 72 tentang pendapatan dari kontrak. PSAK 72 adalah konvergensi *IFRS 15* tentang *Revenue from Contracts with Customers* yang efektif berlaku secara global sejak 1 Januari 2018. Sebelum *IFRS 15* resmi diberlakukan, DSAK IAI terlebih dahulu membuat *exposure draft* PSAK 72 pada November 2016 untuk kemudian ditanggapi oleh entitas ataupun organisasi yang terkait dengan standar. Standar ini kemudian menggantikan PSAK 23 tentang Pendapatan, PSAK 34 tentang Kontrak Konstruksi, PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat ISAK 10 tentang Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 tentang Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan (Ikatan Akuntan Indonesia). Pada tanggal 26 Juli 2017, standar ini

kemudian disahkan dengan efektif diterapkan pada 1 Januari 2020 dengan opsi diperkenalkannya penerapan dini. Alasan pengadopsian *IFRS* 15 ke dalam PSAK adalah agar pendapatan dan info keuangan dalam laporan keuangan entitas di Indonesia dapat diakui dalam dunia internasional sehingga dapat bersaing dan menarik investor lebih baik. Hal ini karena tingkat adopsi *IFRS* memiliki pengaruh positif pada komparabilitas laporan keuangan. Kepemilikan investor asing secara tidak langsung mengalami peningkatan karena hal tersebut. (Mita et al., 2018).

Pengadopsian *IFRS* 15 menjadi PSAK 72 ini menjadi penting karena berpengaruh terhadap pelaporan dan pengungkapan akun pendapatan. Hal ini karena salah satu akun paling penting pada laporan keuangan, terutama laporan laba rugi adalah pendapatan. Penyebabnya karena pendapatan merupakan poros penggerak perhitungan laba bersih entitas sehingga pengguna laporan keuangan dapat menilai kinerja suatu entitas (Kieso, 2018). Bagi perusahaan yang berorientasi pada profit, pendapatan yang menjadi indikator utama dalam membentuk laba harus dinilai dengan wajar berdasarkan prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku (Veronica et al., 2019). Pengakuan pendapatan adalah hal yang penting dalam akuntansi pendapatan karena untuk dapat mencerminkan nilai yang sebenarnya, pendapatan perlu diakui pada saat yang tepat (Hidayat, 2016). Jika pendapatan diakui tidak tepat seperti dengan yang sebenarnya maka pendapatan dapat menjadi tidak benar karena diakui terlalu besar ataupun kecil sehingga data yang disampaikan di dalam laporan laba-rugi kurang sesuai dan dapat mempengaruhi pihak pengambil keputusan (Musadi et al., 2017).

Dalam standar sebelumnya, yakni PSAK 23 mengenai pendapatan, basis dari pengakuan pendapatan menurut PSAK 23 adalah perpindahan risiko, kemungkinan bahwa manfaat ekonomi dinikmati entitas pada suatu transaksi, serta nilai pendapatan dapat dinilai dengan andal dengan ruang lingkup dari PSAK 23 adalah pendapatan dari penjualan barang, pendapatan bunga dari penggunaan aset perusahaan oleh pihak tertentu, royalti, deviden dan penjualan jasa. Tentu saja terdapat pendapatan yang berasal selain dari 3 lingkup tersebut. Untuk mengukur dan mengakui pendapatan selain dari 3 lingkup tersebut, diperlukan standar lain agar pengukuran dapat sesuai dengan yang sebenarnya.

Salah satu sumber pendapatan yang tidak diatur oleh PSAK 23 yakni pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. Sehingga bagi perusahaan dan/atau industri yang memiliki pendapatan dari kontrak dengan pelanggan tersebut, membutuhkan aturan tambahan lain. Pada PSAK 23, setelah suatu kontrak selesai disepakati, pendapatan sudah dapat diakui, tetapi pada PSAK 72 pendapatan diakui pada saat kesepakatan dalam kontrak tersebut selesai dikerjakan (Casnila & Nurfitriana, 2020). Selain itu, perusahaan wajib menerapkan lima (5) langkah pengakuan pendapatan yang disebutkan pada PSAK 72. Langkah-langkahnya adalah membuat identifikasi kontrak dengan pelanggan, membuat identifikasi kewajiban pelaksanaan, melakukan penentuan harga transaksi, melakukan pengalokasian harga transaksi untuk kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, serta melakukan pengakuan pendapatan ketika atau pada saat entitas menyelesaikan kewajiban pelaksanaan (Boujelben & Kobbi-Fakhfakh, 2020). Berdasarkan PSAK 72, entitas harus memeriksa semua kontrak pelanggannya sebelum dapat mengakui pendapatan atas kontrak tersebut. Hal ini karena PSAK 72 telah menentukan persyaratan khusus sebelum dapat melakukan mengakui pendapatan.

