

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kinerja keuangan merupakan analisis tentang sejauh mana suatu perusahaan telah mematuhi peraturan pelaksanaan keuangan dengan baik dan benar. Hal tersebut merupakan tujuan suatu perusahaan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan laba dan keuntungan. Penilaian kinerja keuangan sangat penting karena dapat memotivasi karyawan untuk mencapai tujuan organisasi dan mematuhi standar perilaku yang telah ditetapkan untuk meningkatkan kemajuan dan hasil yang diinginkan. Dari data laporan keuangan perusahaan digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan laporan keuangan dibuat untuk menunjukkan kondisi keuangan pada saat ini dan juga digunakan untuk membuat perkiraan keuangan di masa depan. (Agustrianti, Mashuri, & Nopiyanti, 2020)

Kinerja keuangan dalam suatu perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangan suatu perusahaan dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan tersebut. terdapat beberapa cara untuk menganalisa kondisi keuangan suatu perusahaan, namun analisa dengan menggunakan rasio-rasio yang ada merupakan suatu hal yang sangat umum dilakukan dalam upaya mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan. Pada dasarnya analisa rasio adalah menghitung rasio-rasio tertentu berdasarkan suatu laporan keuangan dan selanjutnya melakukan interpretasi atas hasil rasio tersebut. Melalui analisa keuangan, perusahaan dapat menilai kinerjanya dari sudut kemampuan laba (*Profitability Ratio*), Likuiditas (*Liquidity Ratio*), efesiensi, dan efektifitas penggunaan dana dan biaya. Dengan menggunakan rasio-rasio tersebut, perusahaan dapat mengetahui perkembangan kondisi keuangan perusahaan dan dapat mengambil tindakan yang tepat atas informasi yang telah tersedia (Masyitah & Harahap, 2018)

Standar Akuntansi Keuangan (SAK) adalah pedoman penyusunan laporan keuangan di Indonesia. Standar ini telah beberapa kali diubah karena perkembangan ekonomi dunia, sehingga Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) harus melakukan perubahan, seperti menambah atau menghapus standar. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa laporan keuangan yang dilaporkan sesuai dengan kebutuhan entitas tertentu.

Melalui DSAK Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) merilis tiga Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) baru pada tahun 2017, diantaranya PSAK 71 tentang Instrumen Keuangan mengacu pada IFRS 9, PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan mengacu pada IFRS 15 dan PSAK 73 mengatur tentang Sewa mengacu pada IFRS 16. Ketiga standar tersebut efektif digunakan di Indonesia per 1 Januari 2020, sehingga emiten harus menerapkan standar tersebut agar laporan keuangan yang disajikan sesuai dengan kebutuhan pihak-pihak yang berkepentingan (Haniah, 2021). PSAK 72 mengenai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan akan menjadi fokus utama pada penelitian ini, PSAK ini berbeda dari PSAK sebelumnya dalam hal mengakui pendapatan. Sektor yang diprediksi akan terkena dampak adanya pemberlakuan standar ini ada beberapa sektor, yang biasanya memiliki kontrak jangka panjang atau produk gabungan. (Mutiha, 2022)

Pada standar ini perubahan yang terjadi akan berdampak pada perusahaan properti dan *real estate* terutama pada pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang. Jika dilihat dari banyaknya peraturan yang dihapus, sektor industri property dan *real estate* yang diduga terpengaruh terhadap perubahan standar ini karena menghapus PSAK 44 yang merupakan standar akuntansi keuangan yang mengatur perlakuan akuntansi untuk aktivitas pengembangan *real estate* PSAK 44 ini menjelaskan bagaimana perusahaan *real estate* mengakui pendapatan dan melakukan transaksi yang berkaitan dengan pengembangan *real estate*. PSAK 72 berisi tentang pendapatan diakui berdasarkan kewajiban kontrak yang sudah diberikan oleh suatu entitas kepada pelanggannya sesuai dengan kontrak yang sudah disepakati. Pendapatan dapat diakui secara bertahap sesuai

