

**ANALISIS DAMPAK KINERJA KEUANGAN TERHADAP
PENERAPAN PENGAKUAN PENDAPATAN
BERDASARKAN PSAK 72 PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
DI INDONESIA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA TAHUN 2020**

SKRIPSI



Oleh

**ABDUL AZIZ AJI MUSTIKO
NIM : 17520107**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2022**

**ANALISIS DAMPAK KINERJA KEUANGAN TERHADAP
PENERAPAN PENGAKUAN PENDAPATAN
BERDASARKAN PSAK 72 PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
DI INDONESIA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA TAHUN 2020**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)



Oleh

**ABDUL AZIZ AJI MUSTIKO
NIM : 17520107**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS DAMPAK KINERJA KEUANGAN TERHADAP
PENERAPAN PENGAKUAN PENDAPATAN
BERDASARKAN PSAK 72 PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
DI INDONESIA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA TAHUN 2020**

Oleh

ABDUL AZIZ AJI MUSTIKO

NIM : 17520107

Telah disetujui pada 24 Agustus 2021

Dosen Pembimbing,



Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D

NIP. 19760617 200801 2 020

Mengetahui:

Ketua Jurusan,



Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D

NIP. 19760617 200801 2 020

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS DAMPAK KINERJA KEUANGAN TERHADAP PENERAPAN PENGAKUAN PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72 PERUSAHAAN REAL ESTATE DI INDONESIA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2020

SKRIPSI

Oleh
Abdul Aziz Aji Mustiko
17520107

Telah Diverifikasi di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Akun.)
Pada Tanggal 28 Juni 2022

Susunan Dewan Penguji :

1. Ketua

Isnan Murdiansyah, M.S.A
NIP. 19860721 201903 1 008

2. Pembimbing/Sekretaris

Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 19760617 200801 2 020

3. Penguji Utama

Sri Andriani, M.Si
NIP. 19750313 200912 2 001

Tanda Tangan

()

()

()



Disahkan oleh :
Ketua Program Studi,

Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 19760617/200801 2 020

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdul Aziz Aji Mustiko

NIM : 17520107

Jurusan : Akuntansi

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan akuntansi (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul: **Analisis Dampak Kinerja Keuangan Terhadap Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Psak 72 Perusahaan Real Estate di Indonesia Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020** adalah hasil karya saya sendiri, bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Selanjutnya apabila dikemudian hari ada "kalim" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenat-benarnya dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Malang, 28 Juni 2022

Hormat Saya



Abdul Aziz Aji Mustiko

MOTTO

من سار على الدرب وصل

“Barang siapa berjalan pada jalannya, maka dia akan sampai”

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* Di Indonesia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020”. Sholawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. Misbahul Munir, Lc., M.El. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang sekaligus dosen pemimbing skripsi penulis.
4. Bapak dan ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Ayah, Ibu, Adik, dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan secara moral dan spiritual.
6. Teman-teman, sahabat, dan kekasih yang telah memberikan do'a, semangat, dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
7. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis

mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal ‘ Alamin...

Malang, 28 Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	I
LEMBAR PENGESAHAN.....	II
SURAT PERNYATAAN	III
MOTTO	IV
KATA PENGANTAR.....	V
DAFTAR ISI.....	VII
DAFTAR TABEL	IX
DAFTAR GAMBAR.....	X
ABSTRAK.....	XI
ABSTRACT.....	XII
الملخص.....	XIII
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan.....	7
1.4 Manfaat penelitian	7
1.4.1 Manfaat teoritis.....	7
1.4.2 Manfaat praktis.....	7
BAB II	9
KAJIAN PUSTAKA.....	9
2.1. Penelitian Terdahulu.....	9
2.2. Kajian Teori	26
2.3. Kerangka Berpikir	51
BAB III.....	50
METODE PENELITIAN.....	50
3.1. Jenis Penelitian.....	50
3.2. Lokasi dan Objek.....	51
3.3. Populasi dan Sampel.....	51
3.4. Terknik Pengumpulan Data.....	55

3.5. Analisis Data	55
BAB IV	57
PEMBAHASAN.....	57
4.1. Pengakuan Pendapatan PSAK 72	57
4.2. Pengakuan Pendapatan PSAK 44	59
4.3. Pengukuran Kinerja Keuangan	62
BAB V	74
KESIMPULAN	74
DAFTAR PUSTAKA	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	9
Tabel 2. Jurnal Transaksi Penjualan	39
Tabel 3. Perbandingan PSAK 44 dan PSAK 72.....	47
Tabel 4. Rincian Data Penelitian	52
Tabel 5. Daftar sampel perusahaan <i>property</i> dan <i>Real Estate</i> yang menjadi fokus penelitian	53
Tabel 6. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72	57
Tabel 7. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 44	60
Tabel 8. Pengukuran Kinerja Keuangan	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berpikir	51
-----------------------------------	----

ABSTRAK

Abdul Aziz Aji Mustiko. 2022. SKRIPSI. Judul; “Analisis Dampak Kinerja Keuangan Terhadap Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Psak 72 Perusahaan *Real Estate* Di Indonesia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020”.

Bimbingan : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D

Kata Kunci : PSAK 72; PSAK 44; Kinerja Keuangan; *Real Estate*

Penelitian ini bertujuan untuk menerapkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan *Real Estate*. Sektor *Real Estate* dianggap sebagai salah satu sektor yang terkena dampak signifikan dengan dikeluarkannya PSAK 72 yang menggantikan standar sebelumnya yaitu PSAK 44. Analisis penelitian ini menggunakan teknik analisis isi kualitatif dan teknik non-probability purposive sampling pada perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia yang memenuhi kriteria. Lima puluh enam perusahaan menjadi sampel penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat lebih baik jika dibandingkan dengan menggunakan PSAK 72. Pengaturan pada PSAK 72 membuat pendapatan dari kontrak jangka panjang pada 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 berdasarkan PSAK 44.

ABSTRACT

Abdul Aziz Aji Mustiko. 2022. THESIS. Title: “Analysis of the Impact of Financial Performance on the Implementation of Revenue Recognition Based on PSAK 72 Real Estate Companies in Indonesia Listed on the Indonesia Stock Exchange in 2020”.

Advisor : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D

Keywords : PSAK 72; PSAK 44; Financial performance; Real Estate

This research aims to apply revenue recognition based on PSAK 72 to the financial performance of Real Estate companies. The Real Estate sector is considered one of the sectors significantly affected by the issuance of PSAK 72, which replaced the previous standard, PSAK 44. This research analysis uses qualitative content analysis techniques and non-probability purposive sampling techniques on Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange that meets the criteria. Fifty-six companies become the research sample. The results show that the application of revenue recognition based on PSAK 44 makes the company's financial performance look better when compared to using PSAK 72. The settings in PSAK 72 make income from long-term contracts in companies unable to be recognized in 2020. Therefore, the revenue value in 2020 for each company will be smaller than the revenue recognized under PSAK 44.

الملخص

عبد العزيز آجي موستيكو. 2022. أطروحة. عنوان؛ "تحليل تأثير الأداء المالي على تنفيذ الاعتراف بالإيرادات على أساس شركات العقارات PSAK 72 في إندونيسيا المدرجة في بورصة إندونيسيا في عام 2020".

المشرفة : الدكتورة يونيبارتي هداية سوياسا فوترا

الكلمات المفتاحية: PSAK 72؛ PSAK 44 ؛ الأداء المالي؛ العقارات

تهدف هذه الدراسة إلى تطبيق إقرار الإيرادات على أساس PSAK 72 على الأداء المالي للشركات العقارية. يعتبر قطاع العقارات أحد القطاعات التي تأثرت بشكل كبير بإصدار PSAK 72 الذي يحل محل المعيار السابق ، وهو PSAK 44. يستخدم تحليل هذا البحث تقنيات تحليل المحتوى النوعي وتقنيات أخذ العينات الهادفة غير الاحتمالية على الشركات العقارية المدرجة في بورصة إندونيسيا. بورصة اندونيسيا التي تلي المعايير. أصبحت ستة وخمسون شركة عينة البحث. تظهر النتائج أن تطبيق إقرار الإيرادات على أساس PSAK 44 يجعل الأداء المالي للشركة يبدو أفضل عند مقارنته باستخدام PSAK 72. تحقق الإعدادات في PSAK 72 الدخل من العقود طويلة الأجل في الشركات التي يتعذر الاعتراف بها في عام 2020. لذلك ، ستكون قيمة الإيرادات لعام 2020 لكل شركة أقل من مبلغ الإيرادات المعترف به بموجب PSAK 44.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Standar akuntansi yang digunakan oleh beberapa perusahaan dalam melakukan pelaporan keuangan dengan mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Standar ini mengalami beberapa revisi didasarkan pada penyesuaian standar yang diakibatkan oleh perkembangan ekonomi setiap waktunya. Hal ini mengakibatkan DSAK harus melakukan penyesuaian berupa revisi standar bahkan penambahan dan penghapusan standar.

Pada tahun 2017 IAI melalui Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSA-K) merilis tiga Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) baru diantaranya PSAK 71 tentang Instrumen Keuangan mengacu pada IFRS 9, PSAK 72 mengenai Pendapatan dari Kontrak dengan Konsumen mengacu pada IFRS 15 dan PSAK 73 mengatur tentang Sewa mengacu pada IFRS 16. Indonesia merupakan salah satu negara yang mengadopsi IFRS sejak tahun 2012 maka Indonesia harus mengikuti pergerakan standar yang berlaku Internasional. Hal ini dilakukan supaya informasi yang dihasilkan relevan dan bisa dibaca oleh stakeholders domestik maupun asing. Ketiga standar tersebut akan efektif digunakan di Indonesia per 1 Januari 2020 sehingga emiten dipaksa harus menerapkans standar tersebut.

Menurut Wisnantiastri (2018), sektor yang akan terpengaruh penerapan standar ini yaitu perusahaan Properti dan *Real Estate* atau bisa juga disektor konstruksi. Jika sebelumnya pendapatan bisa diakui setelah

kontrak dilakukan, berbeda dengan PSAK 72 dimana pendapatan akan diakui setelah semua hak dan kewajiban selesai sehingga emiten harus menyortir kembali kontrak dengan pelanggan mereka. Sebagai contoh perusahaan pengembang yang memiliki kontrak dengan pelanggan berupa pembangunan gedung. Jika pada PSAK sebelumnya yaitu PSAK 23 pendapatan akan diakui setelah kontrak selesai disepakati sedangkan di PSAK 72 pendapatan akan diakui setelah bangunan tersebut selesai dibangun. Selain itu, Wisnantiastri (2018) menyatakan bahwa terdapat beberapa sektor yang dipengaruhi dengan adanya penetapan standar baru ini diantaranya telekomunikasi, konstruksi, manufaktur, ritel dan penerbangan. Perubahan standar ini mempengaruhi semua sektor industri yang memiliki kontrak dengan pelanggan.

Pengakuan pendapatan menurut PSAK 72 mengikuti 5 (lima) prinsip pengakuan pendapatan dengan tahap mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan. Kontrak merupakan perjanjian perusahaan dengan pihak lain dalam hal ini yakni pelanggan yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan. Identifikasi kontrak dengan pelanggan akan mencakup identifikasi setiap hak dan kewajiban semua pihak yang bersangkutan serta syarat-syarat pembayaran sesuai kesepakatan dengan kontrak yang memiliki substansi komersial seperti risiko waktu kontrak dan penerimaan aset di masa yang akan datang akibat adanya waktu kontrak tersebut.

Dilansir dari www.infoakuntan.com (Tarigan, 2018) adapun tujuan diterbitkannya PSAK 72 ini yaitu menetapkan prinsip tentang sifat, jumlah, waktu dan ketidakpasyian pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 diterapkan untuk seluruh kontrak pelanggan, kecuali kontrak sewa, kontrak asuransi, instrumen keuangan dan pertukaran nanometer.

Perusahaan yang telah menerapkan dan jelas terkena dampak dari penerapan PSAK 72 ini adalah perusahaan yang bergerak dibidang Properti dan *Real Estate*. Sebelumnya, perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan unit, meskipun proyek dari unit yang dibeli masih dalam tahap pembangunan. Menurut Erika (2019), PSAK 72, mengatur penjualan baru bisa catat dan masuk ke laporan keuangan setelah dilakukan serah terima aset. Masalahnya pembangunan proyek-proyek dari emiten Properti untuk seuah proyek tidak bisa langsung selesai. Tetapi bisa memakan waktu bertahun tahun. Pengembang Properti banyak yang mulai meramba ke rumah setapak yang pembangunanan hanya butuh waktu dua empat bulan. Yang jelas proyek high rise developer Properti seperti apartmen, gedung perkantoran dan sebagainya tetap memakan waktu cukup panjang. Kemungkinan besar pencatatan laporan keuangan emiten selama 1-2 tahun ke depan mengamalai fluktuatif dikarenakan penerapan PSAK 72 ini.