Perubahan cara dan metode pengakuan pendapatan ini dapat menyebabkan perubahan jumlah di dalam pengakuan pendapatan pada laporan keuangan dibandingkan pada saat penggunaan standar sebelumnya. Selain itu, beberapa ketentuan standar ini rumit sehingga beberapa entitas perlu memberikan pelatihan dan seminar terkait standar baru tersebut sehingga menyebabkan bertambahnya biaya adopsi yang ditanggung entitas (Manuel *et al.*, 2019). Hal ini seperti diungkapkan oleh PT Telekomunikasi Indonesia (Telkom) bahwa tidak mudah untuk entitas ketika harus mengimplementasi PSAK baru ini dikarenakan struktur organisasi yang besar serta banyaknya kontrak yang harus diperiksa untuk dicocokkan (indotelko.com).

Industri yang terkena dampak PSAK 72 tidak terbatas pada industri tertentu karena berlaku bagi semua kontrak dengan pelanggan. Hal yang membatasi adalah jenis kontrak yang ada. Kontrak yang tidak dapat dikategorikan dengan PSAK 72 adalah kontrak asuransi dalam ruang lingkup PSAK 62, Instrumen keuangan dan hak atau kewajiban kontraktual lain dalam ruang lingkup PSAK 71, PSAK 65, PSAK 66, PSAK 4, dan PSAK 15, *lease contract* dalam ruang lingkup PSAK 73,

serta fasilitas penjualan kepada pelanggan dalam lini bisnis yang sama berupa pertukaran nonmoneter. Hal ini juga disampaikan oleh Rosita Uli Sinaga, Anggota Dewan Pengurus Nasional Ikatan Akuntan Indonesia (DPN-IAI) bahwa PSAK 72 berlaku untuk seluruh industri dan dampaknya sangat signifikan bagi beberapa industri termasuk untuk industri kontrak konstruksi dan pengembang, ritel, serta telekomunikasi, tetapi tidak terbatas pada industri-industri tersebut saja (JPNN.com, 2019).

Senada dengan pernyataan tersebut, menurut Boujelben S & Kobbi (2020), sektor telekomunikasi dan konstruksi masing-masing diidentifikasi oleh auditor *Big four* sebagai sektor sensitif tinggi dan menengah terhadap penerapan *IFRS 15*. Menurut Tysiac (2014), industri yang terkena dampak secara teoritis adalah sektor teknologi informasi, telekomunikasi dan *real estate*. Meskipun sebagian besar perusahaan kemudian melaporkan tidak ada dampak signifikan pada laporan laba rugi atau neraca, *IFRS 15* memang mempengaruhi mereka melalui pengungkapan yang lebih luas yang diperlukan (Haggenmüller, 2019).

Di Indonesia, industri yang menyoroti adanya standar baru ini adalah industri *real estate* dan konstruksi. Dalam media ekonomi.bisnis.com, Indaryanto, Direktur Keuangan PT PP Properti Tbk (PPRO) menyebutkan PSAK 72 yang mulai diterapkan pada 2020 akan dapat berpengaruh pada angka penjualan dan keuntungan (ekonomi.bisnis.com). Pandangan ini muncul karena proyek yang pendapatannya boleh diakui oleh perusahaan hanya sebanyak 8 proyek saja. Hal ini sangat berbeda dengan periode sebelumnya dimana terdapat 23 proyek yang sedang berjalan yang dapat diakui sebagai pendapatan. Hal ini kemudian mengakibatkan prediksi turunnya angka penjualan dan keuntungan dari segmen apartemen. Sebelumnya, semua proyek memiliki kontribusi terhadap penjualan, tetapi pada tahun 2020 tidak semua proyek dapat berkontribusi karena adanya proyek yang belum selesai sehingga pendapatan pasti terdampak (industri.kontan.co.id). Menurut Taufik Hidayat, Direktur Utama PT PP Properti Tbk, implementasi PSAK 72 membuat perusahaan properti harus memikirkan cara lain agar kinerja yang dilaporkan pada laporan keuangan tidak terlalu memiliki dampak yang buruk. PPRO melakukan serah terima terhadap 15 lokasi yang tahun 2020 siap diserahterimakan. Serah terima ini yang menjadi tumpuan kinerja perusahaan pada

