

**ANALISIS DAMPAK IMPLEMENTASI PSAK 23 DAN
PSAK 72 TERHADAP RASIO PROFITABILITAS
PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE***

**(Studi Kasus Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar
di PT Bursa Efek Indonesia)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana**



**VIOLETTA PUTRI KARTIADI
B1033191026**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TANJUNGPURA PONTIANAK**

2023

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama : Violetta Putri Kartiadi
NIM : B1033191026
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : S1 Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Judul Skripsi : Analisis Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Reputasi Kantor Akuntan Publik Terhadap Audit Delay Perusahaan Sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi yang Terdaftar di BEI pada Masa Pandemi Covid-19

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan Pedoman Penulisan Karya Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir).

Apabila di dalamnya terdapat kesalahan dan kekeliruan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan gelar kesarjanaan di Universitas Tanjungpura.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 26 Juni 2023

Materai 10000**

Violetta Putri Kartiadi
NIM. B1033191026

PERTANGGUNG JAWABAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Violetta Putri Kartiadi
NIM : B1033191026
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Tanggal Ujian : 19 Juni 2023
Judul Skripsi : Analisis Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Reputasi Kantor Akuntan Publik Terhadap Audit Delay Perusahaan Sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi yang Terdaftar di BEI pada Masa Pandemi Covid-19

Menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya Saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah Saya nyatakan dengan benar.

Pontianak, 26 Juni 2023

Violetta Putri Kartiadi
NIM.B1033191026

LEMBAR YURIDIS

ANALISIS DAMPAK IMPLEMENTASI PSAK 23 DAN PSAK 72 TERHADAP RASIO PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*

(Studi Kasus Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di PT Bursa Efek Indonesia)

Penanggung Jawab Yuridis

Violetta Putri Kartiadi
B1033191026

Jurusan : Akuntansi
Program Studi : S1 Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Tgl Ujian Skripsi dan Komprehensif : 19 Juni 2023

Majelis Penguji

No.	MajelisPenguji	Nama/NIP	Tgl/bln/thn	TandaTangan
1	Pembimbing I	Vitryan Espa, SE, MSA, Ak, CHt, CA		
		197809062005011002		
2	Pembimbing II	Juanda Astarani, SE, M.Sc, CSRS		
		198207192005011001		
3	Penguji I	Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak., CA		
		197307311997022001		
4	Penguji II	Helisa Noviarti, SE, MM, Ak, CIQaR		
		197511182002122001		

Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Dalam Ujian Skripsi dan Komprehensif
Pontianak,
Ketua Program Studi Akuntansi

Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP. 197906182002122003

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, berkat dan kebaikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana Ekonomi program S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.

Penulis menyadari bahwa penulisan dalam skripsi ini terdapat berbagai kesulitan dan hambatan. Namun atas bimbingan, bantuan, nasihat dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya dosen pembimbing, selama proses penyusunan skripsi ini dapat diatasi dengan baik. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak atas bantuan, bimbingan, nasihat dan saran yang telah diberikan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain kepada yang terhormat:

1. Ibu Drs. Barkah, S.E, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
2. Ibu Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak, CA., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
3. Bapak Vitriyan Espa, S.E., M.S.A., Ak., C.Ht., CA., selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak, CA., selaku Ketua Program Studi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
5. Ibu Sari Rusmita, S.E., M.M., selaku Ketua PPAPK Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
6. Bapak Vitriyan Espa, S.E., M.S.A., Ak., C.Ht., CA., selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk membimbing dan member masukan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

7. Bapak Juanda Astarani, SE, M.Sc, CSRS selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan saran dan kritik selama masa studi dan proses penyusunan skripsi.
8. Ibu Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak., CA, Ak dan Ibu Helisa Novianti, SE, MM, Ak, CIQaR selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik dan saran serta masukan dalam penyusunan skripsi peneliti.
9. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar, Staf Akademik, Staf Tata Usaha, Staf Perpustakaan dan Karyawan Administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura yang telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan
10. Orangtua saya yang telah memberikan semangat dan motivasi untuk segera menyelesaikan program studi saya di Universitas Tanjungpura Pontianak.
11. BKK yang sudah memberikan motivasi selama penulis menulis skripsi.
12. Otak udang yang sudah menjadi tempat untuk berkeluh kesah selama penyusunan skripsi.
13. Teman - teman seperjuangan jurusan Akuntansi angkatan 2019 Universitas Tanjungpura Pontianak.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis yang telah membantu kelancaran proses penyusunan skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena adanya keterbatasan. Walaupun demikian, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan ilmu bagi para pembaca.