umur kontrak (*over the time*) yang disepakati atau pada waktu tertentu (*at a point of time*). 5 model tahapan yang harus dilalui untuk mengakui pendapatan dalam PSAK 72 yaitu diantaranya adalah mengidentifikasi kontrak, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan. dan mengakui pendapatan pada saat entitas telah menyelesaikan semua kewajiban pelaksanaan (Rosanti *et al.*, 2020). Dikarenakan PSAK 72 berbeda dengan PSAK 23, pengakuan transaksi dan penyajian berbeda dalam suatu laporan keuangan. Segala macam transaksi yang berkaitan dengan kontrak berkaitan juga dengan pengakuan kewajiban yang harus dipenuhi. ada transaksi yang berhubungan dengan pengakuan kewajiban yang harus terpenuhi setelah transaksi yang berhubungan dengan kontak pelanggan. Oleh karena itu kinerja keuangan entitas yang tercantum dalam laporan keuangan terkena dampak atas ketidaksamaan diantara PSAK 23 dan PSAK 72 tersebut. Likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas merupakan beberapa cara untuk melihat kinerja keuangan tersebut. (Casnila & Nurfitriana, 2020).

**Tabel 1.1 Perbandingan Pengakuan PSAK 72 dan PSAK 23**

PSAK 72	PSAK 23
Pendapatan dapat diakui setelah semua hak dan kewajiban telah selesai dikerjakan. Dengan adanya pengakuan pendapatan setelah hak dan kewajiban telah selesai dikerjakan maka akan memperkecil kemungkinan kesalahan dalam pencatatan laporan keuangan dan salah saji dalam laporan keuangan juga lebih rendah. Kemudian perusahaan juga akan lebih hati-hati dalam menerima kontrak dengan pelanggan.	Pendapatan dapat diakui setelah kontrak dilakukan dan disepakati. Pada PSAK 23 ini kemungkinan salah saji dalam laporan keuangan lebih tinggi sebab perusahaan sudah mencatat pendapatan terlebih dahulu sebelum hak dan kewajiban telah selesai.

Sumber: PSAK 72 dan PSAK 23

Dalam mengidentifikasi kontrak, perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan jika kriteria terpenuhi diantaranya:

1. semua pihak dan masing-masing menyetujui kontrak dan berkomitmen melakukan kewajibannya.
2. Setiap pihak mengidentifikasi haknya.
3. Jangka waktu pembayaran diidentifikasi.
4. Kontrak memiliki substansi komersial.
5. perusahaan menagih haknya (imbalan).

Perusahaan dapat mengidentifikasi kontrak dengan mengkombinasikan kontrak, yaitu dua atau lebih kontrak yang disepakati pada waktu yang sama atau berdekatan dengan pelanggan yang sama dan mencatat kontrak tersebut menjadi sebuah kontrak tunggal. Selain mengkombinasikan kontrak, perusahaan juga dapat melakukan modifikasi kontrak yang mengakibatkan perubahan dalam ruang lingkup atau harga kontrak (keduanya) yang disetujui oleh pihak terkait. Modifikasi kontrak dapat mengakibatkan kontrak terpisah atau tidak terpisah. Setelah kontrak diidentifikasi, selanjutnya ialah mengidentifikasi kewajiban yang harus dilakukan. Dalam suatu kontrak mungkin terdapat kontrak yang dikombinasikan seperti jual barang dan jasa dalam satu kontrak (dua kontrak jadi satu) sehingga pengakuan pendapatannya berbeda. Kewajiban pelaksanaan diidentifikasi setelah mengidentifikasi kontrak yang sebelumnya dimodifikasi. Jika yang dijual ialah barang maka perusahaan dapat mengakui pendapatan saat itu, sedangkan jika yang dijual adalah jasa biasanya bertahap. Perusahaan menentukan harga transaksi yang merupakan jumlah imbalan yang ditaksir menjadi hak perusahaan. Imbalan yang ditetapkan dalam kontrak dapat terdiri dari jumlah tetap, variabel atau keduanya. Untuk menentukan harga transaksi, perusahaan mempertimbangkan syarat kontrak dan praktik bisnis umum sehingga harga yang ditetapkan akurat. Kemudian mengalokasikan harga transaksi kepada tiap kewajiban dalam kontrak. Tujuan dari pengalokasian harga transaksi ialah agar perusahaan mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban yang harus dilaksanakan (barang atau jasa dapat dibedakan). Perusahaan dapat mengakui pendapatan secara

bertahap (*over the time*) atau pada saat titik tertentu (*at a point in time*) setelah dialokasikan. Jika mengakui pendapatan dengan cara bertahap, maka perusahaan harus memenuhi persyaratan (Meilani & Sukmawati, 2023).