2020. Hal ini untuk dapat mencapai target *marketing sales* perusahaan tahun 2020 yang sebesar Rp 3,8 triliun. Pencapaian ini bersumber dari proyek yang diserahterimakan tahun 2020, yakni sebesar Rp 3,19 triliun dengan jumlah yang sudah diterima sebesar Rp 2,27 triliun. Selain itu, akibat PSAK 72, perusahaan harus mengambil keputusan untuk melakukan serah terima proyek lebih cepat dibandingkan rencana awal bagi proyek *high rise* serta meningkatkan produk *landed house*. Komposisi semula adalah 90% *marketing sales* berasal dari bangunan apartemen dan sisanya berasal dari *landed house*. PPRO kemudian mengejar porsi *landed house* menuju 20% (investasi.kontan.co.id, 2020).

Theresia Rustandi dari Perusahaan PT Intiland Development Tbk (DILD) juga berkata perubahan PSAK tersebut mempengaruhi keuntungan dan angka penjualan terlebih dalam proyek *high rise* yang memerlukan waktu yang relatif lama pada proses pembangunan. Pendapatan perseroan meningkat 5,7% pada 2020 menjadi Rp 2,89 triliun, namun laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik induk perusahaan turun 69,5% menjadi Rp 76,77 miliar. Padahal, pada tahun sebelumnya DILD mampu membukukan laba bersih sebesar Rp251,43 miliar. Adanya dampak diskonto aset dan liabilitas keuangan sebesar Rp316,34 miliar di tahun 2020 menyebabkan laba bersih menurun. Pada tahun 2020, margin laba bersih diperkirakan turun menjadi 2,7%. Posisi kas dan setara kas yang hanya mampu naik 0,6% sepanjang tahun 2020, juga menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang impresif. Posisi kas DILD pada akhir tahun tercatat sebesar Rp1,42 triliun, naik tipis dari Rp1,41 triliun pada awal tahun. Selain itu, liabilitas perseroan meningkat 28% dari Rp7,54 triliun menjadi Rp9,65 triliun. Hal ini disebabkan aturan implementasi PSAK 72 untuk mencatat uang muka pembelian properti sebagai liabilitas kontraktual (trenasia.com). Pengakuan seperti yang diwajibkan pada PSAK 72 membuat laporan seperti tidak riil sehingga diperlukan penjelasan lebih mendalam agar pihak pengguna laporan keuangan tidak membuat kesimpulan yang salah apabila laporan keuangan perusahaan tiba-tiba mengalami kerugian ataupun keuntungan yang cukup besar (ekonomi.bisnis.com, 2020).

Kemudian melalui media industri.kontan.co.id, Presiden Direktur Trinita Land, Ishak Chandra menyatakan bahwa dalam laporan keuangan tahun 2020, pendapatan dalam catatan menjadi sangat kecil akibat implementasi PSAK 72. Hal

ini disebabkan karena proyek yang belum selesai belum dapat diakui sebagai pendapatan. Berdasarkan pengungkapan keuangan perseroan semester I-2020, pendapatan dicatat sebesar Rp 36,43 miliar. Realisasi ini mengalami penurunan sebesar 72,35% apabila dilihat secara *year on year* dalam periode yang sama yang adalah sebesar Rp 131,79 miliar. Trinita Land juga mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 3,66 miliar berbanding terbalik dengan tahun sebelumnya pada periode yang sama yang berhasil mendapatkan laba bersih Rp 25,04 miliar.