Sejatinya, PSAK 72 menggantikan PSAK 23. Dalam PSAK 23, definisi pendapatan mensyaratkan entitas untuk mengukurnya berdasarkan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau akan diterima dengan

memperhitungkan potongan dagang dan rabat volume yang diperkenankan entitas. Sementara itu, penyajian Laporan Keuangan dalam PSAK 72 mensyaratkan entitas untuk mengukur pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan. Sebagai contoh, jumlah pendapatan yang diakui mencerminkan setiap potongan dagang dan rabat volume yang diperkenankan entitas (Erika, 2019)

Sedangkan *Real Estate* sendiri sebelumnya sudah diatur pada PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*. Menurut PSAK 44, pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang menggunakan metode persentase penyelesaian. Sedangkan, menurut 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 (Purba, 2018). 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.

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.

Kinerja keuangan tersebut bisa dilihat dari sisi rasio solvabilitas, rasio likuiditas, dan rasio profitabilitas. Ketiga rasio tersebut dipakai sebagai acuan penelitian karena setiap rasio mempunyai manfaat sendiri-sendiri bagi pembacaya, seperti rasio solvabilitas diperlukan untuk pihak manajemen perusahaan karena menurut Kasmir (2017) Rasio solvabilitas atau leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Sedangkan rasio likuiditas diperlukan untuk pihak perusahaan, investor maupun pihak lain yang terkait dengan perusahaan karena dapat mengantisipasi dana yang diperlukan saat keperluan mendesak, dalapt mempermudah customer yang ingin transaksi dengan perusahaan menjadi poin penentu investasi (Kasmir, 2017). Dan yang terakhir rasio profitabilitas diperlukan untuk semua pihak yang menggunakan laporan keuangan perusahaan, karena tujuan rasio profitabilitas untuk menghitung laba perusahaan dan membandingkan maupun menganalisisnya (Sartono, 2011).

Sudah banyak perusahaan yang menerapkan PSAK 72, perusahaan Properti dan *Real Estate* juga sudah menerapkan dan menunjukkan pada laporan keuangannya. Penelitian yang dilakukan oleh Ila Casnila dan

Annisa Nurfitriana ditahun 2020 melihat dampak penerapan PSAK 72 pada perusahaan telekomunikasi, sedangkan penelitian oleh Veronica, Utami Puji Lestari dan Elisabeth Yansye Metekohy melihat penerapan PSAK 72 pada *Real Estate* pada tahun 2018 sebagaimana belum semua perusahaan menerapkannya dan menggunakan tiga sampel pada perusahaan *Real Estate*. Oleh karena itu, pada penelitian ini penulis ingin melihat bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan menggunakan rasio solvabilitas, rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 dan dibandingkan dengan perhitungan berdasarkan PSAK 44 menggunakan kriteria yang akan ditentukan oleh peneliti.

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan, maka penulis tertarik untuk menulis judul skripsi “*Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate Di Indonesia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020*”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana dampak perbedaan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72 pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?
2. Bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?

1.3 Tujuan

1. Untuk mengetahui dampak perbedaan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan *Real Estate*.
2. Untuk mengetahui dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap rasio solvabilitas, rasio likuiditas, dan rasio profitabilitas

1.4 Manfaat penelitian

1.4.1 Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai kinerja keuangan terhadap pengakuan pendapatan. Serta juga diharapkan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang secara teoritis dipelajari di bangku kuliah.

1.4.2 Manfaat praktis

- a. Manfaat untuk peneliti

Manfaat bagi peneliti, penelitian ini dapat memberikan wawasan dan kemampuan berfikir kritis tentang pengaruh dari kinerja keuangan.

- b. Manfaat untuk pembaca

Manfaat bagi pembaca, penelitian ini bisa menjadi bahan bacaan dan ide-ide tambahan untuk penelitian atau tugas-tugas. Dan jika ada mahasiswa yang memiliki kesamaan dalam penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan dalam hal ini.

c. Manfaat untuk Auditor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu auditor dalam memahami lebih lanjut tentang pengaruh Kinerja Keuangan terhadap pengakuan pendapatan. Sehingga auditor dalam proses pengauditan laporan keuangan perusahaan dapat bekerja lebih maksimal untuk menghasilkan laporan keuangan audited yang lebih berkualitas.

d. Manfaat untuk Investor

Setelah mengetahui dampak penerapan PSAK 72, investor dapat mengetahui pendapatan yang didapatkan oleh perusahaan dengan kontrak jangka panjang. Sehingga diharapkan investor dapat berinvestasi pada perusahaan *Real Estate* setelah diterapkannya PSAK 72.

e. Manfaat untuk Perusahaan

Sedangkan manfaat untuk perusahaan yaitu perusahaan dapat mengatur kinerja keuangan melalui rasio solvabilitas, rasio likuiditas, dan profitabilitas. Sehingga diharapkan melalui penelitian ini manajemen perusahaan dapat mengatur keuangan lebih mudah.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian terkait dengan PSAK 72 Pendapatan Kontrak sebelumnya pernah dilakukan. Namun, hasil dari penelitian masih berbeda-beda sehingga perlu dilakukan penelitian baru yang menunjang. Dari beberapa penelitian, yang akan menjadi acuan dalam penelitian yaitu:

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
1.	Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi Di Masa Pandemi Covid-19	2020	Duwi Rahayu	1) Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan standar sebelumnya menyebabkan sedikit perubahan nilai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada current ratio, debt to equity ratio dan net profit margin perusahaan untuk PT. Telkomsel Indonesia, PT. INDOSAT Tbk dan PT. XL AXIATA Tbk lebih rendah jika pendapatan diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dibandingkan standar sebelumnya meskipun tidak signifikan selisihnya. Hal ini terjadi

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>karena nilai kas/bank perusahaan yang berasal dari pendapatan dari kontrak dengan pelanggan tidak diakui jika berdasarkan PSAK 72 kuartal III tahun 2020. Perubahan ini disebabkan karena adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak dengan pelanggan pada ketiga perusahaan telekomunikasi tersebut.</p> <p>2) Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan lebih besar dibanding berdasarkan standar sebelumnya ketika kontrak dengan pelanggan telah selesai dan telah terjadi penyerahan atau pemindahan kendali atas barang atau jasa kepada pelanggan sehingga pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dapat diakui.</p> <p>3) Kinerja keuangan tiap-tiap perusahaan menyatakan keadaan yang sedikit tidak baik jika pengimplementasian pengakuan pendapatan sesuai PSAK 72</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>dilaksanakan, terlihat dengan hasil perhitungan current ratio dan net profit margin ratio menunjukkan penurunan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding dengan standar sebelumnya. Sementara untuk debt to asset ratio menunjukkan peningkatan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding standar sebelumnya, Kecuali pada PT INDOSAT Tbk yang telah menerapkan PSAK 72 secara dini, sehingga tidak ada selisih perbedaan antara ketiga rasio keuangan. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya.</p>
2.	Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value	2018	Sila Nunun Wisnantiasri	<p>Pada perusahaan sektor industri property, <i>Real Estate and building constructions</i>, PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan terbukti secara empiris meningkatkan shareholder value yang ditunjukkan koefisien CAR yang positif dan signifikan. Investor mengharapkan adanya manfaat dari perusahaan dalam menyediakan informasi yang relevan dan</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				handal untuk mengambil keputusan dari laporan keuangan yang disusun berdasarkan PSAK 72 melalui 5 (lima) step model pengakuan pendapatan.
3.	Analisis Dampak Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan Psak 72 Pada Perusahaan Telekomunikasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei)	2020	Ila Casnila, Annisa Nurfitriana.	<p>a. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Current Ratio sebelum dan sesudah penerapan PSAK terdapat perbedaan. Hasil ini didukung oleh penelitian sebelumnya oleh Hidayat (2015).</p> <p>b. Nilai Debt to Equity Ratio dari hasil pengolahan data menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72 Hasil ini didukung oleh penelitian sebelumnya oleh Hidayat (2015).</p> <p>c. Hasil pengolahan data dari Net Profit Margin menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Hasil ini didukung penelitian dari Marhamah, dkk (2016).</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
4.	PENGARUH PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Empiris pada Perusahaan Indeks LQ-45 Tahun 2018)	2020	Haifa Shabirah HS	Hasil pengujian dan pembahasan menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 diprediksi akan mampu meningkatkan nilai perusahaan. Apabila perusahaan menerapkan PSAK 72, maka laporan keuangan perusahaan akan menjadi lebih berkualitas, dapat dipahami, dan dapat diterima secara global sebagai informasi yang baik dan memberikan sinyal positif dari manajemen terhadap investor untuk berinvestasi di perusahaan. Namun, jika perusahaan tidak menerapkannya, maka kemungkinan akan memberikan sinyal yang buruk dari manajemen kepada investor sehingga nilai perusahaan akan menurun.
5.	Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan	2019	Veronica, Utami Puji Lestari, Elisabeth Yansye Metekohy	Berdasarkan analisis pada bagian sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: 1) Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
	Perusahaan <i>Real Estate</i> di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018			<p>menyebabkan perubahan nilai pendapatan dari kontrak jangka panjang pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018. Perubahan ini disebabkan karena adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan <i>Real Estate</i> tersebut.</p> <p>2) Pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 44. Hal ini terjadi karena pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak diakui pada tahun 2018. Hasil ini sejalan dengan penelitian lain yang pernah dilakukan pada industri telekomunikasi bahwa nilai pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 23.</p> <p>3) Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan lebih besar dibanding berdasarkan</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>PSAK 44 ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan telah terjadi penyerahan atau pemindahan kendali atas aset <i>Real Estate</i> kepada pelanggan sehingga pendapatan dari kontrak jangka panjang dapat diakui.</p> <p>4) Kinerja keuangan masing-masing perusahaan menunjukkan keadaan yang tidak lebih baik jika penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dilakukan, terlihat dengan hasil perhitungan current ratio dan net profit margin ratio menunjukkan penurunan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding dengan PSAK 44. Sementara untuk debt to asset ratio menunjukkan peningkatan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding PSAK 44. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya pada industri telekomunikasi bahwa kinerja keuangan perusahaan terlihat lebih baik jika menggunakan standar sebelumnya</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>dibanding PSAK 72. Namun, terdapat perbedaan yaitu pada net profit margin ratio pada industri telekomunikasi tidak turun secara signifikan, sedangkan pada industri <i>Real Estate</i> rasio ini turun cukup signifikan. Hal ini terjadi karena transaksi pada industri telekomunikasi bukan merupakan kontrak jangka panjang.</p> <p>5) PSAK 72 lebih menggambarkan keadaan yang sebenarnya karena pendapatan diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaannya yang ditunjukkan dengan perpindahan kendali atas aset <i>Real Estate</i>.</p>
6.	Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	2019	Made Galih Wisnu Wardana, Muhammad Ali Fikri	1) Rasio likuiditas yang diukur dengan rasio Current Ratio (CR) menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan CR terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>2017. Hipotesis pertama yang mengatakan CR berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ditolak. Hal ini dibuktikan dengan nilai koefisien sebesar 0,221616 dan nilai probabilitas sebesar 0,9040 yang lebih besar dari nilai signifikansi 5% ($0,9040 > 0,05$).</p> <p>2) Rasio solvabilitas yang diukur dengan rasio Debt to Equity Ratio (DER) menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan DER terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017. Hipotesis kedua yang mengatakan DER berpengaruh negatif terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ditolak. Hal ini dibuktikan dengan</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>nilai koefisien sebesar 0,145025 dan nilai probabilitas sebesar 0,9679 yang lebih besar dari nilai signifikansi 5% ($0,9679 > 0,05$).</p> <p>3) Rasio profitabilitas yang diukur dengan rasio Return On Asset (ROA) menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh negatif dan tidak signifikan ROA terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017. Hipotesis ketiga yang mengatakan ROA berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ditolak. Hal ini dibuktikan dengan nilai koefisien sebesar -0,048983 dan nilai probabilitas sebesar 0,9920 yang lebih besar dari nilai signifikansi 5% ($0,9920 > 0,05$).</p> <p>4) Rasio aktivitas yang diukur dengan rasio Total Asset Turn Over</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>(TATO) menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan TATO terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017. Hipotesis keempat yang mengatakan TATO berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sub sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ditolak. Hal ini dibuktikan dengan nilai koefisien sebesar 4928,443 dan nilai probabilitas sebesar 0,1736 yang lebih besar dari nilai signifikansi 5% ($0,1736 > 0,05$).</p>
7.	<p>Analisis Reaksi Kinerja Keuangan Perusahaan Pada Sektor Properti Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia</p>	2020	Siti Parida	<p>1) Kinerja keuangan perusahaan Properti dan Real Estate ditinjau dari likuiditas yang diukur melalui rasio lancar dan rasio cepat Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2018 dengan perusahaan yang memiliki rasio likuiditas baik karena perusahaan mampu</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>untuk menutupi kewajiban lancar yang dimiliki perusahaan adalah Pakuwon Jati (PWON), Lippo Karawaci Tbk (LPKR) dan PP Properti (PPRO), sedangkan perusahaan dengan rasio likuiditas kurang baik adalah Puradelta Lestari (DMAS) dan Sentul City (BKSL).</p> <p>2) Kinerja keuangan perusahaan Properti dan Real Estate ditinjau dari solvabilitas yang diukur melalui rasio DER dan DAR Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2018 dengan perusahaan yang memiliki rasio solvabilitas baik karena perusahaan mampu untuk menutupi utang-utang yang dimiliki perusahaan dari pihak luar yang berasal dari aktiva dan modal perusahaan adalah Puradelta Lestari (DMAS) dan Sentul City (BKSL), sedangkan perusahaan dengan rasio solvabilitas kurang baik adalah Pakuwon Jati (PWON), PP</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>Properti (PPRO) dan Lippo Karawaci Tbk (LPKR)</p> <p>3) Kinerja keuangan perusahaan Properti dan Real Estate ditinjau dari profitabilitas yang diukur melalui rasio ROA, ROE dan NPM Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2018 dengan perusahaan yang memiliki rasio profitabilitas baik karena perusahaan mampu mendapatkan profit yang besar yang diperoleh dari pengelolaan aktiva dan ekuitas yang dimiliki perusahaan adalah Puradelta Lestari (DMAS) dan Pakuwon Jati (PWON), sedangkan perusahaan dengan rasio profitabilitas kurang baik Lippo Karawaci Tbk (LPKR) dan PP Properti (PPRO dan Sentul City (BKSL).</p>
8.	KINERJA KEUANGAN DAN PERTUMBUHAN LABA (Studi Empiris : Perusahaan Sub	2019	Nor Hanisah, Kartika Hendra Titisari, Siti Nur Laela.	1) Variabel Current ratio (CR) tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
	Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016)			<p>2016.</p> <p>2) Variabel Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.</p> <p>3) Variabel Debt to Asset Ratio (DAR) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.</p> <p>4) Variabel Net Profit Margin (NPM) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.</p> <p>5) Variabel Return on Equity (ROE) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				<p>2016.</p> <p>6) Variabel Return on Asset (ROA) tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.</p> <p>7) Variabel Total Asset Turnover (TAT) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan property dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016</p>
9.	Analisis Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan <i>Real Estate</i> Dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	2018	Yenni Verra Fibriyanti	<p>1) Berdasarkan uji t yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa variabel CR, DR, DER, TAT, ROE berpengaruh secara parsial terhadap kinerja keuangan yang diprosikan dengan ROI pada perusahaan <i>Real Estate</i> dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.</p> <p>2) Berdasarkan hasil uji F memperlihatkan bahwa semua variabel independen yaitu CR, DR, DER, TAT, ROE</p>