Dalam penelitian ini peneliti mengambil objek perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Alasan peneliti mengambil objek tersebut karena perusahaan sektor properti dan *real estate* berdampak dari penerapan PSAK 72. Standar Akuntansi baru ini juga memberikan informasi dalam laporan keuangan menjadi lebih transparan maka membuat kinerja keuangan suatu perusahaan terlihat dan kinerja perusahaan dapat diketahui oleh para investor. Dengan adanya peraturan baru yakni PSAK 72 tentang pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan model pengakuan pendapatan secara signifikan berpengaruh terhadap laporan keuangan khususnya pada laporan laba rugi, karena pada laporan laba rugi mencerminkan kemampuan perusahaan agar menghasilkan keuntungan. Maka studi sebelumnya menunjukkan bahwa angka pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72 menjadi lebih kecil daripada standar sebelumnya. (Agustrianti, *et al.*, 2020)

Implementasi aturan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 mengenai Pengakuan Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dinilai tak cocok diterapkan di industri properti dan *real estate* Direktur Utama PT Pikko Land Development Tbk. PSAK 72 pada dasarnya tidak tepat untuk diterapkan di industri properti khususnya Pembangunan gedung apartemen dan perkantoran. Dikarenakan proses penjualan sampai dengan serah terima memerlukan waktu lebih dari tiga tahun berbeda dengan sebelumnya. Aturan ini dinilai memberatkan pengembang yang merilis produk gedung bertingkat karena membutuhkan waktu lama dalam pembangunan sehingga berujung pada pengakuan pendapatan. (Bisnis.com, 2020)

Penelitian ini mereplikasi penelitian Haniah (2021) yang berjudul “Analisis Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Pada Perusahaan Infrastruktur Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2019-2020”. Perbedaan penelitian ini terletak pada objek dan tahun penelitian. Penelitian ini menggunakan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan tahun penelitian dilakukan dua tahun sebelum penerapan PSAK 72 dan dua tahun setelahnya, sehingga tahun penelitian 2018 – 2021.

Berdasarkan penelitian terdahulu dan fenomena yang dijelaskan pada latar belakang diatas, peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2018-2021**”

## **1.2 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini adalah untuk menguji mengenai “Analisis Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan Psak 72 Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia” dengan periode pengamatan dua tahun sebelum dan dua tahun setelah PSAK 72 diterapkan yaitu tahun 2018-2021. Penelitian ini mengidentifikasi faktor-faktor penting yang memengaruhi kinerja keuangan dalam konteks penerapan standar akuntansi baru, ruang lingkup ini membantu mengarahkan penelitian agar terfokus dan mendalam.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, berikut beberapa rumusan masalah yang akan diajukan dalam penelitian ini:

1. Apakah terdapat perbedaan pada rasio likuiditas yang diukur dengan *current ratio* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?

2. Apakah terdapat perbedaan pada rasio solvabilitas yang diukur menggunakan *debt to equity ratio* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
3. Apakah terdapat perbedaan pada rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *net profit margin* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
4. Apakah terdapat perbedaan pada rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *return on asset* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
5. Apakah terdapat perbedaan pada rasio aktivitas yang diukur menggunakan *total asset turnover* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui perbedaan pada rasio likuiditas yang diukur menggunakan *current ratio* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
2. Untuk mengetahui perbedaan pada rasio solvabilitas yang diukur menggunakan *debt to equity ratio* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
3. Untuk mengetahui perbedaan pada rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *net profit margin* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
4. Untuk mengetahui perbedaan pada rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *return on asset* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.
5. Untuk mengetahui perbedaan pada rasio aktivitas yang diukur menggunakan *total asset turnover* sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

##### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan yang luas, menambah wawasan, serta menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian terkait dengan PSAK 72 dan Kinerja Keuangan

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pembelajaran dan menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai penerapan PSAK72.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan agar pelaporan keuangan bisa dilakukan dengan PSAK yang telah diperbaharui agar kinerja keuangan dapat meningkat.
3. Bagi akademik, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam pengembangan penelitian kedepannya mengenai PSAK72.