Sementara itu, Sekretaris PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), Yudi Rizard Hakim, menyatakan bahwa implementasi PSAK 72 mengakibatkan laporan keuangan ELTY berpengaruh, meski pengaruhnya tidak besar terhadap pendapatan. Pendapatan ELTY terpengaruh, tetapi tidak signifikan. Hal ini dikarenakan ELTY memiliki dua sumber pendapatan utama, yaitu sektor *recurring* dan *non-recurring*. Industri yang terkena dampak langsung PSAK 72 adalah sektor industri *non-recurring* yang meliputi penjualan tanah, apartemen, dan kondotel. Bagi perusahaan, sektor *non-recurring* bukanlah sumber pendapatan yang utama bagi ELTY yang hanya menyumbang kurang dari 20% total pendapatan. Sehingga dampaknya belum terlalu signifikan meski tetap berpengaruh bagi kinerja keuangan periode Maret 2020 ([investasi.kontan.co.id](http://investasi.kontan.co.id)). Sedangkan menurut Bobby Iman Setya, Sekretaris PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk (WEGE), meski perusahaan mengestimasi pada laporan periode 31 Maret 2020 tidak membukukan rugi bersih, akibat dari implementasi PSAK 72 ini, WEGE menjadi lebih berhati-hati ketika menandatangani kontrak baru serta tidak menerima proyek *turnkey* ([investasi.kontan.co.id](http://investasi.kontan.co.id)).

Hal ini memperlihatkan bahwa PSAK 72 memberatkan bagi pengembang, khususnya yang memiliki banyak proyek *high rise*. Bagi perusahaan yang pendapatan utamanya berasal dari proyek *high rise*, maka kegiatan bisnis utamanya akan terganggu. Sedangkan bagi perusahaan yang memiliki komponen pendapatan dari sektor lain, adanya PSAK 72 ini dapat menurunkan laba yang dihasilkan perusahaan, meski tidak mencapai mengalami kerugian. Direktur Utama PT Pikko Land Development Tbk., Nio Yantony menyebutkan bahwa tidak tepat jika PSAK 72 diimplementasikan pada industri properti khususnya pembangunan gedung perkantoran dan apartemen. Penyebabnya adalah proses operasional lini bisnis ini

yang membutuhkan waktu yang lama, yakni lebih dari tiga tahun. Ia dan asosiasi Realestat Indonesia (REI) berusaha menyamakan persepsi dengan OJK dan auditor agar aturan ini kembali seperti semula. Pikko Land menilai bahwa entitasnya terkena dampak yang cukup besar dari adanya implementasi PSAK 72 karena perusahaannya bergerak pada bidang pembangunan gedung apartemen dan pembangunan yang seluruh pendapatannya berasal dari kontrak jangka panjang dengan waktu lebih dari satu tahun (ekonomi.bisnis.com). Proses diskusi tersebut dilakukan agar standar yang ada tidak memberatkan entitas dalam proses pengakuan pendapatan.

Berubahnya jumlah pendapatan yang diakui dapat menyebabkan kinerja keuangan perusahaan juga akan berubah, sebab pendapatan adalah komponen penting di dalam laporan keuangan yang berkaitan dengan penilaian kinerja keuangan. Penilaiannya biasanya bisa dinilai melalui pengukuran rasio keuangan. Salah satu pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang biasa dipakai yaitu likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas (Kasmir, 2018 hlm. 106). Pendapatan menjadi penting di dalam penilaian kinerja keuangan karena dengan meningkatnya pendapatan maka laba akan meningkat sehingga likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas perusahaan dapat meningkat (Fajri, 2018). Hal ini berarti dengan adanya PSAK 72 yang mengubah sifat pengakuan pendapatan dapat membuat nominal di dalam pengakuan pendapatan berubah pula dan menyebabkan kinerja perusahaan juga terdampak, baik ke arah positif maupun negatif, baik signifikan maupun tidak signifikan.

Adanya kemungkinan perubahan pada penilaian kinerja keuangan akibat diterbitkannya PSAK 72 berhubungan dengan fluktuasi pada investasi yang diterima perusahaan. Ketika investor mempertimbangkan untuk menginvestasikan dananya ke dalam suatu entitas, kecenderungannya adalah lebih memilih menginvestasikan dananya ke dalam entitas yang memiliki kemungkinan *return* saham yang sebesar-besarnya ataupun pada perusahaan dengan *return* saham yang stabil.