Pontianak, 26 Juni 2023

Violetta Putri Kartiadi

B1033191026

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2018 hingga tahun 2021. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Net Profit Margin*. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 79 perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.

Penentuan sampel penelitian menggunakan metode *puposive sampling* dengan kriteria tertentu. Perusahaan yang terpilih sebanyak 46 perusahaan dengan 4 tahun waktu penelitian dengan total 184 sampel. Penelitian yang dilakukan ini menggunakan bantuan aplikasi SPSS.

Hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa pada tahun 2018 dan 2019 dimana perusahaan menerapkan PSAK 23 tidak berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas. Sedangkan pada tahun 2020 dan 2021 dimana perusahaan menerapkan PSAK 72 menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 di tahun 2020 menunjukkan pengaruh negatif terhadap perusahaan dimana disaat bersamaan terdapat Pandemi Covid-19 pertama kali masuk ke Indonesia. Namun di tahun 2021 penerapan PSAK 72 tidak menunjukkan pengaruh negatif karena keadaan perekonomian negara yang sudah mulai berjalan baik dan bagi beberapa perusahaan yang belum bisa mengakui pendapatan sudah bisa mengakui pendapatan yang tertunda karena sudah menyelesaikan proyek seluruhnya.

Kata Kunci : Rasio Profitabilitas, PSAK 23, PSAK 72.

RINGKASAN SKRIPSI

Pandemi Covid-19 yang melanda dan mewabah secara tiba-tiba sangat mempengaruhi semua aspek kehidupan manusia. Adanya pandemi ini membuat semua mobilitas yang ada menjadi terganggu, semua hal yang awalnya sangat normal menjadi sangat tidak pasti, mulai dari sekolah, kerja, kehidupan sosial, dan lain-lain. Salah satu bentuk usaha yang terdampak negatif adalah usaha yang bergerak dibidang properti atau real estate. Hal ini terjadi dikarenakan sebagian besar masyarakat lebih memilih untuk menyimpan uang yang mereka miliki untuk kebutuhan pokok mereka seperti makanan. Sehingga hal ini akan memberikan dampak yang buruk bagi perusahaan real estate dan properti.

Real estate dan properti biasanya dipikir memiliki arti yang sama dan tidak pernah terpisah sedangkan sebenarnya real estate dan properti memiliki pengertian yang berbeda. Real estate ini sendiri lebih mengarah kepada fisik sebuah bangunan atau tanah sedangkan untuk properti sendiri lebih mengarah tentang kepemilikan terhadap fisik sebuah tanah dan bangunan. Perusahaan real estate dan properti merupakan perusahaan yang memiliki usaha yang berupa menjual tanah ataupun bangunan yang berwujud. Selain itu juga perusahaan yang bergerak dalam bidang ini juga memiliki kegiatan operasional seperti membangun hunian tempat tinggal seperti apartemen dan rumah, gedung-gedung perkantoran dan bangunan jenis lainnya. Usaha ini sangat diminati karena memiliki efek yang positif untuk jangka panjang.

Saat ini terdapat sebanyak tujuh puluh sembilan perusahaan yang bergerak di properti dan real estate yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sama dengan perusahaan *go public* yang bergerak dibidang industri lain perusahaan jasa sub sektor real estate dan properti juga dibagi menjadi tiga bagian. Bursa Efek Indonesia membagi papan perdagangan menjadi tiga bagian, yaitu papan utama, papan pengembangan, dan papan akselerasi.