No.	Judul	Tahun	Penulis	Hasil
				secara bersama-sama atau simultan mempengaruhi kinerja keuangan yang diproksikan dengan ROI pada perusahaan <i>Real Estate</i> dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini bisa dilihat dari signifikansi $F < 5\%$ ($0,000 < 0,05$).
10.	Dampak Penerapan Psak 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Property, <i>Real Estate</i> And Building Construction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2019	2020	Wiliana Agustrianti, Ayunita Ajentiyas Saputri Mashuri, Anita Nopiyanti	Penelitian menjelaskan penerapan PSAK 72 berpengaruh terhadap kinerja keuangan sebesar 36% sementara sisanya 64% dijelaskan melalui faktor lain diluar variabel yang diteliti pada penelitian. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel PSAK 72 memiliki, nilai, t 'hitung sebesar 2,191 dengan, probabilitas signiifikansi sebesar 0,031. Nilai, t hitung, yang lebih besar daripada nilai t-tabel ($2,191 > 1,99045$) dan nilai, signifikansi 'yang lebih kecil dari 0,05 ($0,031 < 0,05$) sehingga terdapat pengaruh penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan. Maka penerapan PSAK 72 berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Pada tabel diatas dapat diketahui hasil dari penelitian terdahulu yang membahas PSAK 72, kinerja keuangan maupun perusahaan *Real Estate*. Akan tetapi pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Duwi Rahayu meneliti pada perusahaan telekomunikasi dengan menarik kesimpulan Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan standar sebelumnya menyebabkan sedikit perubahan nilai pendapatan, adapun penelitian pada perusahaan *Real Estate* dilakukan pada tahun 2019 oleh Veronica, Utami Puji Lestari, Elisabeth Yansye Metekohy pada perusahaan *Real Estate* tahun 2018 sebanyak tiga perusahaan dengan kesimpulan Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan lebih besar dibanding berdasarkan PSAK 44 ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan telah terjadi penyerahan atau pemindahan kendali atas aset *Real Estate* kepada pelanggan.

Sedangkan penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di BEI yang mempunyai kontrak jangka panjang pada tahun 2020 dimana perusahaan diharuskan mengakui pendapatan berdasarkan PSAK 72.

Sudah banyak perusahaan yang menerapkan PSAK 72, perusahaan Properti dan *Real Estate* juga sudah menerapkan dan menunjukkan pada laporan keuangannya di tahun 2020. Oleh karena itu, pada penelitian ini penulis ingin melihat bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan Properti dan

Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 dengan kriteria yang akan ditentukan oleh peneliti.

2.2. Kajian Teori

Menurut Sugiyono (2017) Kajian teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Ada beberapa teori yang digunakan peneliti untuk membahas permasalahannya, diantaranya yaitu:

2.2.1. Pendapatan

Menurut PSAK Nomor 23 tentang Pendapatan menyatakan bahwa: Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yg timbul dari aktivitas normal entitas selama periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal. Sedangkan menurut Musadi, Karamony dan Gamaliel (2017) 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.

Pengakuan pendapatan untuk sektor properti dan *Real Estate* diatur dalam PSAK Nomor 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* yang menyatakan: Aktivitas pengembangan *Real Estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri.

Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan *Real Estate* juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Adapun pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 yaitu penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan lainnya beserta kapling tanahnya.

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 (Purba, 2018). 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.

2.2.2. Industri Properti dan Real Estate

Real Estate adalah suatu produk yang dibangun di atas sejumlah lahan atau Kawasan (Awaludin, 2015). Pendapat lain menyatakan bahwa *Real Estate* adalah suatu aset berupa tanah dan/atau bangunan yang berada di atasnya (Farida, 2018).

Industri *Real Estate* memiliki karakteristik sebagai berikut (Tauke & Tulung, 2017) :

a) Sulit diprediksi

Industri ini sulit diprediksi karena memiliki pasang surut dengan amplitude yang besar, dimana ketika pertumbuhan ekonomi sedang tinggi, industri *Real Estate* mengalami booming dan cenderung over supplied, namun ketika pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, industri ini juga akan cepat mengalami penurunan yang cukup drastis.

b) Berisiko Tinggi

Industri ini disebut memiliki risiko tinggi karena pembiayaan dan sumber dananya secara umum diperoleh melalui kredit perbankan, padahal sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan ini sulit untuk dikonversikan menjadi kas dalam waktu cepat untuk pembayaran hutang, sehingga banyak pengembang (developer) tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu.

Industri *Real Estate* akan selalu berkembang pesat dan meningkat setiap tahunnya karena tanah memiliki ketersediaan yang tetap, sedangkan jumlah penduduk Indonesia setiap tahun meningkat (Hasanah, Suyanti & Wahono, 2017).

Industri *Real Estate* memiliki cakupan usaha yang cukup luas dan dinilai memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja, sehingga industri ini menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara (Handayani, Kristanto & Astuti, 2016).

2.2.3. Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan adalah gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan menggunakan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui baik buruknya keadaan keuangan perusahaan tersebut yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu (Nasution, 2017).

Kinerja keuangan perusahaan memberikan informasi mengenai keberhasilan yang telah dicapai perusahaan, juga membantu perusahaan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, serta membantu pengambilan keputusan keuangan perusahaan (Sutrisno & Yulianeu, 2017). Selain itu, kinerja keuangan juga berguna untuk melihat sejauh mana perusahaan telah menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Purnomo, Sriwidodo & Wibowo, 2018).

Kinerja keuangan dapat dinilai salah satunya dengan cara melakukan analisis rasio keuangan yang dihitung berdasarkan perbandingan data keuangan yang terdapat pada laporan pos keuangan (laporan posisi keuangan, laporan laba/rugi, laporan arus

kas) (Wardiyah, 2017). Analisis rasio keuangan adalah analisis yang dilakukan dengan menghubungkan berbagai perkiraan yang terdapat pada laporan keuangan dalam bentuk rasio keuangan (Wardiyah, 2017).

Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya yang dilakukan antara satu komponen dengan komponen lain dalam satu laporan keuangan atau antar laporan keuangan (Kasmir, 2015). Rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja keuangan diantaranya rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas (Solikhah, Susyanti & Wahono, 2018). Ketiga rasio tersebut merupakan rasio keuangan yang utama digunakan untuk menilai kinerja perusahaan (Ghany, 2018).

Rasio likuiditas adalah rasio yang memberikan gambaran tentang kemampuan perusahaan untuk memenuhi utang-utang (liabilitas) jangka pendeknya (Solikhah, Susyanti & Wahono, 2017). Rasio likuiditas merupakan rasio yang umumnya menjadi pertimbangan kreditor untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan. Jenis-jenis rasio likuiditas, yaitu (a) rasio lancar (current ratio), (b) rasio cepat (quick ratio), (c) rasio kas (cash ratio), (d) rasio perputaran kas, (e) inventory to net working capital. Dalam penelitian ini, rasio likuiditas yang digunakan adalah rasio lancar.

Rasio ini dipilih karena merupakan ukuran yang paling umum dipakai untuk mengetahui kesanggupan perusahaan dalam memenuhi liabilitas lancar dengan menunjukkan seberapa jauh tuntutan dari kreditor jangka pendek dipenuhi oleh aset yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo utang (Wardiyah, 2018).

Rasio solvabilitas (rasio coverage) adalah rasio yang mengukur tingkat perlindungan bagi kreditor jangka panjang dan investor (Kieso, Weygant & Warfield, 2014). Rasio solvabilitas disebut juga rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh liabilitasnya, baik jangka pendek maupun jangka panjang ketika perusahaan dilikuidasi (Kasmir, 2015). Seperti halnya rasio likuiditas, rasio solvabilitas juga umumnya menjadi pertimbangan kreditor untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan (Ghany, 2018). Jenis-jenis rasio solvabilitas, yaitu (a) debt to asset ratio (debt ratio), (b) debt to equity ratio, (c) long term debt to equity ratio, (d) tangible assets debt coverage, (e) current liabilities to net worth, (f) times interest earned, (g) fixed charge coverage (Kasmir, 2015). Dalam penelitian ini, rasio solvabilitas yang digunakan adalah debt to asset ratio (debt ratio). Rasio ini dipilih karena menggambarkan perbandingan antara total liabilitas dan total aset sehingga dapat diketahui apakah aset perusahaan cukup (solvable) atau tidak cukup (insolvable) untuk

membayar semua liabilitasnya. Rasio ini juga berguna untuk mengetahui seberapa jauh aset perusahaan dibiayai dengan utang (Irwati, 2018).

Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat keberhasilan atau kegagalan sebuah perusahaan untuk periode waktu tertentu (Kieso, Weygant & Warfield, 2014). Rasio profitabilitas disebut juga sebagai rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2015). Rasio ini merupakan salah satu rasio yang penting dan umum digunakan oleh investor maupun kreditor dalam menilai perusahaan (Ghany, 2018). Jenis-jenis rasio profitabilitas, yaitu

- 1.1.1. profit margin ratio (profit margin on sales) terbagi menjadi gross profit margin ratio dan net profit margin ratio,
 - 1.1.2. return on investment (ROI),
 - 1.1.3. return on equity (ROE),
 - 1.1.4. laba per lembar saham (earning per share of common stock)
- (Kasmir, 2015).

Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan adalah net profit margin ratio. Rasio ini dipilih karena merupakan salah satu rasio yang berpengaruh signifikan untuk memprediksi pertumbuhan laba (Utomo, 2017).

Kinerja keuangan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan rasio keuangan antara lain: rasio likuiditas dihitung

menggunakan current ratio, rasio solvabilitas dihitung menggunakan debt ratio dan rasio profitabilitas dihitung menggunakan return on equity.

a. Rasio Likuiditas

Menurut Hery (2017) rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Dengan kata lain, rasio likuiditas adalah untuk mengukur sampai seberapa jauh tingkat kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya yang akan segera jatuh tempo.