*Return* saham pada perusahaan umumnya tidak selalu meningkat melainkan berfluktuasi bergantung pada kinerja dan nilai saham perusahaan dalam suatu periode. Artinya jika kinerja perusahaan yang terlihat di dalam laporan keuangan

menunjukkan hasil positif, maka akan terjadi peningkatan nilai perusahaan sehingga *return* saham meningkat. Sebaliknya, apabila kinerja perusahaan yang terlihat pada laporan keuangan memperlihatkan *trend* yang negatif, maka nilai saham perusahaan akan cenderung menurun yang akhirnya menyebabkan *return* saham menurun.

Industri sektor properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) menjadi salah satu pilihan investor dalam berinvestasi di pasar modal. Hal ini disebabkan adanya prospek untuk bertumbuh dengan baik di tengah tingkat *backlog* (kekurangan) perumahan di Indonesia. Meski demikian sejak awal tahun 2020, indeks saham sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan mengalami penurunan cukup besar, yakni 19,69% *year to date*. Menurut Joey Faustian, Analis Sucor Sekuritas, saham sektor properti masih berada dalam kondisi yang baik secara fundamental tetapi adanya sentimen negatif dari bursa global maupun regional lebih kuat sehingga membuat kinerja saham di dalamnya tertekan ([investasikontan.co.id](http://investasikontan.co.id)). Menurut data BEI, terdapat delapan (8) saham emiten properti yang memiliki kinerja yang buruk selama 5 tahun terakhir. Bahkan, terdapat saham yang turun dalam waktu tersebut hingga 60%. Hal ini bertolak belakang dengan slogan investasi di pasar modal yang membagikan keuntungan jangka panjang ([cnbcindonesia.com](http://cnbcindonesia.com), 2021).

Tabel 1. Gerak Saham Properti

Saham	% <i>Year to Date</i>	%5 Tahun
LPKR	-7,94	-62,84
DILD	-9,09	-59,92
APLN	-12,77	-34,40
ASRI	-4,13	-33,71
SMRA	19,25	-30,94
BSDE	-4,90	-28,96
SSIA	-13,39	-21,57
CTRA	12,69	-10,65

Sumber: [cnbcindonesia.com](http://cnbcindonesia.com)

Adanya *trend* negatif dari saham tersebut selama 5 tahun diantaranya disebabkan oleh pandemi covid-19 yang mengubah prioritas semua pihak dalam mengatur keuangan perusahaannya. Di samping itu, adanya implementasi PSAK 72 yang diterapkan pada awal tahun 2020 juga cukup berpengaruh. Hal ini seperti yang PT Intiland Development Tbk sampaikan bahwa pengakuan seperti yang diwajibkan pada PSAK 72 membuat laporan seperti tidak riil sehingga diperlukan penjelasan lebih mendalam agar pihak pengguna laporan keuangan tidak membuat kesimpulan yang salah apabila laporan keuangan perusahaan tiba-tiba mengalami kerugian ataupun keuntungan yang cukup besar. Hal ini terlihat dari laporan keuangan perusahaan yang mengalami penurunan disertai dengan harga saham yang menurun. Hal ini kemudian dapat mempengaruhi *return* saham yang akan didapatkan oleh investor. Sebab harga saham yang menurun menandakan saham kurang diminati dan menyebabkan *return* saham menjadi menurun pula.

Dalam menanggapi kondisi harga saham yang menurun, investor menggunakan laporan keuangan guna mendapatkan data kinerja perusahaan terutama informasi laba perusahaan untuk dapat mempertimbangkan apakah layak untuk menginvestasikan dananya ke dalam suatu perusahaan. Tujuan menganalisa laporan keuangan adalah mendapatkan informasi mengambil keputusan investasi. Laporan keuangan digunakan investor untuk mengambil keputusan apakah akan membeli, menahan atau menjual saham tertentu. Dengan demikian informasi yang terdapat pada laporan keuangan bisa bermanfaat untuk investor dalam memberi pertimbangan atas suatu keputusan apakah melakukan investasi atau tidak (Ma'arif & Amanah, 2017). Investor biasanya menggunakan rasio keuangan untuk menilai apakah suatu perusahaan memiliki *return* saham yang baik ataupun tidak. Apabila dikaitkan dengan penggunaan PSAK 72 yang kemungkinan menyebabkan perubahan di dalam penilaian kinerja keuangan pada laporan keuangan, maka diindikasikan dapat memiliki dampak pula terhadap *return* saham entitas.