PSAK 72 ini akan mengakui pendapatan apabila penjual sudah memenuhi kewajiban mereka terhadap pelanggan. PSAK 72 ini mewajibkan para entitas untuk melakukan analisis transaksi berdasarkan kontrak dimana terdapat lima

tahapan yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan yang terakhir yaitu mengakui pendapat ketika atau selama entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Berdasarkan penjelasan yang sudah diuraikan di latar belakang yang ada di atas, maka saya selaku penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Dampak Implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap Rasio Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real estate (Studi Kasus Perusahaan Properti dan Real estate yang Terdaftar di PT Bursa Efek Indonesia)”

Hasil penelitian yang sudah dilakukan dapat disimpulkan bahwa Implementasi PSAK 23 pada tahun 2018 tidak berpengaruh negatif terhadap (*net profit margin*) rasio profitabilitas dikarenakan dalam penerapan PSAK 23 ini sebuah perusahaan diperbolehkan untuk mengakui pendapatannya apabila sebuah barang atau jasa sudah dipindahtangankan dari penjual kepada pembeli, apabila transaksi yang berhubungan dengan penjualan dapat diestemasi nominal atau jumlahnya secara tepat. Sehingga di dalam laporan keuangan perusahaan tidak mengalami kesulitan dalam mengakui pendapatan karena perusahaan dapat mengakui pendapatan yang sudah diterimanya walaupun barang yang dijual belum diterima oleh pembeli. Yang berarti hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini tidak didukung oleh data hasil penelitian.

Implementasi PSAK 23 pada tahun 2019 tidak berpengaruh negatif terhadap (*net profit margin*) rasio profitabilitas dikarenakan sama seperti tahun 2018, penerapan PSAK 23 tentang pengakuan pendapatan tidak mempengaruhi secara negatif pencatatan laporan keuangan perusahaan. Yang berarti hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini tidak didukung oleh data hasil penelitian.

Implementasi PSAK 72 pada tahun 2020 berpengaruh negatif terhadap (*net profit margin*) rasio profitabilitas dikarenakan adanya pandemi Covid-19 dan penerapan standar akuntansi keuangan tentang pengakuan pendapatan yang baru yaitu PSAK 72. PSAK 72, perusahaan dapat mengakui pendapatannya ke dalam laporan keuangan apabila sebuah perusahaan sudah benar-benar melakukan transaksi jual beli dan serah terima dari penjual kepada pembeli. Sehingga bagi

perusahaan *real estate* yang memiliki sifat kontrak jangka panjang tidak dapat mengakui pendapatan yang belum selesai dilaksanakan. Yang berarti hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini didukung oleh data hasil penelitian.

Implementasi PSAK 72 pada tahun 2021 tidak berpengaruh negatif terhadap (*net profit margin*) rasio profitabilitas dikarenakan pendapatan yang sebelumnya tidak dapat diakui dapat diakui oleh perusahaan dikarenakan banyak proyek yang sudah selesai, sehingga perusahaan dapat mengakui transaksi tersebut ke dalam laporan keuangan sebagai pendapatan. Hal yang terjadi ini akan membuat perusahaan mengalami kenaikan pendapatan. Yang berarti hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini tidak didukung oleh data hasil penelitian.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72 pada tahun 2020 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan. Berdasarkan empat hipotesis yang diajukan terdapat 1 hipotesis yang diterima dan 3 hipotesis ditolak. Adapun hipotesis yang diterima yaitu implementasi PSAK 72 pada tahun 2020 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan mengenai dampak implementasi PSAK 23 dan 72 yang diukur dengan rasio profitabilitas. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan peneliti yang hendak melakukan penelitian serupa dapat menunjukkan hasil yang lebih valid dibandingkan penelitian ini. Untuk penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan perusahaan yang bergerak di sektor lainnya sebagai sampel penelitian.

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT	ii
LEMBAR YURIDIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
RINGKASAN SKRIPSI	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Laporan Keuangan.....	11
2.1.2 Analisis Laporan Keuangan.....	14
2.1.3 Signaling Theory	15
2.1.4 PSAK 23	17
2.1.5 PSAK 72	18
2.1.6 Kinerja Keuangan	20
2.1.7 Rasio Keuangan.....	22
2.1.8 Pandemi Covid-19	27
2.2 Kajian Empiris	27
2.3 Kerangka Penelitian.....	31
2.4 Hipotesis Penelitian	33
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 35
3.1 Metode Penelitian	35
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	35
3.3 Data.....	35
3.4 Populasi dan Sampel.....	35
3.5 Variabel Penelitian	36
3.6 Metode Analisis	38
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	 43
4.1 Gambaran Objek Penelitian	43
4.2 Analisis Statistik Deskriptif	44