Menurut Sartono (2015), rasio lancar atau Current Ratio (CR) adalah sebagai alat ukur untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek atau hutang yang mengalami segera jatuh tempo terhadap aset lancar yang tersedia. Dengan rumus:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\%$$

b. Rasio Solvabilitas

Menurut Sartono (2015), rasio solvabilitas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi segala kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dilikuidasi. Perusahaan yang mempunyai aktiva/kekayaan yang cukup untuk membayar semua hutang-

hutangnya disebut perusahaan yang solvable, sedang yang tidak disebut insolvable.

Menurut Kasmir (2017) Debt to Asset Ratio merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva.. Rasio hutang terhadap aset atau bisa disebut debt ratio (DR) sebagai pengukur seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh utang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aset. Rumusnya ialah:

$$DR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

c. Rasio Profitabilitas

Menurut Sartono (2015), Rasio Profitabilitas adalah rasio yang dapat mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba, baik dalam hubungan dengan penjualan, asset maupun modal sendiri.

Penelitian ini menggunakan perhitungan Net Profit Margin (NPM), NPM sendiri menurut Brigham dan Houston (2013: 107) “Net Profit Margin adalah mengukur besarnya laba bersih perusahaan dibandingkan dengan penjualannya. Menurut Hanafi dan Halim (2012: 81) “Net Profit Margin merupakan rasio yang

menghitung sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih pada tingkat penjualan tertentu” Dengan rumus:

$$\text{NPM} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Sales}} \times 100\%$$

2.2.4. PSAK 72

Untuk dapat menentukan pengakuan pendapatan, menurut ED PSAK 72, pernyataan ini menyaratkan entitas untuk melakukan analisa transaksi berdasarkan kontrak terlebih dahulu, yang terdiri dari 5 (lima) tahapan berikut:

1. Mengidentifikasi Kontrak Dengan Pelanggan

Suatu entitas dapat mengakui kontrak dengan pelanggan jika memenuhi persyaratan berikut:

- a. Semua pihak sepakat atas suatu kontrak dan memegang komitmen masing-masing untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang tercantum dalam kontrak tersebut.
- b. Suatu entitas dapat melakukan identifikasi hak atas barang atau jasa yang akan dialihkan.
- c. Suatu entitas dapat melakukan dentifikasi atas jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan.
- d. Suatu kontrak memiliki substansi komersial dalam hal risiko yang mungkin terjadi, waktu pelaksanaan kontrak atau perkiraan jumlah arus kas di masa yang akan datang.

- e. Suatu entitas dapat menagih imbalan yang berhak diterimanya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan.

2. Kombinasi Kontrak

Kombinasi kontrak menjelaskan tentang kombinasi yang dapat dilakukan dari dua atau lebih kontrak yang disepakati sesuai jangka waktunya. Kombinasi kontrak tersebut dapat menjadi tunggal jika satu atau lebih kriteria berikut terpenuhi:

- a. Kontrak yang dinegosiasikan merupakan kontrak dengan tujuan komersial tunggal dalam satu aket tertentu.
- b. Jumlah imbalan yang dibayarkan oleh satu pihak berdasarkan pada harga pelaksanaan dari kontrak lain.
- c. Barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan.

3. Modifikasi Kontrak

Modifikasi kontrak menjelaskan tentang perubahan kontrak yang mungkin terjadi dilakukan meliputi ruang lingkup atau harga kontrak yang disetujui oleh kedua belah pihak di kemudian hari. Entitas mencatat sebagai kontrak terpisah jika kondisi berikut terpenuhi:

Ruang lingkup kontrak mengalami peningkatan dikarenakan adanya penambahan barang atau jasa yang dijanjikan bersifat dapat dibedakan (distinct).

Harga kontrak mengalami peningkatan jika terjadi penyesuaian harga jual dari barang atau jasa yang semula disepakati dan harga jual tersebut berdiri sendiri yang mencerminkan harga pada suatu kontrak tertentu. .

4. Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan

Pada bagian ini suatu entitas menilai barang atau jasa yang tercantum dalam kontrak dengan pelanggan dan mengakui suatu kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan baik:

- a. Suatu barang atau jasa yang ada dalam kontrak dapat diidentifikasi dan dapat dibedakan.
- b. Barang atau jasa yang dapat dibedakan secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan.

5. Kewajiban Pelaksanaan

Pada bagian ini entitas mengakui adanya pendapatan jika entitas tersebut telah melaksanakan kewajibannya baik berupa pengiriman barang atau penyelesaian jasa kepada pelanggan. Suatu aset dialihkan kepada pelanggan ketika aset tersebut sudah diterima dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kewajiban Pelaksanaan yang Diselesaikan Sepanjang Waktu atau Performance Obligation Over Time dimana suatu entitas

mengalihkan asetnya setelah kewajibannya kepada pelanggan terpenuhi.

- b. Kewajiban Pelaksanaan yang Diselesaikan Pada Waktu Tertentu atau Performance Obligationa at a Point In Time menjelaskan jika suatu entitas tidak mampu menyelesaikan kewajibannya maka entitas tersebut harus melaksanakan kewajiban yang sama pada periode waktu tertentu yang disepakati lebih lanjut dengan mempertimbangkan persyaratan pengendalian atas kewajiban suatu entitas tersebut mencakup:
 - 1) Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
 - 2) Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
 - 3) Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
 - 4) Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
 - 5) Pelanggan telah menerima aset.
- c. Pengukuran Kemajuan Terhadap Penyelesaian Kewajiban Pelaksanaan Secara Penuh untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang diselesaikan sepanjang waktu, entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu dengan mengukur kemajuan terhadap penyelesaian kewajiban pelaksanaan secara penuh. Tujuan ketika mengukur kemajuan adalah untuk menggambarkan kinerja entitas dalam mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada

pelanggan (yaitu penyelesaian dari kewajiban pelaksanaan entitas). Entitas menerapkan metode tunggal atas pengukuran kemajuan untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang diselesaikan sepanjang waktu dan entitas menerapkan metode tersebut secara konsisten terhadap kewajiban pelaksanaan serupa dan dalam keadaan serupa. Pada setiap akhir periode pelaporan, entitas mengukur kembali kemajuan terhadap penyelesaian kewajiban pelaksanaan secara penuh yang diselesaikan sepanjang waktu.

Untuk memahami penjelasan di atas, dapat disimak contoh berikut. Suatu entitas menyepakati kontrak penjualan 100 unit barang dengan harga Rp 100. Pembayaran diterima ketika pengendalian produk dialihkan.

Kontrak penjualan mengizinkan pelanggan mengembalikan produk tidak terpakai dalam 30 hari dan menerima pengembalian penuh. Biaya setiap produk entitas Rp 60. Entitas mengestimasi pelanggan akan mengembalikan produk berdasarkan faktor pendukung yang ada sebanyak 3 unit.

Tabel 2. Jurnal Transaksi Penjualan

Akun		D	K	Perhitungan
Kas		Rp. 10.000		100 unit x Rp. 100
	Liabilitas terkait refund		Rp. 300	3 Unit x Rp. 100

Akun		D	K	Perhitungan
	Pendapatan		Rp. 9.700	97 unit x Rp100
HPP		Rp. 5.280		97 unit x Rp. 60
Aset		Rp. 180		3 unit x Rp. 60
	Persediaan		Rp 6.000	100 unit x Rp.60

2.2.5. PSAK 44

Menurut PSAK 44, definisi Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan/atau bangunan komersial dan/atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara (retail).

Sedangkan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*). Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut:

- a) Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli.

Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 (dua belas) bulan;

- b) Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih;
- c) Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan.

Dari proses pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44, penjualan dianggap telah selesai apabila pengikatan jual beli atau perjanjian jual beli telah berlaku, yaitu apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan atau perjanjian jual beli agar pengikatan atau perjanjian tersebut berlaku. Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai.

Tagihan penjual bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli yang dijualnya tersebut sebagai hipotek pertama dan tagihannya subordinasi terhadap hak penagih hipotek tersebut masa depan bila penjual mengizinkan pembeli untuk menggunakan aset *Real Estate*.

Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual tidak lagi terlibat

dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

Pengakuan laba bila metode akrual penuh tidak terpenuhi apabila suatu transaksi *Real Estate* tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (deposit method) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi. Penerapan metode deposit berdasarkan PSAK 44 adalah sebagai berikut :

- (a) Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit *Real Estate*, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;
- (b) Piutang dari transaksi penjualan unit *Real Estate* tidak diakui;
- (c) Unit *Real Estate* tersebut tetap dicatat sebagai aset penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit *Real Estate* tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli;
- (d) Khusus untuk unit *Real Estate* penyusutan atas unit *Real Estate* tersebut tetap diakui oleh penjual.

Menurut PSAK 44 dalam hal penjualan telah mengalihkan utang yang terikat pada unit *Real Estate* yang dijual, sedangkan transaksi tersebut belum memenuhi persyaratan pengakuan pendapatan, utang tersebut tidak boleh dikurangkan dari nilai tercatat unit *Real Estate* yang bersangkutan.

Pencicilan atau pelunasan oleh pembeli atas utang unit *Real Estate* yang telah dialihkan kepada pembeli dibukukan sebagai uang muka dengan mengurangi saldo utang yang bersangkutan. Penjual harus melakukan pengungkapan bahwa unit tersebut telah terikat pada pengikatan atau perjanjian jual beli.

Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat pembatalan. Pada saat uang muka atas penjualan unit *Real Estate* diakui sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui sebagai pendapatan bunga. Keterlibatan penjual tanpa pengalihan risiko dan manfaat kepemilikan masih ada, apabila :

- (a) Penjual masih akan terlibat secara signifikan dengan unit bangunan yang dijual dan tidak mengalihkan, secara signifikan, risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan yang telah dijual;
- (b) Penjual menjamin hasil yang akan diperoleh pembeli dari investasinya atau menjamin hasil atas investasi tersebut untuk suatu periode tertentu;
- (c) Penjual diharuskan untuk memulai atau mendukung kegiatan atau terus mengoperasikan unit bangunan atas risiko sendiri, atau dapat dianggap menanggung risiko tersebut untuk suatu periode tertentu.

Penjual tidak boleh mengakui penjualan, apabila terdapat kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan yang telah dijual atau pembeli dapat memaksanya untuk membeli kembali unit bangunan tersebut.

Apabila pengikatan atau perjanjian jual beli mensyaratkan pemberian jasa manajemen (*management service*) sesudah penjualan atas unit bangunan tanpa kompensasi atau dengan kompensasi di bawah tarif normal, kompensasi tersebut diestimasi untuk seluruh masa jasa dan dikurangkan dari pendapatan yang diakui sebagai biaya yang masih harus dibayar.

Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan *Real Estate* mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Dalam kondisi tersebut, metode akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan *Real Estate* adalah metode persentase penyelesaian (*percentage of-completion method*). Tingkat penyelesaian suatu aktivitas pengembangan *Real Estate* dapat ditentukan dengan berbagai metode, yang berupa:

- (a) Survei pekerjaan yang telah dilaksanakan;
- (b) Proporsi (dalam persentase) aktivitas pengembangan *Real Estate* yang telah dilaksanakan sampai suatu tanggal tertentu terhadap total aktivitas pengembangan *Real Estate* yang harus dilaksanakan; atau
- (c) Proporsi biaya yang terjadi hingga tanggal tertentu terhadap estimasi total biaya aktivitas pengembangan *Real Estate*.

Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan metode persentase penyelesaian (percentage of-completion method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

- (a) Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- (b) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20 % dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- (c) Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing yang telah selesai proses pembangunannya diakui dengan metode akrual penuh sesuai dengan kriteria diatas. Dalam hal ini persyaratan pengakuan laba dan juga berlaku untuk transaksi tersebut.

Untuk menentukan apakah jumlah pendapatan penjualan unit bangunan dapat diestimasi dengan andal, faktor-faktor ini harus dipertimbangkan: volume penjualan, tren harga penjualan setiap unit

bangunan, pengalaman perusahaan pengembang, lokasi geografis, dan kondisi lingkungan unit bangunan. Beberapa unit bangunan mungkin lebih disukai oleh pembeli karena lokasi atau karena panorama lingkungan. Pada kondisi lain, mungkin unit bangunan tertentu sulit terjual. Hal tersebut mengisyaratkan bahwa harga unit bangunan tertentu mungkin tidak mencerminkan nilai yang dapat diRealisasi sehingga pada akhirnya unit bangunan tersebut harus dijual dengan potongan harga.

