

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 PADA KINERJA KEUANGAN SEKTOR
REAL ESTATE DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI) TAHUN 2019-2021**

SKRIPSI



Disusun oleh:

Salma Salsabilla Elham

20.93.0203

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI S1-AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA**

2024

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 PADA KINERJA KEUANGAN SEKTOR
REAL ESTATE DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI) TAHUN 2019-2021**

SKRIPSI

untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai gelar Sarjana
pada Program Studi Akuntansi



Disusun oleh:

Salma Salsabilla Elham

20.93.0203

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI S1-AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 PADA KINERJA KEUANGAN SEKTOR
REAL ESTATE DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI) TAHUN 2019-2021**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Salma Salsabilla Elham

20.93.0203

telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi

pada tanggal 9 Juli 2024

Dosen Pembimbing,



Alfriadi Dwi Atmoko, SE., M.Si., Ak., CA.

NIK. 190302359

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 PADA KINERJA KEUANGAN SEKTOR
REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI) TAHUN 2019-2021**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Salma Salsabilla Elham
20.93.0203

telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji

pada tanggal 23 Juli 2024

Nama Penguji

Irtan, SE, M.Si
NIK. 190302579

Edy Anan, S.E., M.Ak., Ak., CA
NIK. 190302382

Alfriadi Dwi Atmoko, SE., M.Si., Ak., CA
NIK. 190302359

Tanda Tangan



Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi
Tanggal 23 Juli 2024.

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Sosial



Emha Taufiq Luthfi, S.T, M.Kom.
NIK. 190302125

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis di suatu institusi pendidikan tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Segala sesuatu yang terkait dengan naskah dan karya yang telah dibuat adalah menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Yogyakarta, 3 Mei 2024



Salma Salsabilla Elham

NIM. 20.93.0203

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur peneliti panjatkan kepada kehadiran Allah SWT yang telah memberikan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sebagai rasa ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya, skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua paling saya sayangi yang senantiasa memberikan dukungan berupa do'a, motivasi, kasih sayang, serta hal baik lainnya yang membuat peneliti bisa sampai tahap ini dalam menyusun skripsi.
2. Keluarga besar yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada peneliti agar dapat mengerjakan skripsi dengan lancar hingga selesai.
3. Adik tercinta yang selalu mendo'akan untuk dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.



KATA PENGANTAR

Puji syukur, Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada kita semua sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi ini pada waktunya. Penelitian ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) di program studi Akuntansi Universitas Amikom Yogyakarta.

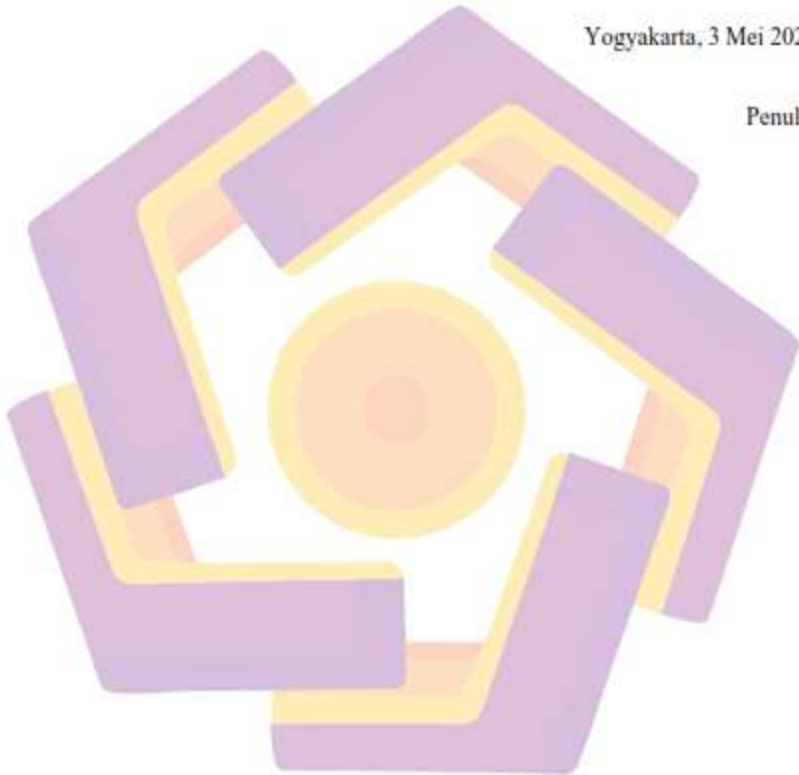
Adapun penyusunan skripsi ini digunakan sebagai bukti bahwa peneliti telah melaksanakan dan menyelesaikan penelitian Skripsi. Dalam proses penyusunan laporan ini peneliti mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu kami mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. M. Suyanto, M.M. selaku Rektor Universitas Amikom Yogyakarta.
2. Bapak Emha Taufiq Luthfi, S.T.,M.Kom. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Amikom Yogyakarta.
3. Ibu Widiyanti Kurnianingsih, S.E.,M.Ak., CA., selaku Kaprodi Akuntansi Universitas Amikom Yogyakarta.
4. Bapak Alfriadi Dwi Atmoko, SE., M.Si., Ak., CA. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh dosen Universitas AMIKOM Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya sehingga peneliti dapat memperoleh bekal yang bermanfaat.
6. Teman-teman peneliti, Disa, Sheila, Rissa, Alifita, Lilik, Tiana, dan Dwi yang sudah memberikan semangat, do'a dan dukungan satu sama lain.
7. Teman-teman seperjuangan kelas Akuntansi angkatan 2020 yang sedang berjuang juga untuk penyusunan skripsi.
8. Teman-teman SMA yang sudah mendukung dan memberikan semangat agar penulisan skripsi berjalan dengan lancar.
9. Teman-teman magang yang telah memberikan semangat dan dukungan selama peneliti menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
10. Semua sahabat-sahabat yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan dan motivasi juga.

Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan tentunya jauh dari kata sempurna. Untuk itu peneliti menerima kritik dan saran yang disampaikan dengan baik untuk berkembangnya dan sempurnanya skripsi ini. Peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk semua pihak.

Yogyakarta, 3 Mei 2024

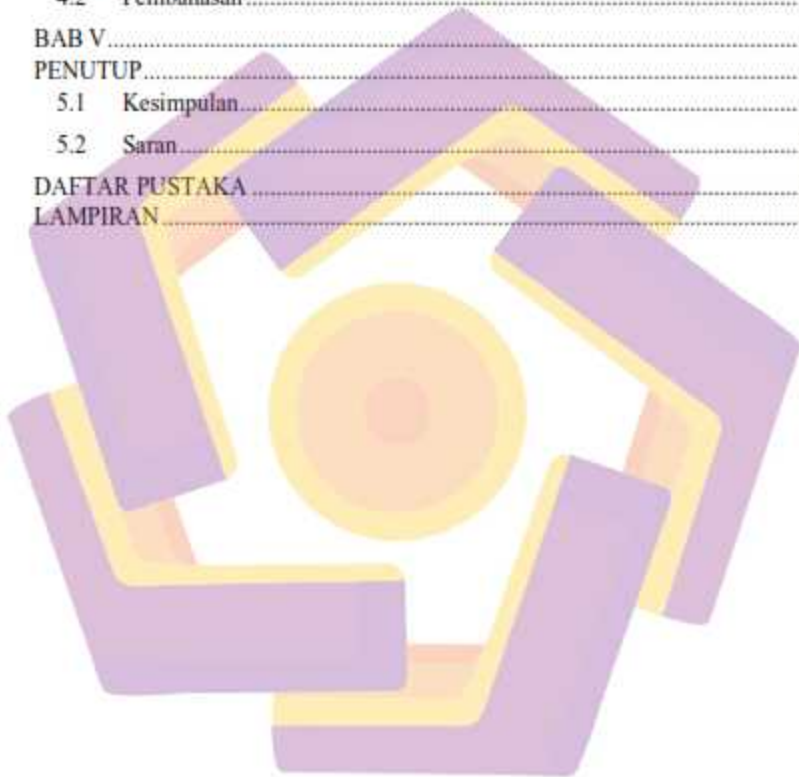
Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
BAB II.....	6
TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Landasan Teori.....	6
2.1.1 Teori Sinyal.....	6
2.1.2 Kinerja keuangan.....	7
2.1.3 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 72).....	7
2.1.4 Pendapatan.....	8
2.1.5 <i>Real Estate dan Property</i>	8
2.2 Penelitian Terdahulu.....	9
2.3 Kerangka Penelitian.....	12
BAB III.....	13
METODE PENELITIAN.....	13
3.1 Populasi dan Sampel Penelitian.....	13
3.2 Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	13
3.2.1 Kinerja Keuangan.....	13
3.2.2 <i>Current Ratio (CR)</i>	13
3.2.3 <i>Debt to Asset Ratio (DTA)</i>	14