4.3 Uji Asumsi Klasik.....	45
4.3.1 Uji Normalitas	45
4.3.2 Uji Heteroskedastitas	46
4.3.3 Uji Autokorelasi	46
4.3.4 Uji Multikolinearitas.....	47
4.4 Analisis Regresi Berganda	48
4.5 Uji Hipotesis	50
4.5.1 Uji T (Parsial)	50
4.5.2 Uji F (Simultan).....	51
4.5.3 Uji Koefisien Determinasi	51
4.6 Interpretasi Hasil	52
4.7 Pembahasan.....	52
4.7.1 Pengaruh implementasi PSAK 23	52
4.7.2 Pengaruh implementasi PSAK 23	53
4.7.3 Pengaruh implementasi PSAK 72	54
4.7.4 Pengaruh implementasi PSAK 72	55
 BAB V PENUTUP.....	 56
5.1 Kesimpulan	56
5.2 Saran.....	57
 DAFTAR PUSTAKA	 58
LAMPIRAN.....	65

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Perusahaan Properti dan Real Estate.....	3
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	28
Tabel 3.1	Daftar Sampel Penelitian	36
Tabel 3.2	Operasionalisasi Variabel	38
Tabel 4.1	Kriteria Sampel	43
Tabel 4.2	Statistik Deskriptif	44
Tabel 4.3	Hasil Uji Normalitas	45
Tabel 4.4	Hasil Uji Heteroskedastitas	46
Tabel 4.5	Hasil Uji Autokolinearitas	46
Tabel 4.6	Hasil Uji Multikolinearitas.....	47
Tabel 4.7	Hasil Uji Regresi Linear Berganda	48
Tabel 4.8	Hasil Uji T (Parsial)	50
Tabel 4.9	Hasil Uji F (Simultan).....	51
Tabel 4.10	Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)	51
Tabel 4.11	Hasil Pengujian Hipotesis	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3 Kerangka Berpikir.....	33
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Tanggal IPO Perusahaan Properti dan Real Estate	65
Lampiran 2	Daftar Sampel Penelitian.....	68
Lampiran 3	Net Profit Margin Perusahaan	70

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi Covid-19 yang melanda dan mewabah secara tiba-tiba sangat mempengaruhi semua aspek kehidupan manusia. Di Indonesia sendiri pandemi ini pertama kali terindikasi masuk pada tanggal 02 Maret 2020 yang disiarkan secara langsung di berita. Adanya pandemi ini membuat semua mobilitas yang ada menjadi terganggu, semua hal yang awalnya sangat normal menjadi sangat tidak pasti, mulai dari sekolah, kerja, kehidupan sosial, dan lain-lain. Selama pandemi Covid-19 ini melanda banyak membuat berbagai bidang khususnya para pemilik usaha mengalami kerugian bahkan ada beberapa perusahaan yang terpaksa harus menutup usahanya karena tidak mampu membayar kewajiban yang harus mereka bayar dan selain itu dipihak pekerja juga terpaksa banyak yang harus mengalami pemberhentian hak kerja.

Banyak bidang usaha yang mengalami kerugian seperti sektor makanan dan minuman, sektor pariwisata, dan masih banyak lagi dikarenakan adanya pembatasan untuk melakukan kegiatan sosial dan ketakutan masyarakat yang timbul akan ketidakpastian di masa depan. Salah satu bentuk usaha yang terdampak negatif adalah usaha yang bergerak dibidang properti atau *real estate*. Hal ini terjadi dikarenakan sebagian besar masyarakat lebih memilih untuk menyimpan uang yang mereka miliki untuk kebutuhan pokok mereka seperti makanan. Sehingga hal ini akan memberikan dampak yang buruk bagi perusahaan *real estate* dan properti.

Real estate dan properti biasanya dipikir memiliki arti yang sama dan tidak pernah terpisah sedangkan sebenarnya *real estate* dan properti memiliki pengertian yang berbeda. *Real estate* ini sendiri lebih mengarah kepada fisik sebuah bangunan atau tanah sedangkan untuk properti sendiri lebih mengarah tentang kepemilikan terhadap fisik sebuah tanah dan bangunan. Perusahaan *real estate* dan properti merupakan perusahaan yang memilki usaha yang berupa

menjual tanah ataupun bangunan yang berwujud. Selain itu juga perusahaan yang bergerak dalam bidang ini juga memiliki kegiatan operasional seperti membangun hunian tempat tinggal seperti apartemen dan rumah, gedung-gedung perkantoran dan bangunan jenis lainnya. Usaha ini sangat diminati karena memiliki efek yang positif untuk jangka panjang. Saat ini terdapat sebanyak tujuh puluh sembilan perusahaan yang bergerak di properti dan *real estate* yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sama dengan perusahaan *go public* yang bergerak dibidang industri lain perusahaan jasa sub sektor *real estate* dan properti juga dibagi menjadi tiga bagian.