Kemampuan untuk mengestimasi biaya unit bangunan (terutama biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan unit bangunan) adalah syarat utama untuk pengakuan pendapatan. Untuk menentukan apakah perusahaan pengembang dapat mengestimasi biaya unit bangunan, faktor yang harus dipertimbangkan adalah: pengalaman perusahaan pengembang, jenis kontrak konstruksi, dan situasi ekonomi saat ini yang berpengaruh terhadap biaya konstruksi. Jumlah tagihan kepada pembeli dan pembayaran yang diterima tidak mencerminkan

Penerapan metode persentase penyelesaian dipengaruhi oleh risiko kesalahan dalam melakukan estimasi atas penyelesaian proyek. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian (*prudence*) harus diterapkan dalam melakukan estimasi atas pendapatan dan biaya. (IAI, 1998)

Pergantian peraturan lama menjadi baru disebabkan oleh usangnya peraturan itu atau peraturan sudah tidak bisa dipakai pada masa yang berlangsung, hal ini terjadi pada PSAK 44 yang telah digantikan pada PSAK

72 dikarenakan presentase penyelesaian sangat sulit dilakukan, bisa dilihat pada tabel dibawah perbedaan antara PSAK 44 dan PSAK 72.

Tabel 3. Perbandingan PSAK 44 dan PSAK 72

PSAK 44	PSAK 72
Diakui dengan metode persentase penyelesaian (<i>percentage of-completion method</i>)	Pengakuan pendapatan, menurut ED PSAK 72 menyatakan entitas untuk melakukan analisa transaksi berdasarkan lima tahapan kontrak terlebih dahulu
Pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (<i>full accrual method</i>).	Diakui dengan metode akrual penuh (<i>full accrual method</i>)
Presentase penyelesaian sulit digunakan	Melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan

PSAK 44	PSAK 72
	pelanggan.

2.2.6. Integrasi Islam

Pendapatan merupakan jumlah arus kas masuk yang didapatkan perorangan atau suatu entitas dan memiliki hubungan secara langsung dengan laba. Ada beberapa sumber pendapatan yang dimiliki oleh suatu entitas, dalam perspektif Islam lebih dikenal dengan *al-ijrah* / sewa, *ujrah* / upah dan *ar-ribh* / keuntungan. Dalam kaitannya dengan pendapatan kontrak yang dibahas pada PSAK 72 ini terkait dengan sumber pendapatan upah atau *ar-ribh*. Dalam pandangan Islam, pendapatan akan diakui jika menggunakan metode *ujrah* atau kompensasi dan metode bagi hasil. Setiap yang bekerja memiliki hak untuk mendapatkan upah sebagai bentuk kompensasi dari pekerjaan yang telah diselesaikan dengan nominal yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak.

Dalam hal ini, agama Islam telah memberikan penyelesaian mengenai pendapatan yang berkaitan dengan kedua belah pihak yang tidak merugikan salah satu pihak dan tanpa melanggar norma-norma yang berlaku. Adapun syarat yang utama diantara kedua belah pihak yaitu mempunyai sifat jujur dan adil mengenai perjanjian yang telah disetujui, dan dinyatakan dalam QS. Al-A'raf 29:

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ
الدِّينَ هُوَ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ

Katakanlah, “Tuhanku menyuruhku berlaku adil. Hadapkanlah wajahmu (kepada Allah) pada setiap salat, dan sembahlah Dia dengan mengikhlaskan ibadah semata-mata hanya kepada-Nya. Kamu akan dikembalikan kepada-Nya sebagaimana kamu diciptakan semula”.

Secara etimologi, dalam sebuah kamus Al-Munawwir, makna *al-‘adl* adalah suatu perkara yang berdiri di tengah perkara lain. Maka adil disini tidak berat sebelah atau salah satu pihak maupun tidak memihak. Secara terminology, adil memiliki makna mempersamakan suatu dengan lainnya dari segi apapun, tidak ada perbedaan satu dengan yang lainnya. Keadilan dalam islam merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh setiap orang.

Sehingga dalam Al-Quran ditegaskan bahwa hubungan antara orang satu dengan yang lainnya harus adil. Seperti seorang atasan dengan karyawan, seorang yang memberikan kontrak dengan yang menerima kontrak. Jadi antara kedua belah pihak harus memiliki hubungan yang adil. Sudah dijelaskan pada Q.S. Al-Jaatsiyah 22 sebagai berikut :

وَخَلَقَ اللَّهُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ بِالْحَقِّ وَلِتُجْزَىٰ كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ وَهُمْ

لَا يُظْلَمُونَ

“Dan Allah menciptakan langit dan bumi dengan tujuan yang benar dan agar setiap jiwa diberi balasan sesuai dengan apa yang dikerjakannya, dan mereka tidak akan dirugikan.”

Pada ayat diatas menjelaskan bahwa telah diatur mengenai semua kegiatan manusia di bumi ini. Dan apabila mereka melakukan hal-hal diluar batasan dan tidak sesuai dengan yang ada pada Al-Qur’am maka akan diberikan balasan yang setimpal didunia maupun akhirat. Pada ayat diatas dapat menjamin mengenai pembagian upah yang adil dan layak. Upah yang akan diberikan kepada pekerja haruslah sesuai dengan presentase penyelesaian yang dilakukan oleh pekerja.

Penjelasan mengenai ayat tersebut maka dapat dikaitkan dengan pengakuan pendapatan kontrak yang didasarkan pada Al-Quran telah terimplementasikan. Dalam ayat diatas dijelaskan bahwa pemberian upah harus didasarkan atas porsi pekerjaan yang diselesaikan oleh para pekerja, sama halnya dengan metode yang diterapkan dalam PSAK No.72. mengenai metode pengakuan pendapatan yang didasarkan atas presentase penyelesaian. Jadi pendapatan yang diakui disesuaikan dengan porsi pekerjaan yang telah diselesaikan

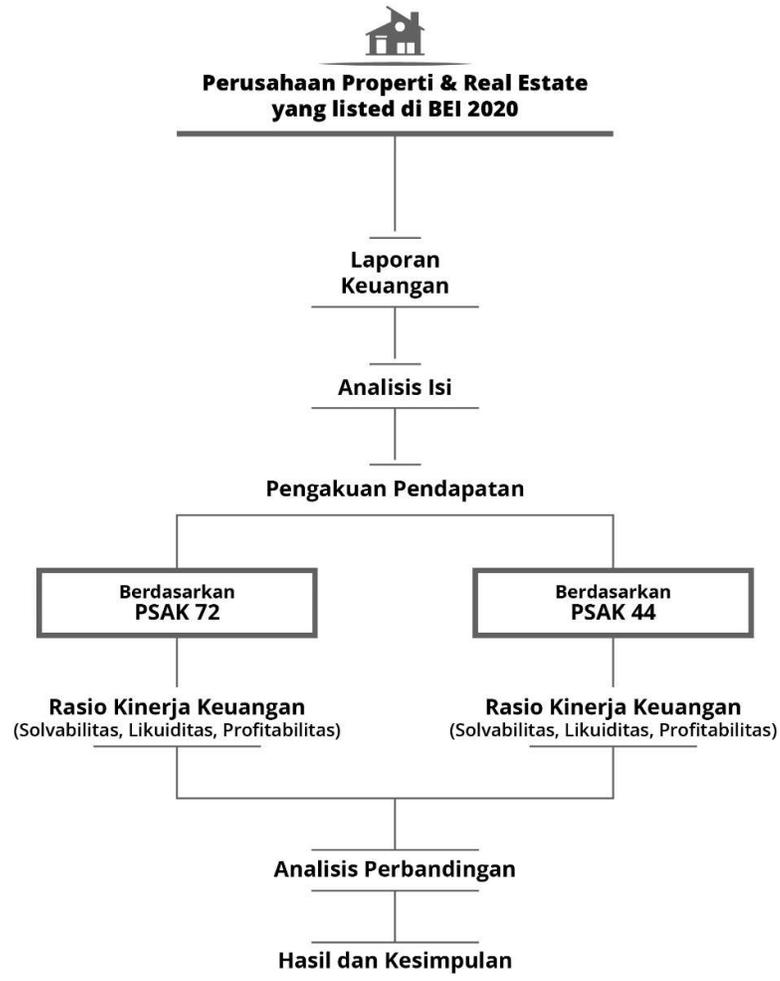
2.3. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir dalam penelitian ini berusaha untuk menggambarkan dari alur penelitian yang akan dilakukan.

Pada dasarnya penelitian ini dilakukan untuk meneliti perbedaan dampak penerapan pendapatan kontrak PSAK 72 terhadap kinerja keuangan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI) di tahun 2020 kemudian dibandingkan pendapatan menurut PSAK 44 dengan menggunakan rasio solvabilitas, likuiditas dan profitabilitas.

Berdasarkan penjelasan yang sudah dijelaskan oleh peneliti, maka penelitian ini memperoleh gambaran kerangka berpikir sebagai berikut:

Gambar 1. Kerangka Berpikir



Gambar 1 adalah kerangka berpikir yang menggambarkan alur penelitian. Alur yang pertama yaitu melakukan content analisis laporan keuangan tentang pengakuan pendapatan menurut PSAK 72 dan PSAK 44 kemudian dilihat menggunakan rasio solvabilitas, rasio likuiditas dan rasio profitabilitas. Berdasarkan tiga rasio tersebut maka dapat dianalisis perbandingan antara penerapan berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44 dengan

rasio yang telah dihitung. Sedangkan akhir dari alur penelitian ini yaitu hasil dan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan content analysis (analisis isi) dan studi literatur.). Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi (Sugiyono, 2019).

Pendekatan content analysis merupakan serangkaian prosedur yang digunakan dalam menggali informasi yang bermakna dari teks untuk menarik kesimpulan yang bermakna (Parveen & Showcat, 2017).

Penelitian ini menggunakan laporan keuangan perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 sebagai dasar dalam melakukan content analysis terkait dengan pengakuan pendapatan. Studi literatur dilakukan dalam rangka menghimpun informasi yang relevan dengan topik tentang pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72

3.2. Lokasi dan Objek

Peneliti mengambil data untuk penelitian ini dari BEI (Bursa Efek Indonesia) yang berada di web www.idx.com sedangkan objek penelitian yang diambil adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* di tahun 2020 dan memiliki rincian sumber pendapatan pada laporan keuangan yang dipublikasikan.

3.3. Populasi dan Sampel

Menurut Sugiyono (2018), “Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas: objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.”. populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2020.

Sedangkan Sampel adalah sebagian dari jumlah populasi. Bila populasi besar dan penelitian tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka penelitian dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut (Sugiyono, 2018). Apa yang dipelajari dari sampel, kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi. Untuk itu, sampel yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif (mewakili).

Penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dengan menentukan kriteria-kriteria tertentu

(Sugiyono, 2018). Dengan menggunakan metode purposive sampling, peneliti lebih mudah untuk menentukan data sampel karena sampel disaring dengan kriteria-kriteria yang sudah ditentukan. Berdasarkan metode tersebut maka kriteria penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020.
2. Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang menyediakan informasi keuangan secara lengkap tahun 2020.
3. Perusahaan Properti dan *Real Estate* selama periode penelitian tahun 2020 tidak mengalami delisting dari Bursa Efek Indonesia.
4. Data Perusahaan Properti dan *Real Estate* berupa Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh auditor independen.

Tabel 4 dan Tabel 5 berikut ini menggambarkan rincian perolehan data penelitian dan daftar perusahaan Properti dan *Real Estate* yang menjadi fokus penelitian.

Tabel 4. Rincian Data Penelitian

No.	Keterangan	Jumlah
1	Perusahaan sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2020	68
2	Perusahaan yang tidak terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2020	3
3	Perusahaan yang tidak memiliki laporan keuangan yang lengkap	11

No.	Keterangan	Jumlah
	di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2020	
	Total perusahaan yang dijadikan penelitian	54
	Tahun pengamatan	1
	Jumlah data selama periode penelitian	54

Sumber data: www.idx.co.id 2021

Dari tabel 4 dapat diketahui bahwa perusahaan peroperti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berjumlah 68, sedangkan 3 perusahaan tidak terdaftar dan 11 perusahaan tidak memiliki laporan keuangan yang lengkap. Jadi total perusahaan yang memenuhi kriteria berjumlah 54 perusahaan.

Tabel 5 menunjukkan rincian 54 perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan menjadi sampel penelitian.

Tabel 5. Daftar sampel perusahaan *property* dan *Real Estate* yang menjadi fokus penelitian

Daftar Sampel		
No	Kode Saham	Nama Emiten
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
11	BKSL	Sentul City Tbk

Daftar Sampel		
No	Kode Saham	Nama Emiten
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
13	CITY	Natura City Developments Tbk.
14	CTRA	Ciputra Development Tbk
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk
16	DILD	Intiland Development Tbk
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
21	GAMA	Gading Development Tbk
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
25	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
28	KOTA	DMS Propertindo Tbk.
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
32	MDLN	Modernland Realty Tbk
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
35	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk
37	NIRO	City Retail Developments Tbk
38	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.
39	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
40	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk
41	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.
42	PPRO	PP Properti Tbk.
43	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk
45	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.
46	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.
47	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
48	RDTX	Roda Vivatex Tbk

Daftar Sampel		
No	Kode Saham	Nama Emiten
49	RODA	Pikko Land Development Tbk
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk
53	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk
54	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.