Direktur Metropolitan Land Tbk. (Metland), Olivia Surodjo, menyebutkan adanya kemungkinan penurunan pendapatan dari penjualan gedung bertingkat akibat implementasi PSAK 72 meskipun tidak signifikan karena telah dilakukan pengakuan pendapatan secara bertahap sesuai progres penyelesaian pembangunan sesuai kontrak pada standar sebelumnya. Adanya penerapan PSAK 72 ini

menyebabkan pengakuan pendapatan perusahaan menjadi lebih lambat ke depannya. Hal ini karena diharuskan menunggu aset 100% selesai untuk dapat diserahkan kepada konsumen. Akibat dari implementasi PSAK ini menurutnya adalah mempengaruhi profitabilitas dan likuiditas perusahaan menjadi lebih kecil karena adanya penurunan pendapatan dan mempengaruhi penilaian investor untuk saham perseroan (ekonomi.bisnis.com).

Sebelumnya beberapa peneliti telah melakukan penelitian mengenai dampak PSAK 72 pada perusahaan di Indonesia. Salah satunya oleh Veronica et al. (2019) yang meneliti mengenai dampak implementasi pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 bagi kinerja keuangan perusahaan *real estate* di Indonesia yang tercatat di BEI Tahun 2018. Berdasarkan penelitian tersebut, implementasi PSAK 72 menyebabkan tidak lebih baiknya kinerja keuangan perusahaan menjadi apabila dibandingkan standar sebelumnya. Penyebabnya adalah PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk. tidak dapat mengakui pendapatan dari kontrak jangka panjang. Hal ini kemudian menyebabkan lebih kecilnya nilai pendapatan pada tiap perusahaan apabila dibanding pengakuan pendapatan menggunakan PSAK 44 (Veronica et al., 2019).

Penelitian lain dilakukan oleh Agustrianti et al. (2020) yang meneliti mengenai dampak implementasi PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan *real estate, property, and building construction* yang tercatat di BEI Tahun 2018 – 2019. Berdasarkan penelitian tersebut terlihat bahwa adanya pengaruh negatif dari PSAK 72 yang menyebabkan tidak lebih baiknya kinerja keuangan bila mengimplementasikan PSAK 72 untuk pengakuan pendapatan (Agustrianti et al., 2020).

Penelitian lain juga dilakukan oleh Mustiko dan Putra (2022) yang meneliti tentang kinerja keuangan perusahaan *real estate* yang terkena dampak akibat adanya pengakuan pendapatan (PSAK 72). Berdasarkan analisis isi kualitatif, penggunaan PSAK 44 untuk pengakuan pendapatan membuat lebih baiknya kinerja keuangan perusahaan daripada ketika mengimplementasikan PSAK 72. Penyebabnya adalah tidak bisa diakuinya pendapatan yang berada dalam lingkup kontrak jangka panjang pada tahun 2020 karena aturan yang ada di dalam PSAK 72 (Mustiko & Putra, 2022).

Selain itu terdapat penelitian di luar Indonesia yang dilakukan oleh Kabir dan Su (2021) yang meneliti tentang Bagaimana *IFRS* 15 mempengaruhi praktik pengakuan pendapatan dan laporan keuangan perusahaan di Australia dan Selandia Baru. Hasil penelitian tersebut mengatakan bahwa sebanyak 63,38% perusahaan sampel melaporkan bahwa *IFRS* 15 tidak akan berdampak atau tidak berdampak material pada laporan keuangan sedangkan 36,62% lainnya terkena dampaknya. Perusahaan yang mengungkapkan *IFRS* 15 berdampak pada penurunan pendapatan, penurunan laba bersih, laba ditahan, dan piutang, dan peningkatan pendapatan yang diterima di muka (Kabir & Su, 2021). Pada penelitian yang dilakukan Ebaid (2022) di Arab Saudi tentang Adopsi *IFRS* dan ukuran kinerja berbasis akuntansi: bukti dari pasar modal yang sedang berkembang ditemukan hasil yaitu tidak adanya perbedaan yang signifikan antara nilai ukuran kinerja berbasis akuntansi yang terkait dengan tiga kategori kinerja (yaitu profitabilitas, likuiditas dan *leverage*) pada periode adopsi pasca-mandatori *IFRS* dibandingkan dengan periode adopsi pra-wajib standar akuntansi Saudi (Ebaid, 2022). Kemudian dalam penelitian yang dilakukan Bakker (2021) tentang Efek dari Transisi *IFRS* 15 mendapatkan hasil bahwa sektor *real estate* dan keuangan cenderung harus menyesuaikan laporan tahunan mereka sebagai akibat dari transisi ke *IFRS* 15. Meski demikian standar tersebut tidak mempengaruhi pendapatan yang diakui secara besar-besaran (Bakker, 2021).