3.2.4	<i>Net Profit Margin (NPM)</i>	14
3.2.5	<i>Return on Investment (ROI)</i>	14
3.3	Teknik Pengumpulan Data	15
3.4	Teknik Analisis Data	17
BAB IV		19
HASIL DAN PEMBAHASAN		19
4.1	Hasil.....	19
4.2	Pembahasan	56
BAB V		61
PENUTUP.....		61
5.1	Kesimpulan.....	61
5.2	Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA		64
LAMPIRAN		67

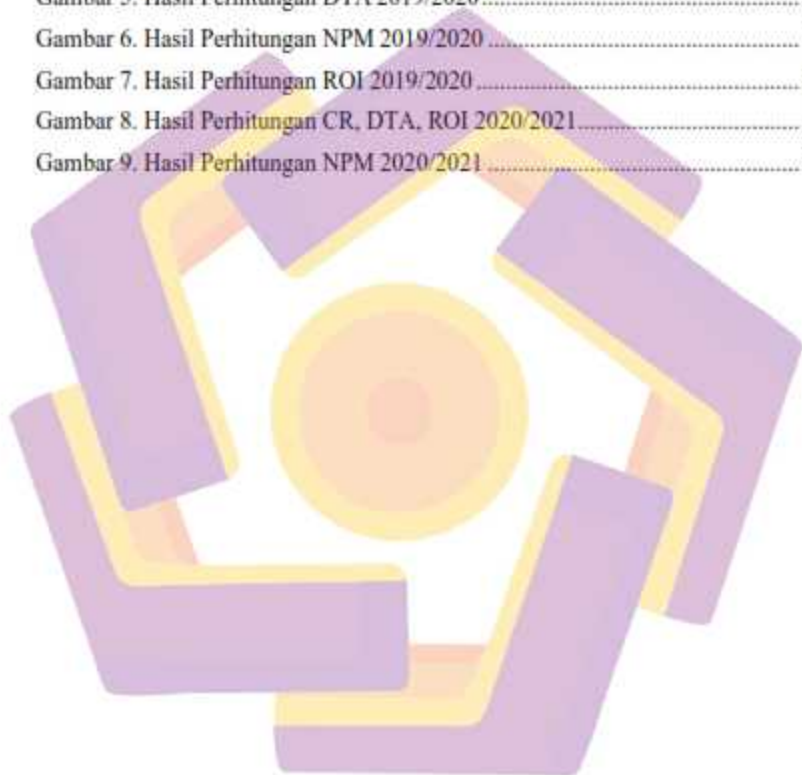


DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu.....	10
Tabel 2. Daftar Sektor Real Estate dan Property 2019-2021	15
Tabel 3. Total Data Sektor Real Estate dan Property 2019-2021	19
Tabel 4. Jenis Kontrak Jangka Panjang Sektor Real Estate dan Property 2019-2021	19
Tabel 5. Tahap Pertama dan Kedua Mengidentifikasi Kontrak Dengan Pelanggan dan Kewajiban Pelaksanaan	24
Tabel 6. Analisis Tahap Tiga Penetapan Harga Transaksi Berdasarkan PSAK 72 Tahun 2019/2020.....	27
Tabel 7. Penetapan Harga Transaksi Berdasarkan PSAK 72 Tahun 2020/2021 ...	30
Tabel 8. Analisis Tahap Kelima Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 .	32
Tabel 9. Perbandingan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Tahun 2019/2020	40
Tabel 10. Perbandingan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Tahun 2020/2021 ...	44
Tabel 11. Hasil Perhitungan Rasio Keuangan Tahun 2019/2020.....	48
Tabel 12. Hasil Perhitungan Rasio Keuangan Tahun 2020/2021.....	53