Sumber data: www.idx.co.id

3.4. Terknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan, yaitu dokumentasi dengan menggunakan data sekunder berupa PSAK 72 yang diterbitkan oleh IAI dan laporan tahunan perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI di tahun 2020.

3.5. Analisis Data

Teknik analisis data yang dilakukan pada penelitian ini, yaitu teknik analisis isi laporan keuangan perusahaan dan analisis komparasi rasio kinerja keuangan. Langkah-langkah analisis data pada penelitian ini mengidentifikasi pengakuan pendapatan dan penkurudan pendapatan dengan membandingkan rasio kinerja keuangan berdasarkan PSAK 72 dan berdasarkan PSAK 44, sebagai berikut:

1. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72.
 - a) Langkah pertama. Mengumpulkan data dari perusahaan yang sudah terhitung menggunakan PSAK 72 di tahun 2020.

- b) Kemudian, dari hasil pengumpulan data peneliti memilah data yang akan digunakan untuk penelitian.
 - c) Selanjutnya, menjadikan satu tabel acuan untuk diteliti lebih lanjut.
2. Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK 44.
- a) Hasil dari data yang telah terkumpulkan dihitung berdasarkan presentase penyelesaian.
 - b) Setelah dilihat pendapatan perusahaan berdasarkan PSAK 44 kemudian penulis bandingkan dengan nilai pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72.
 - c) Selanjutnya, hasil perbandingan tersebut penulis interpretasikan dalam bentuk analisis dampak penerapan pengakuan pendapatan.
3. Pengukuran Kinerja Keuangan
- a) Kinerja keuangan masing-masing perusahaan akan diukur dengan cara menghitung rasio keuangannya. Rasio yang akan digunakan rasio solvabilitas, rasio likuiditas dan rasio profitabilitas.
 - b) Perhitungan rasio tersebut dilakukan berdasarkan nilai pendapatan yang dihitung sesuai PSAK 72 dan 44.
 - c) Hasil perhitungan rasio kemudian penulis bandingkan antara yang sesuai dengan PSAK 72 dan 44.
 - d) Langkah terakhir, penulis menginterpretasikan hasil perbandingan rasio yang telah dihitung dalam bentuk analisis dampak kinerja keuangan terhadap penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan *Real Estate* dan menarik kesimpulan

BAB IV PEMBAHASAN

Pada bab ini peneliti akan membahas bagaimana pengakuan berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44 yang kemudian akan dibandingkan serta menghitung rasio dari masing-masing perusahaan, kemudian hasil dari perhitungan akan dianalisis sesuai dengan dampak yang disebabkan oleh PSAK 72. Dalam penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Veronica dkk di PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018 bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan, begitu juga penelitian yang dilakukan oleh Dewi pada perusahaan telekomunikasi menghasilkan bahwa kinerja keuangan perusahaan terlihat lebih baik jika menggunakan standar sebelumnya dibanding PSAK 72.

4.1. Pengakuan Pendapatan PSAK 72

Pada tahun 2020 perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia telah menerapkan standar akuntansi yang baru yaitu PSAK 72 tentang pendapatan kontrak. Jadi pada sub bab ini akan menampilkan pendapatan perusahaan pada tahun 2020.

Tabel 6. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72

No	Kode Saham	Nama Emiten	Pendapatan PSAK 72
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	Rp 66.074.134.117
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	Rp 4.956.324.696
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	Rp 1.413.251.961
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	Rp 9.518.983.284
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	Rp 13.272.828.632

No	Kode Saham	Nama Emiten	Pendapatan PSAK 72
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	Rp 73.155.228.143
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	Rp 242.320.700.845
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	Rp 135.317.894.251
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk	Rp 529.839.404.669
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	Rp 19.558.738.651
11	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	Rp 451.847.226.952
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	Rp 6.180.589.086.059
13	CITY	Natura City Developments Tbk.	Rp 147.796.205.929
14	CTRA	Ciputra Development Tbk	Rp 8.070.737
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk	Rp 324.131.001
16	DILD	Intiland Development Tbk	Rp 2.891.388.396.351
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	Rp 2.629.300.300.189
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	Rp 1.724.797.535.246
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	Rp 85.684.403.962
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	Rp 51.320.798.915
21	GAMA	Gading Development Tbk	Rp 40.264.350.922
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	Rp 171.579.489.556
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	Rp 323.797.082.016
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	Rp 32.332.146.290
25	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk	Rp 3.084.274.688
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	Rp 2.184.941.986
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	Rp 2.396.086.017.034
28	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	Rp 2.184.941.986
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	Rp 27.226.572.869
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	Rp 1.844.373
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	Rp 11.966.299
32	MDLN	Modernland Realty Tbk	Rp 633.703.029.365
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	Rp 1.219.793.949.348
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	Rp 336.776.801
35	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.	Rp 127.195.488
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk	Rp 1.110.650
37	NIRO	City Retail Developments Tbk	Rp 529.195.143.400
38	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.	Rp 80.627.075.000
39	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	Rp 72.735.015.093
40	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	Rp 48.438.205.011
41	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	Rp 59.434.165.247
42	PPRO	PP Properti Tbk.	Rp 2.075.242.421.357
43	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	Rp 5.610.141.999
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk	Rp 3.977.211.311
45	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	Rp 22.818.331.636
46	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	Rp 410.796.351.558
47	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	Rp 25.316.005.286

No	Kode Saham	Nama Emiten	Pendapatan PSAK 72
48	RDTX	Roda Vivatex Tbk	Rp 400.749.812.577
49	RODA	Pikko Land Development Tbk	Rp 116.594.281.314
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	Rp 24.103.377.833
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	Rp 386.541.149.828
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk	Rp 386.541.149.828
53	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk	Rp 3.730.862
54	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	Rp 128.943.932.680

Sumber: www.idx.co.id

Pada tabel 6 dapat diketahui pendapatan perusahaan pada tahun 2020 dan telah menerapkan PSAK 72.

4.2. Pengakuan Pendapatan PSAK 44

Pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dilakukan perhitungan presentase penyelesaian. Pendapatan dapat diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

- (a) Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- (b) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20 % dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan

(c) Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Untuk membandingkan pendapatan perusahaan, peneliti membandingkan menggunakan PSAK 44 pada laporan keuangan perusahaan *Real Estate* pada tahun 2020 dengan hasil:

Tabel 7. Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 44

No	Kode Saham	Nama Emiten	Pendapatan PSAK 44
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	Rp 94.147.115.042
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	Rp 7.764.155.900
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	Rp 1.821.783.369
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	Rp 12.203.534.442
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	Rp 26.545.657.264
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	Rp 99.356.927.820
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	Rp 291.546.104.082
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	Rp 169.906.347.185
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk	Rp 845.655.710.700
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	Rp 26.548.034.574
11	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	Rp 597.340.375.411
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	Rp 9.060.225.468.760
13	CITY	Natura City Developments Tbk.	Rp 228.814.937.014
14	CTRA	Ciputra Development Tbk	Rp 12.225.141
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk	Rp 457.869.133
16	DILD	Intiland Development Tbk	Rp 4.376.899.804.524
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	Rp 3.938.732.529.735
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	Rp 2.435.718.405.276
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	Rp 114.949.358.593
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	Rp 70.749
21	GAMA	Gading Development Tbk	Rp 54.432.916.503
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	Rp 242.857.171.678
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	Rp 469.112.517.773
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	Rp 42.091.945.238

No	Kode Saham	Nama Emiten	Pendapatan PSAK 44
25	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk	Rp 4.739.568.376
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	Rp 3.220.912.512
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	Rp 3.630.750.691.604
28	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	Rp 7.330.348.842
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	Rp 31.524.525.119
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	Rp 984.066
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	Rp 17.626.276
32	MDLN	Modernland Realty Tbk	Rp 966.297.080.167
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	Rp 1.700.889.300.795
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	Rp 505.865.459
35	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.	Rp 171.717.577
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk	Rp 1.601.240
37	NIRO	City Retail Developments Tbk	Rp 798.029.141.473
38	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.	Rp 142.944.237.988
39	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	Rp 95.601.261.067
40	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	Rp 67.848.860.340
41	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	Rp 85.949.841.585
42	PPRO	PP Properti Tbk.	Rp 3.239.381.805.482
43	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	Rp 80.676.859.316
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk	Rp 5.392.177.688
45	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	Rp 19.743.358.624
46	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	Rp 208.587.193.609
47	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	Rp 30.669.921.202
48	RDTX	Roda Vivatex Tbk	Rp 601.457.996.156
49	RODA	Pikko Land Development Tbk	Rp 144.152.692.578
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	Rp 33.867.276.373
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	Rp 542.845.810.552
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk	Rp 7.336.003.029
53	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk	Rp 3.786.001
54	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	Rp 218.336.596.403

Berdasarkan tabel 7 di atas terlihat perbedaan nilai akun pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan berdasarkan PSAK 44 pada masing-masing perusahaan. Nilai pendapatan berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding nilai pendapatan berdasarkan PSAK 44. Hal tersebut terjadi karena nilai

pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang tidak diakui sebelum kontrak tersebut telah terjadi perpindahan pengendalian atas aset, yaitu ketika aset sudah diserahkan kepada pembeli.

Namun, jika perpindahan pengendalian atas aset sudah dilakukan selama perusahaan menjalankan kewajiban pelaksanaannya, yaitu ketika perusahaan memenuhi salah satu atau lebih dari kriteria kewajiban pelaksanaan dipenuhi sepanjang waktu, maka perusahaan tidak memiliki perbedaan nilai pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44.

Pada kondisi tertentu, pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dapat lebih besar dari PSAK 44, yaitu ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu telah diakui.

Perbedaan pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dan PSAK 44 masing-masing perusahaan pada tahun 2020 cukup besar. Hal ini terjadi karena diasumsikan kontrak jangka panjang masing-masing perusahaan belum selesai sampai akhir tahun 2020, sehingga nilai pendapatan tersebut belum dapat diakui pada tahun 2020.

4.3. Pengukuran Kinerja Keuangan

Pada bagian ini, dilakukan pengukuran kinerja keuangan dengan menghitung rasio keuangan berdasarkan nilai pendapatan yang sesuai

dengan PSAK 72 dan PSAK 44 pada masing-masing perusahaan tahun 2020. Perhitungan rasio dilakukan untuk melihat dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat. Data keuangan yang digunakan berasal dari hasil perhitungan pendapatan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya dan laporan keuangan masing-masing perusahaan tahun 2020. Hasil perhitungan rasio keuangan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 8. Pengukuran Kinerja Keuangan

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	CR	3,34	3,39
			DR	16%	15%
			NPM	33%	35%
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	CR	1,90	1,93
			DR	63%	64%
			NPM	2%	3%
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	CR	0,67	0,61
			DR	56%	56%
			NPM	-74%	-59%
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	CR	14,47	13,30
			DR	6%	6%
			NPM	-15%	-5%
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	CR	12,81	12,74
			DR	32%	32%
			NPM	-19%	-15%
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	CR	1,28	1,27
			DR	51%	51%
			NPM	18%	18%
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	CR	10,53	10,39

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			DR	31%	31%
			NPM	-46%	-22%
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	CR	1,18	1,06
			DR	118%	117%
			NPM	-76%	-94%
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk	CR	2,61	2,78
			DR	43%	42%
			NPM	18%	23%
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	CR	0,51	0,48
			DR	39%	39%
			NPM	-154%	-170%
11	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	CR	1,40	1,40
			DR	44%	45%
			NPM	-123%	-201%
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	CR	2,37	2,20
			DR	43%	44%
			NPM	8%	6%
13	CITY	Natura City Developments Tbk.	CR	8,91	9,04
			DR	8%	8%
			NPM	44%	48%
14	CTRA	Ciputra Development Tbk	CR	1,78	1,72
			DR	56%	56%
			NPM	17%	17%
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk	CR	0,30	0,33
			DR	56%	57%
			NPM	-124%	-141%
16	DILD	Intiland Development Tbk	CR	1,05	1,03
			DR	61%	63%
			NPM	4%	3%
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	CR	3,21	3,13
			DR	18%	19%
			NPM	52%	52%
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	CR	3,20	3,10