Bursa Efek Indonesia membagi papan perdagangan menjadi tiga bagian, yaitu papan utama, papan pengembangan, dan papan akselerasi. Saham papan utama merupakan sebuah pencatatan data saham yang diwajibkan bagi para perusahaan yang memiliki skala besar. Dalam papan utama ini perusahaan setidaknya memiliki aset senilai Rp100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) secara bersih yang sudah dikurangi oleh aset yang tidak berwujud, aset pajak tangguhan, total liabilitas dan kepentingan non pengendali.

Perusahaan papan pengembangan merupakan perusahaan yang belum memenuhi syarat-syarat yang dimiliki oleh papan utama dan memiliki contoh lain yaitu perusahaan papan pengembangan itu adalah perusahaan yang sudah menawarkan saham senilai paling kurang Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) terhadap publik.

Dan yang paling terakhir yaitu perusahaan papan akselerasi merupakan sebuah pendataan yang disediakan oleh pihak Bursa Efek Indonesia untuk mencatat saham dari perusahaan yang memiliki aset dengan nilai yang kecil atau perusahaan *start-up* sampai menengah. Untuk perusahaan yang memiliki skala kecil dinilai dengan kepemilikan aset perusahaan dari rentang Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) sampai kebawahnya. Sedangkan untuk sebuah perusahaan yang memiliki skala menengah mempunyai rentang aset senilai hingga Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar rupiah).

Disini akan dibahas secara lanjut mengenai perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* yang diakui oleh Bursa Efek Indonesia

sebagai perusahaan dengan kategori papan utama atau perusahaan yang memiliki usaha dengan skala yang besar. Berikut merupakan daftar perusahaan yang termasuk dalam perusahaan *real estate* papan utama yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1.1
Daftar Perusahaan Properti dan Real estate.

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ADCP	PT Adhi Commuter Properti Tbk
2	AMAN	PT Makmur Berkah Amanda Tbk
3	APLN	PT Agung Podomoro LandTbk
4	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk
5	BAPA	PT Bekasi Asri Pemula Tbk
6	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate
7	BKSL	PT Sentul City Tbk
8	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk
9	CITY	PT Natura City Developments Tbk
10	CTRA	PT Ciputra Development Tbk
11	DART	PT Duta Anggada Realty Tbk
12	DILD	PT Intiland Development Tbk
13	DMAS	PT Puradelta Lestari Tbk
14	ELTY	PT Bakrieland Development Tbk
15	GAMA	PT Aksara Global Development Tbk
16	GPRA	PT Perdana Gapuraprima Tbk
17	GWSA	PT Greenwood Sejahtera Tbk
18	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk
19	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk
20	KOTA	PT DMS Propertindo Tbk
21	LPCK	PT Lippo Cikarang Tbk
22	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk

23	MDLN	PT Modernland Realty Tbk
24	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk
25	NZIA	PT Nusantara Almazia Tbk
26	PAMG	PT Bima Sakti Pertiwi Tbk
27	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk
28	POLL	PT Pollux Properties Indonesia Tbk
29	PPRO	PT PP Properti Tbk
30	PUDP	PT Pudjiadi Prestige Tbk
31	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk
32	RBMS	PT Ristia Bintang Mahkotsejati Tbk
33	RDTX	PT Roda Vivatex Tbk
34	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk
35	TARA	PT Agung Semesta Sejahtera Tbk
36	ARMY	PT Armidian Karyatama Tbk
37	ASPI	PT Andalan Sakti Primaindo Tbk
38	ATAP	PT Trimitra Prawara Goldland
39	BAPI	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk
40	BBSS	PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk
41	BCIP	PT Bumi Citra Permai Tbk
42	BIKA	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk
43	BIPP	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk
44	BKDP	PT Bukit Darmo Property Tbk
45	COWL	PT Cowell Development Tbk
46	CPRI	PT Capri Nusa Satu Properti Tbk
47	CSIS	PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
48	DADA	PT Diamond Citra Propertindo Tbk
49	DUTI	PT Duta Pertiwi Tbk
50	EMDE	PT Megapolitan Developments Tbk
51	FMIII	PT Fortune Mate Indonesia Tbk