### **1.6 Sistematik Penulisan**

Penulisan penelitian ini akan terdiri dari 5 bab diantaranya:

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dirancang secara sistematis untuk memberikan panduan yang jelas dan terstruktur dalam menyajikan seluruh tahapan penelitian, mulai dari latar belakang masalah hingga kesimpulan dan saran. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I: Pendahuluan**

Bab ini memberikan latar belakang dan konteks penelitian, serta alasan untuk memilih topik ini sebagai fokus penelitian. Selain itu, pada bagian ini diberikan rumusan masalah, yang dibuat berdasarkan identifikasi masalah dari studi literatur yang relevan dan kondisi riil di lapangan. Rumusan masalah ini dirancang untuk memberikan arah yang jelas ke inti dari penelitian ini. Bab ini juga menjelaskan tujuan penelitian dan merumuskan hasil yang diharapkan. Selain itu, dibahas manfaat penelitian bagi berbagai organisasi, pemerintah, akademisi, dan masyarakat umum. Bagian akhir bab ini menjelaskan lingkup penelitian untuk memperjelas apa yang dapat dilakukan dalam penelitian ini, baik dari segi elemen yang akan diteliti maupun keterbatasan yang mungkin ada

## **BAB II: Landasan Teori**

Bab ini menyajikan teori-teori dan konsep-konsep yang relevan yang menjadi landasan dalam penelitian ini. Teori-teori yang dipaparkan berfungsi sebagai pijakan teoretis untuk menganalisis Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI. Beberapa konsep penting yang dibahas meliputi, Kinerja Keuangan, PSAK 72, dan bagaimana elemen-elemen ini berkontribusi pada keberlanjutan serta efisiensi operasional perusahaan.

## **BAB III: Metode Penelitian**

Bab ini menjelaskan secara rinci mengenai pendekatan penelitian yang digunakan, termasuk jenis penelitian yaitu penelitian kuantitatif, serta strategi pengumpulan data yang diterapkan. Dalam bab ini juga dijelaskan mengenai objek penelitian, yang mencakup perusahaan-perusahaan yang dijadikan subjek dalam studi ini, serta kriteria pemilihan objek penelitian yang didasarkan pada relevansi mereka dengan topik yang diteliti.

## **BAB IV: Analisis Dan Pembahasan**

Bab ini merupakan inti dari penelitian yang berisi penyajian dan analisis data yang telah dikumpulkan. Hasil penelitian disajikan dalam bentuk tabel, atau deskripsi naratif, yang kemudian dianalisis untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan pada bab sebelumnya. Pembahasan dilakukan secara mendalam untuk menjelaskan temuan-temuan utama, serta bagaimana Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Pada Perusahaan.

## **BAB V: Kesimpulan Dan Saran**

Bab terakhir ini berisi kesimpulan dari hasil-hasil penelitian yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Kesimpulan diambil berdasarkan analisis data yang telah dilakukan dan menjawab rumusan masalah yang telah disampaikan pada Bab I. Selain

kesimpulan, bab ini juga mencakup implikasi praktis dari hasil penelitian, yang dapat menjadi masukan bagi perusahaan-perusahaan properti mengenai Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan PSAK 72. Di samping itu, keterbatasan penelitian juga diakui dalam bab ini, termasuk keterbatasan dalam metode penelitian, ketersediaan data, atau faktor lain yang mungkin memengaruhi generalisasi hasil penelitian. Pada bagian akhir, disampaikan saran-saran untuk penelitian selanjutnya, yang diharapkan dapat memperdalam atau melengkapi temuan-temuan dari penelitian ini serta memberikan arah baru bagi penelitian di masa depan yang berhubungan dengan topik ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**