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			DR	25%	25%
			NPM	37%	35%
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	CR	2,09	1,90
			DR	78%	80%
			NPM	-67%	-82%
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	CR	3,27	3,34
			DR	28%	28%
			NPM	-1%	-1%
21	GAMA	Gading Development Tbk	CR	2,44	2,31
			DR	23%	23%
			NPM	-33%	-54%
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	CR	1,39	1,36
			DR	41%	41%
			NPM	-63%	-69%
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	CR	3,55	3,41
			DR	39%	40%
			NPM	10%	9%
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	CR	16,07	20,72
			DR	8%	7%
			NPM	-169%	-31%
25	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk	CR	340,17	492,48
			DR	0%	0%
			NPM	89%	114%
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	CR	1,29	1,32
			DR	31%	31%
			NPM	46%	47%
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	CR	6,18	6,19
			DR	49%	49%
			NPM	2%	2%
28	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	CR	0,95	0,87
			DR	19%	20%
			NPM	-439%	-727%
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	CR	1,29	1,33

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			DR	36%	36%
			NPM	-66%	38%
30	LCGP	Lippo Cikarang Tbk	CR	40,29	40,26
			DR	2%	2%
			NPM	-88%	-85%
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	CR	3,13	2,87
			DR	55%	58%
			NPM	-80%	-97%
32	MDLN	Modernland Realty Tbk	CR	0,26	0,21
			DR	72%	73%
			NPM	-241%	-356%
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	CR	0,94	0,90
			DR	26%	27%
			NPM	21%	19%
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	CR	5,70	7,20
			DR	14%	14%
			NPM	-27%	-9%
35	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.	CR	0,29	0,29
			DR	23%	23%
			NPM	10%	9%
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk	CR	2,63	2,63
			DR	31%	30%
			NPM	25%	24%
37	NIRO	City Retail Developments Tbk	CR	2,11	1,83
			DR	38%	41%
			NPM	30%	47%
38	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.	CR	4,28	4,30
			DR	23%	23%
			NPM	4%	3%
39	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	CR	0,87	0,79
			DR	15%	15%
			NPM	-323%	-441%
40	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	CR	1,09	1,01
			DR	25%	25%

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			NPM	-13%	-86%
41	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	CR	0,22	0,20
			DR	87%	89%
			NPM	-227%	-231%
42	PPRO	PP Properti Tbk.	CR	1,70	1,73
			DR	76%	76%
			NPM	6%	5%
43	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	CR	7,37	8,17
			DR	39%	40%
			NPM	-42%	-63%
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk	CR	1,98	1,86
			DR	33%	34%
			NPM	29%	27%
45	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	CR	76,90	82,60
			DR	1%	1%
			NPM	8%	7%
46	RISE	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	CR	3,48	3,41
			DR	22%	23%
			NPM	-26%	-42%
47	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	CR	2,08	1,99
			DR	26%	27%
			NPM	-176%	-241%
48	RDTX	Pikko Land Development Tbk	CR	2,75	2,88
			DR	8%	8%
			NPM	59%	59%
49	RODA	Roda Vivatex Tbk	CR	2,02	1,86
			DR	44%	45%
			NPM	-139%	-150%
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	CR	4,39	5,24
			DR	67%	67%
			NPM	-81%	-89%
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	CR	2,51	2,59
			DR	17%	17%
			NPM	6%	6%

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk	CR	1,42	1,46
			DR	64%	64%
			NPM	5%	4%
53	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk	CR	1,71	1,81
			DR	52%	49%
			NPM	231%	265%
54	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	CR	1,36	1,29
			DR	47%	45%
			NPM	78%	84%
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk	DR	118%	117%
			NPM	-76%	-94%
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	CR	2,61	2,78
			DR	43%	42%
			NPM	18%	23%
11	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	CR	0,51	0,48
			DR	39%	39%
			NPM	-154%	-170%
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	CR	1,40	1,40
			DR	44%	45%
			NPM	-123%	-201%
13	CITY	Natura City Developments Tbk.	CR	2,37	2,20
			DR	43%	44%
			NPM	8%	6%
14	CTRA	Ciputra Development Tbk	CR	8,91	9,04
			DR	8%	8%
			NPM	44%	48%
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk	CR	1,78	1,72
			DR	56%	56%
			NPM	17%	17%
16	DILD	Intiland Development Tbk	CR	0,30	0,33
			DR	56%	57%
			NPM	-124%	-141%
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	CR	1,05	1,03
			DR	61%	63%

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			NPM	4%	3%
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	CR	3,21	3,13
			DR	18%	19%
			NPM	52%	52%
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	CR	3,20	3,10
			DR	25%	25%
			NPM	37%	35%
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	CR	2,09	1,90
			DR	78%	80%
			NPM	-67%	-82%
21	GAMA	Gading Development Tbk	CR	3,27	3,34
			DR	28%	28%
			NPM	-1%	-1%
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	CR	2,44	2,31
			DR	23%	23%
			NPM	-33%	-54%
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	CR	1,39	1,36
			DR	41%	41%
			NPM	-63%	-69%
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	CR	3,55	3,41
			DR	39%	40%
			NPM	10%	9%
25	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk	CR	16,07	20,72
			DR	8%	7%
			NPM	-169%	-31%
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	CR	340,1	492,48
			DR	0%	0%
			NPM	89%	114%
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	CR	1,29	1,32
			DR	31%	31%
			NPM	46%	47%
28	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	CR	6,18	6,19
			DR	49%	49%

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			NPM	2%	2%
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	CR	0,95	0,87
			DR	19%	20%
			NPM	-439%	-727%
30	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	CR	1,29	1,33
			DR	36%	36%
			NPM	-66%	38%
31	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	CR	40,29	40,26
			DR	2%	2%
			NPM	-88%	-85%
32	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	CR	3,13	2,87
			DR	55%	58%
			NPM	-80%	-97%
33	MDLN	Modernland Realty Tbk	CR	0,26	0,21
			DR	72%	73%
			NPM	-241%	-356%
34	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	CR	0,94	0,90
			DR	26%	27%
			NPM	21%	19%
35	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	CR	5,70	7,20
			DR	14%	14%
			NPM	-27%	-9%
36	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.	CR	0,29	0,29
			DR	23%	23%
			NPM	10%	9%
37	MTLA	Metropolitan Land Tbk	CR	2,63	2,63
			DR	31%	30%
			NPM	25%	24%
38	NIRO	City Retail Developments Tbk	CR	2,11	1,83
			DR	38%	41%
			NPM	30%	47%
39	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.	CR	4,28	4,30
			DR	23%	23%
			NPM	4%	3%

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
40	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	CR	0,87	0,79
			DR	15%	15%
			NPM	-323%	-441%
41	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	CR	1,09	1,01
			DR	25%	25%
			NPM	-13%	-86%
43	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	CR	0,22	0,20
			DR	87%	89%
			NPM	-227%	-231%
44	PPRO	PP Properti Tbk.	CR	1,70	1,73
			DR	76%	76%
			NPM	6%	5%
45	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	CR	7,37	8,17
			DR	39%	40%
			NPM	-42%	-63%
46	PWON	Pakuwon Jati Tbk	CR	1,98	1,86
			DR	33%	34%
			NPM	29%	27%
47	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	CR	76,90	82,60
			DR	1%	1%
			NPM	8%	7%
48	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	CR	3,48	3,41
			DR	22%	23%
			NPM	-26%	-42%
49	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	CR	2,08	1,99
			DR	26%	27%
			NPM	-176%	-241%
50	RDTX	Roda Vivatex Tbk	CR	2,75	2,88
			DR	8%	8%
			NPM	59%	59%
51	RODA	Pikko Land Development Tbk	CR	2,02	1,86
			DR	44%	45%
			NPM	-139%	-150%
52	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	CR	4,39	5,24

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Rasio	PSAK 72	PSAK 44
			DR	67%	67%
			NPM	-81%	-89%
53	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	CR	2,51	2,59
			DR	17%	17%
			NPM	6%	6%
54	SMRA	Summarecon Agung Tbk	CR	1,42	1,46
			DR	64%	64%
			NPM	5%	4%
55	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk	CR	1,71	1,81
			DR	52%	49%
			NPM	231%	265%
56	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	CR	1,36	1,29
			DR	47%	45%
			NPM	78%	84%

Berdasarkan tabel 8, terlihat bahwa current ratio perusahaan lebih rendah jika pendapatan diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 dibanding PSAK 44. Hal ini terjadi karena nilai kas/bank perusahaan yang berasal dari pendapatan dari kontrak jangka panjang tidak diakui jika berdasarkan PSAK 72. Namun, *debt to asset ratio* rata-rata perusahaan lebih tinggi jika pendapatan diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 jika dibanding berdasarkan PSAK 44. Hal ini karena nilai aset perusahaan menjadi lebih kecil jika pendapatan diakui berdasarkan PSAK 72. Sedangkan, *net profit margin ratio* pada rata-rata perusahaan turun karena pendapatan dari kontrak jangka panjang memiliki nilai yang cukup besar sehingga jika

pendapatan tersebut tidak diakui maka akan menurunkan nilai pendapatan dan laba bersih perusahaan.

PSAK 72 memberikan pengaturan yang membuat nilai pendapatan pada perusahaan *Real Estate* pada tahun 2020 menjadi lebih rendah jika dibanding berdasarkan PSAK 44 sehingga menyebabkan kinerja keuangan ketiga perusahaan tersebut terlihat tidak lebih baik jika menerapkan PSAK 72 dibanding dengan standar sebelumnya.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Veronica dkk. di PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018 bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan

BAB V

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis pada bagian sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan PSAK 72 menyebabkan perubahan nilai pendapatan dari kontrak jangka panjang pada Perusahaan *Real Estate* di tahun 2020. Perubahan ini disebabkan karena adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan real estat tersebut.
2. Pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 44. Hal ini terjadi karena pendapatan yang berasal dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak diakui pada tahun 2020. Hasil ini sejalan dengan penelitian lain yang pernah dilakukan pada PT Pakuwon Jati Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, dan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2018 bahwa nilai pendapatan yang diakui dan dicatat berdasarkan PSAK 72 lebih kecil dibanding berdasarkan PSAK 44.
3. Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan lebih besar dibanding berdasarkan PSAK 44 ketika kontrak jangka panjang telah selesai dan telah terjadi penyerahan atau pemindahan kendali atas aset real estat kepada pelanggan sehingga pendapatan dari kontrak jangka panjang dapat diakui.

4. Kinerja keuangan masing-masing perusahaan menunjukkan keadaan yang tidak lebih baik jika penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dilakukan, terlihat dengan hasil perhitungan current ratio dan net profit margin ratio menunjukkan penurunan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding dengan PSAK 44. Sementara untuk debt to asset ratio menunjukkan sedikit peningkatan persentase jika menggunakan PSAK 72 dibanding PSAK 44. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya pada industri telekomunikasi yang diteliti oleh Duwi Rahayu tahun 2019 bahwa kinerja keuangan perusahaan terlihat lebih baik jika menggunakan standar sebelumnya dibanding PSAK 72. Namun, terdapat perbedaan yaitu pada net profit margin ratio pada industri telekomunikasi tidak turun secara signifikan, sedangkan pada industri real estat rasio ini turun cukup signifikan. Hal ini terjadi karena transaksi pada industri telekomunikasi bukan merupakan kontrak jangka panjang.
5. PSAK 72 lebih menggambarkan keadaan yang sebenarnya karena pendapatan diakui ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaannya yang ditunjukkan dengan perpindahan kendali atas aset real estat.

5.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan untuk perusahaan Properti dan *Real Estate*, yaitu perusahaan perlu meningkatkan pendapatan dari sumber pendapatan selain pendapatan dari kontrak jangka panjang agar perusahaan dapat mempertahankan kinerja keuangannya tetap baik karena berdasarkan PSAK 72 pendapatan dari kontrak jangka panjang baru dapat diakui ketika kontrak selesai.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah sebagai berikut:

1. Analisis dilakukan untuk melihat dampak penerapan PSAK 72 dengan menggunakan periode yang lebih panjang.
2. Analisis dilakukan pada perusahaan di industri lain, terutama industri yang disebut oleh IASB dan peneliti terdahulu sebagai industri yang akan terkena dampak atas pergantian standar akuntansi yang mengatur pengakuan pendapatan, yaitu industri telekomunikasi, konstruksi, manufaktur, dan retail untuk melihat apakah dampak yang sama akan berlaku pada industri-industri tersebut.
3. Analisis dilakukan terhadap bagian aset lancar, aset tetap, liabilitas serta ekuitas dari PSAK 72 yang belum termuat pada penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Sartono. (2015). *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE.
- A. P. Ghaniy. (2018). *Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 Serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Al-Quran dan Al-Hadist Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahannya. Q.S Al-A'raf ayat 29 dan Q.S Al-Jaatsiyah ayat 22.
- D. E. Kieso, J. J. Weygandt and T. D. Warfield, *Accounting Intermediate IFRS Edition, Second Edition*, USA: John Wiley & Sons Inc., 2014.
- E. Purnomo, U. Sriwidodo and E. Wibowo. (2018) "*Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan pada Bank Umum Swasta Nasional Devisa yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016*," *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan*, vol. 18, pp. 189-198.
- Erika K. (2019). Analisis Pajak “ *Pengaruh PSAK 72 Terhadap Perpajakan*”. Trusted Indonesian Tax New Portal. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, vol. 3, no. 4, 418-425.
- H. Farida. (2018) “*Penerapan Akuntansi untuk Pendapatan dan Beban dari Kontrak dengan Pelanggan pada Pengembang Real Estate berdasarkan*

PSAK 72 (Studi Kasus PT Griya Prima Investama” Depok: Politeknik Negeri Jakarta.