Penelitian-penelitian di atas menunjukkan bahwa perbedaan sektor dan negara akan menghasilkan dampak yang berbeda terhadap perubahan pengakuan pendapatan tersebut. Di Indonesia, penelitian yang dilakukan mengarah pada hasil bahwa industri *real estate* mengalami penurunan pendapatan dan likuiditas ketika PSAK 72 diterapkan. Sedangkan di negara lain, terdapat beberapa sektor yang terpengaruh *IFRS* 15 yang adalah konvergensi PSAK 72, meski tidak signifikan. Meski demikian, penelitian yang ada cenderung dilakukan terbatas pada beberapa perusahaan saja maupun dilakukan dengan analisis perbandingan kualitatif.

Berdasarkan latar belakang dan penelitian sebelumnya, penulis ingin melihat perbedaan kinerja keuangan sebelum dan setelah implementasi PSAK 72, serta pengaruhnya pada *return* saham pada perusahaan *real estate* yang tercatat di BEI. Selain ingin mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan, penelitian ini

juga untuk melengkapi penelitian sebelumnya yang hanya menilai kinerja perusahaan dari profitabilitas saja dengan menambahkan likuiditas dan solvabilitas. Kemudian menambahkan pengujian pengaruhnya terhadap *return* saham akibat implementasi PSAK 72 menjadi sesuatu yang baru dalam penelitian mengenai PSAK 72 untuk mengetahui seberapa besar perubahan PSAK mempengaruhi keinginan investor untuk berinvestasi yang dapat mempengaruhi *return* saham. Oleh karena itu, judul dari penelitian ini yaitu **“Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Setelah Implementasi PSAK 72 Serta Pengaruhnya Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Real Estate* di BEI”**.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat perbedaan pada likuiditas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72?
2. Apakah terdapat perbedaan pada solvabilitas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72?
3. Apakah terdapat perbedaan pada profitabilitas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72?
4. Apakah likuiditas setelah implementasi PSAK 72 mempunyai pengaruh terhadap *return* saham perusahaan?
5. Apakah solvabilitas setelah implementasi PSAK 72 mempunyai pengaruh terhadap *return* saham perusahaan?
6. Apakah profitabilitas setelah implementasi PSAK 72 mempunyai pengaruh terhadap *return* saham perusahaan?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perbedaan likuiditas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72.
2. Untuk mengetahui perbedaan solvabilitas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72.

3. Untuk mengetahui perbedaan profitabilitas sebelum dan setelah implementasi PSAK 72.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *return* saham setelah implementasi PSAK 72.
5. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham setelah implementasi PSAK 72.
6. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham setelah implementasi PSAK 72.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan bisa menambah informasi dalam hal kinerja keuangan perusahaan di Indonesia sebelum dan setelah implementasi PSAK 72, serta pengaruhnya terhadap *return* saham.
  - b. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sarana pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN “Veteran” Jakarta.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi Perusahaan di Sektor *Real Estate*

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana bagi manajemen perusahaan di industri *real estate* dalam rangka memahami dampak dari perubahan cara pengakuan pendapatan pada kinerja keuangan sehingga dapat menjadi bantuan di dalam penyusunan kebijakan kontrak mengenai pendapatan.
  - b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber referensi bagi investor ketika pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada perusahaan di Indonesia setelah implementasi PSAK 72.