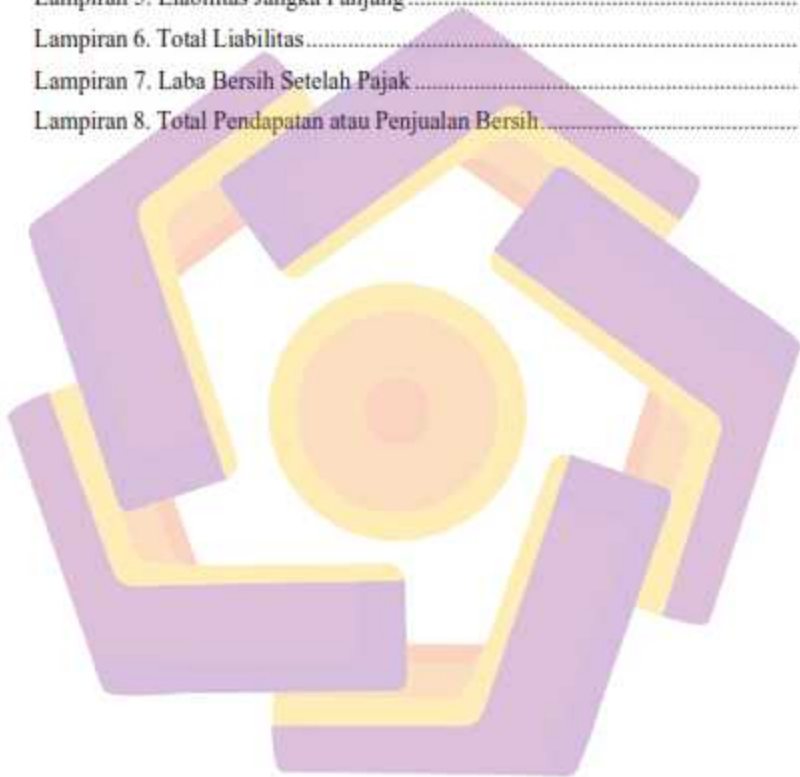
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Penelitian	12
Gambar 2. Grafik Penyesuaian PSAK 72 Tahun 2019/2020	43
Gambar 3. Grafik Penyesuaian PSAK 72 Tahun 2020/2021	47
Gambar 4. Hasil Perhitungan CR 2019/2020.....	52
Gambar 5. Hasil Perhitungan DTA 2019/2020.....	52
Gambar 6. Hasil Perhitungan NPM 2019/2020	52
Gambar 7. Hasil Perhitungan ROI 2019/2020.....	52
Gambar 8. Hasil Perhitungan CR, DTA, ROI 2020/2021.....	55
Gambar 9. Hasil Perhitungan NPM 2020/2021.....	56



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Aset Lancar.....	67
Lampiran 2. Aset Tidak Lancar.....	68
Lampiran 3. Total Aset.....	70
Lampiran 4. Liabilitas Jangka Pendek.....	72
Lampiran 5. Liabilitas Jangka Panjang.....	74
Lampiran 6. Total Liabilitas.....	76
Lampiran 7. Laba Bersih Setelah Pajak.....	78
Lampiran 8. Total Pendapatan atau Penjualan Bersih.....	79



INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana dampak kinerja perusahaan secara finansial dengan adanya penerapan PSAK 72 tentang pengakuan pendapatan yang membawa perubahan mengenai penyajian laporan keuangan, khususnya yang berkaitan dengan pendapatan pada sektor *Real estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2021. Metode dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan jenis penelitian Kualitatif. Sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2021 berjumlah 66 sektor dan yang terdampak berjumlah 14 sektor. Populasi dalam penelitian merupakan sektor *Real Estate* dan *Property* yang dipilih menggunakan metode *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terjadi perubahan nilai pendapatan dari kontrak pelanggan. CR di tahun 2019/2020 terdapat peningkatan pada empat sektor, penurunan pada tujuh sektor dan tidak ada perubahan pada dua sektor. DTA di tahun 2019/2020 terdapat peningkatan pada sembilan sektor, penurunan pada dua sektor dan tidak ada perubahan pada dua sektor. NPM di tahun 2019/2020 terdapat peningkatan pada empat sektor dan penurunan pada delapan sektor. ROI di tahun 2019/2020 terdapat peningkatan pada lima sektor, penurunan pada enam sektor dan tidak ada perubahan pada dua sektor. Pada tahun 2020/2021 hanya satu sektor yang mengalami perubahan pendapatan saat menerapkan PSAK 72.

Kata kunci: pendapatan, kinerja keuangan, PSAK 72, kontrak pelanggan

ABSTRACT

This research aims to analyze the impact on company performance financially with the implementation of PSAK 72 concerning revenue recognition which brings changes to the presentation of financial reports, especially those related to revenue in the Real Estate and Property sectors listed on the Indonesia Stock Exchange in 2019-2021. The method in this research uses a descriptive method with a qualitative research type. The Real Estate and Property sectors listed on the Indonesian Stock Exchange in 2019-2021 totaled 66 sectors and 14 sectors were affected. The population in the research is the Real Estate and Property sector which was selected using the purposive sampling method. The research results show that after implementing revenue recognition based on PSAK 72 there was a change in the value of revenue from customer contracts. CR in 2019/2020 saw an increase in four sectors, a decrease in seven sectors and no change in two sectors. DTA in 2019/2020 saw an increase in nine sectors, a decrease in two sectors and no change in two sectors. NPM in 2019/2020 saw an increase in four sectors and a decrease in eight sectors. ROI in 2019/2020 saw an increase in five sectors, a decrease in six sectors and no change in two sectors. In 2020/2021, only one sector experienced a change in income when implementing PSAK 72.

Keywords: revenue, financial performance, PSAK 72, customer contract