Harjawati, Tri. (2013). “*Analisis Rasio Sebagai Alat Ukur Kinerja Keuangan Sektor Industri Real Estate dan Property*”. Jurnal Ilmiah Prodi Manajemen Universitas Pamulang, Vol. 1, No. 1, 19-30.

Hery. (2017) *Auditing dan Asurans*. Edisi Ketiga. Jakarta. Grasindo.

I. Awaluddin. (2015) "Studi Pengembangan *Real Estate* Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak.," *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, vol. 4, no. 1, pp. 32-39.

I. Hasanah, J. Susyanti and B. Wahono. (2017) "Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan *Real Estate* dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebelum dan Selama Pemerintahan Presiden Jokowi," *Warta Ekonomi*, vol. 7, no. 17, pp. 47-63.

Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). *Pengertian Standar Akuntansi Keuangan (SAK)*. Jakarta: IAI.

Ikatan Akuntan Indonesia. (2016). *Exposure Draft Standar Akuntansi Keuangan PSAK No. 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan*. Diakses dari http://iaiglobal.or.id/v03/files/file_sak/exposure-draft

Ikatan Akuntan Indonesia. (2017) "PSAK 72," in *Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017) "PSAK 44," in *Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.
- International Accounting Standards Board. (2014) "*Project Summary and Feedback Statement*," in *IFRS 15 Revenue From Contracts with Customers*, London, IASB.
- Irawati, "Pengaruh Current Ratio dan Debt Ratio Terhadap Return On Assets pada PT Sumber Mahtera Kencana Rengat," *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, vol. VII, no. 03, pp. 1-93, 2018.
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- M. P. Purba. (2018) *Workshop Penerapan PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Identifikasi Kendala & Dampak Penerapannya Terhadap Praktek Bisnis Perusahaan)*, Bandung: Ikatan Akuntan Indonesia Wilayah Jawa Barat.
- M. P. Purba. (2018) *Workshop Penerapan PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Identifikasi Kendala & Dampak Penerapannya Terhadap Praktek Bisnis Perusahaan)*, Bandung: Ikatan Akuntan Indonesia Wilayah Jawa Barat.
- M. Solikhah, J. Susyanti and B. Wahono. (2018) "Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan *Real Estate* dan Property Sebelum dan Selama Diberlakukannya PP No. 34 Tahun 2016," *Jurnal Ilmiah Riset Manajemen*, vol. 7, no. 03, pp. 13-28.

- P. Y. Tauke, S. Murni and Joy E. Tulung. (2017) "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan *Real Estate* and Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015," *Jurnal EMBA*, vol. 5, no. 2, pp. 919-927.
- R. B. Utomo. (2017) "Model Matematika Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Persentase Laba Perusahaan Manufaktur dengan Menggunakan Metode Dekomposisi Lower-Upper Gauss," *Jurnal Ilmiah Program Studi Pendidikan Matematika*, vol. 2, no. 1, pp. 20-26.
- Radjab, E., & Jam'an, A. (2017). *Metode Penelitian Bisnis*. Makassar: Lembaga Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar.
- S. N. Wisnantiasri, "Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, *Real Estate* and Building Construction)," *Widyakala Journal*, vol. 5, no. 1, pp. 60-65, 2018.
- Siyoto, S., & Sodik, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Kediri: Literasi Media.
- Sugiyono, P. D. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- T. Handayani, D. Kristianto and D. S. P. Astuti. (2016) "Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Piutang, dan Perputaran Kas terhadap Profitabilitas Perusahaan (Survei pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang Terdaftar

di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2014)," *Jurnal Akuntansi dan Sistem Teknologi Informasi*, vol. 12, no. 2, pp. 259-265.

Tarigan, A. (2018). PSAK 72 "Pendapatan Kontrak Dari Pelanggan" Info Akuntan, diakses dari <https://www.infoakuntan.com/2020/09/psak-72-pendapatan-dari-kontrak.html>

Tauke, Murni & Joy E. Tulung., (2017) *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate and Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015*. *Jurnal EMBA*, vol. 5, no. 2, 919-927. Diakses dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emb/article/view/16009>

Veronica, Lestari, U.P., Metekohe, E.Y. (2019). *Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate di Indonesia yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018*. *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, 10(1), 965-973. Diakses dari <https://jurnal.polban.ac.id/ojs3.1.2/proceeding/article/view/1451>

Wisnantiasari S. N. (2018) *Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value*. *Widyakala Journal, Journal of Pembangunan Jaya University*, vol. 5, no. 1, 60-65.

www.idx.co.id

www.pwc.com

www.sahamok.co.id

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Abdul Aziz Aji Mustiko
Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 4 September 1997
Alamat : Jl. Phospat 108 A RT 07 RW 10, Purwantoro,
Blimbing, Malang, Jawa Timur
Telepon : 0896-8944-6644
Email : aziz.mustiko@gmail.com

Pendidikan Formal

2002-2004 : TK Kartika V-6 Malang
2004-2010 : MINU Maudlu'ul Ulum Malang
2010-2013 : SMP Islam Al-Ma'arif 01 Singosari
2013-2016 : SMA Negeri 1 Lawang
2017-2021 : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
(UIN) Malang

Pendidikan Non-Formal

2010-2017 : PPQ Nurul Huda Singosari

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Success to be Enterpreneur” oleh Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim tahun 2017.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Implementasi Akuntansi Syariah di Era Fintech” oleh HMJ Akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2018.
- Peserta Program “*In English Exposure and English Program Socialization 2019*” oleh ELC UIN Maulana Malik Ibrahim tahun 2019.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “Kuliah Umum Peran Sukuk Negara dalam Pembiayaan Infrastruktur” oleh Direktorat Jendral Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan RI tahun 2020.
- Peserta Seminar Nasional dengan tema “*Bulid Your Digital Bussiness and be Millennia Enterpreneur*” oleh Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim tahun 2017.
- Peserta kegiatan Pengenalan Budaya Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Ekonomi dengan tema “*Profesionalisme Akuntan di Era Sustainable Development Goals (SDGs)*” oleh HMJ UIN Maulana Malik Ibrahim tahun 2017.
- Peserta Pelatihan “*Training of Statistics Software*” oleh Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim tahun 2020.



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

Jl. Gajayana No. 50 Telp. (0341) 551354, Fax. 572533 Malang
Website : www.uin-malang.ac.id E-mail : info@uin-malang.ac.id

**BERITA ACARA PEMERIKSAAN ADMINISTRATIF
AFIRMASI PUBLIKASI PENGGANTI PENULISAN/UJIAN TUGAS AKHIR**

Nomor : *[Handwritten]* /F.EK/PP.00.9/06/2022
Tanggal : 30 Juni 2022

Pada hari ini Selasa tanggal Dua Puluh Satu bulan Juni tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
Instansi : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Jabatan : Ketua Program Studi Akuntansi
Alamat : Jl. Gajayana Nomor 50 Malang 65144

telah melakukan pemeriksaan administrasi Artikel Jurnal Ilmiah dengan data sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Abdul Aziz Aji Mustiko
NIM : 17520107
Program Studi : Akuntansi
Dosen Pendamping : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
Judul Artikel Jurnal Ilmiah : Impact of Revenue Recognition (PSAK 72) on the Financial Performance of Real Estate
Nama Artikel Jurnal Ilmiah : JESKaPe: Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan, E-ISSN: 2714-8793, P-ISSN: 2615-8469.
Kategori Artikel Jurnal Ilmiah : Kategori Nasional
Jenis Artikel Jurnal Ilmiah : Sinta 5
Pelaksanaan Penerbitan : Vol. 6, No. 1, Edisi Januari – Juni 2022.

Dari hasil pemeriksaan administrasi hasil pekerjaan, dapat kami sampaikan hasil sebagai berikut :

- Menyampaikan dan disetujui oleh kaprodi
- Mencantumkan nama pembimbing skripsi
- Mencantumkan nama institusi ketika publikasi
- Mengikuti ujian seminar proposal skripsi (wajib / tidak wajib)
- Mengikuti ujian komprehensif (wajib / tidak wajib)
- Sudah mendapat *Letter of Acceptance* (LoA)
- Bukti pembayaran publikasi (jika berbayar)
- Bukti korespondensi
- Surat pernyataan bermaterai kesanggupan menyelesaikan tanggungan artikel (ketika belum terbit)
- Menyelesaikan laporan tugas akhir/skripsi (wajib / tidak wajib)
- Lembar verifikasi pengesahan telah ditandatangani dosen pembimbing dan kaprodi

NB:

**) Mohon dicentang dan dicoret atas kesesuaian data*

Demikian berita acara hasil pemeriksaan administrasi afirmasi publikasi pengganti penulisan/ujian tugas akhir ini dibuat dan ditandatangani pada tanggal tersebut diatas untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dosen Pembimbing,

[Handwritten Signature]
Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE.,
M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 197606172008012020

Ketua Program Studi,

[Handwritten Signature]
Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE.,
M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 197606172008012020

Mengetahui :
Dekan,



[Handwritten Signature]
Dr. H. Mubahul Munir, Lc., M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

Jl. Gajayana No. 50 Telp. (0341) 551354, Fax. 572533 Malang

Website : www.uin-malang.ac.id E-mail : info@uin-malang.ac.id

**BERITA ACARA VERIFIKASI PENGESAHAN
AFIRMASI PUBLIKASI PENGGANTI PENULISAN/UJIAN TUGAS AKHIR**

Nomor : 1672/F.EK/PP.00.9/06/2022

Tanggal : 30 Juni 2022

Pada hari ini Selasa tanggal Dua Puluh Satu bulan Juni tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
Instansi : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Jabatan : Ketua Program Studi Akuntansi
Alamat : Jl. Gajayana Nomor 50 Malang 65144

telah melakukan verifikasi atas Artikel Jurnal Ilmiah dengan data sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Abdul Aziz Aji Mustiko
NIM : 17520107
Program Studi : Akuntansi
Dosen Pendamping : Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
Judul Artikel Jurnal Ilmiah : Impact of Revenue Recognition (PSAK 72) on the Financial Performance of Real Estate
Nama Artikel Jurnal Ilmiah : JESKaPe: Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan, E-ISSN: 2714-8793, P-ISSN: 2615-8469.
Kategori Artikel Jurnal Ilmiah : Kategori Nasional
Jenis Artikel Jurnal Ilmiah : Sinta 5
Pelaksanaan Penerbitan : Vol. 6, No. 1, Edisi Januari – Juni 2022.

Demikian berita acara verifikasi pengesahan afirmasi publikasi pengganti penulisan/ujian tugas akhir ini dibuat dan ditandatangani pada tanggal tersebut diatas untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dosen Pembimbing,

Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE.,
M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 197606172008012020

Ketua Program Studi,

Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE.,
M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 197606172008012020

Mengetahui :
Dekan,



H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005

BUKTI KONSULTASI

Nama : Abdul Aziz Aji Mustiko

NIM/Jurusan : 17520107/ Akuntansi

Pembimbing : Yuniarti Hidayah SP, S.E., M.Bus., PhD

Judul Skripsi : Analisis Dampak Kinerja Keuangan Terhadap Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan Psak 72 Perusahaan Real Estate di Indonesia Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020

No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	30 Mei 2021	Penentuan Judul Proposal	1. 
2.	3 Juni 2021	Bab I	2. 
3.	27 Juni 2021	Bab I	3. 
4.	6 Juli 2021	Bab I, II, dan III	4. 
5.	25 Juli 2021	Bab I, II, dan III	5. 
6.	28 Agustus 2021	Revisi Hasil Seminal Proposal	6. 
7.	4 Februari 2022	Bab IV	7. 
8.	14 Maret 2022	Data Penelitian	8. 
9.	25 Maret 2022	Bab IV	9. 
10.	18 April 2022	Bab IV	10. 
11.	22 Mei 2022	Konsultasi hasil olah data	11. 
12.	18 Juni 2022	ACC Sripsi	12. 

Malang, 1 Juli 2022

Mengetahui:

Ketua Jurusan Akuntansi,



Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus.Ak.,CA.,M.Res.,Ph.D
NIP. 19760617 200801 2 020