52	GMTD	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk
53	HOMI	PT Grand House Mulia Tbk
54	INDO	PT Royalindo Investa Wijaya Tbk
55	INPP	PT Indonesian Paradise Property Tbk
56	KBAG	PT Karya Bersama Anugerah Tbk
57	LAND	PT Trimitra Propertindo Tbk
58	LCGP	PT Eureka Prima Jakarta Tbk
59	LPLI	PT Star Pacific Tbk
60	MKPI	PT Metropolitan Kentjana Tbk
61	MMLP	PT Mega Manunggal Property Tbk
62	MPRO	PT Maha Properti Indonesia Tbk
63	MTSM	PT Metro Realty Tbk
64	MYRX	PT Hanson International Tbk
65	NIRO	PT City Retail Developments Tbk
66	MORE	PT Indonesia Prima Property Tbk
67	POLI	PT Polllux Hotels Group Tbk
68	POSA	PT Bliss Properti Indonesia Tbk
69	PURI	PT Puri Global Sukses Tbk
70	REAL	PT Repower Asia Indonesia Tbk
71	RIMO	PT Rimo International Lestari Tbk
72	ROCK	PT Rockfields Properti Indonesia Tbk
73	RODA	PT Pikko Land Development Tbk
74	SATU	PT Kota Satu Properti Tbk
75	SMDM	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
76	TRIN	PT Perintis Trinita Properti Tbk
77	TRUE	PT Trinita Dinamik Tbk
78	URBN	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk
79	IPAC	PT Era Graharealty Tbk

Sumber: www.idx.co.id (2022).

Perusahaan *real estate* mengakui pendapatannya dengan tiga metode yang berbeda yaitu metode *full accrual*, metode *deposit*, dan metode presentase penyelesaian. Dalam metode *full accrual*, perusahaan *real estate* akan mencatat pendapatan pada saat terjadinya transaksi jual beli walaupun kas belum diterima oleh perusahaan. Selanjutnya metode *deposit*, penerapan metode ini akan diakui apabila penjual belum mengakui pendapatan terhadap transaksi penjualan *real estate* namun penerimaan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli akan diakui sebagai uang muka. Unit *real estate* yang dijual ini akan tetap dicatat sebagai aktiva milik perusahaan dan juga kewajiban yang berkaitan dengan unit *real estate* walaupun untuk kewajiban tersebut akan dialihkan kepada pembeli. Metode yang terakhir adalah metode presentase penyelesaian, metode ini berbeda dengan metode kontrak selesai. Metode kontrak selesai akan mengakui pendapatan dan laba kotor pada saat kontrak mereka sudah diselesaikan secara tuntas. Sedangkan untuk metode presentase penyelesaian ini perusahaan akan menghitung pengakuan secara berkelanjutan terhadap pendapatan dan beban yang terkait dengan proyek *real estate* ini. Metode ini akan membantu penjual atau perusahaan untuk mengetahui keuntungan maupun kerugian yang berhubungan dengan proyek *real estate* mereka selama satu periode akuntansi. Disamping metode pengakuan pendapatan tersebut hal yang terpenting adalah pengakuan pendapatan oleh perusahaan *real estate* harus memenuhi standar akuntansi atau PSAK.

PSAK atau Pernyataan Standar Akuntansi merupakan sebuah pedoman yang dibuat dengan tujuan untuk menghasilkan sebuah laporan keuangan yang dapat disampaikan oleh semua perusahaan secara seragam. Sehingga penggunaan laporan keuangan ini dapat mudah dibaca, dipahami, dan dapat dibandingkan. Di Indonesia sendiri terdapat lima jenis standar akuntansi keuangan yang berlaku yaitu PSAK-IFRS, PSAK-ETAP, PSAK Syariah, PSAK-EMKM, dan SAP.

Setiap standar tersebut digunakan untuk tujuan yang berbeda dan bisa disesuaikan dengan kepentingan perusahaan. PSAK-IFRS ini dapat digunakan bagi perusahaan yang terdaftar sebagai emiten, contohnya Badan Usaha Milik

Negara dan perusahaan asuransi. Standar akuntansi ini memiliki manfaat yang baik yaitu dapat memberikan informasi yang baik terhadap pasar modal internasional.

PSAK-ETAP merupakan singkatan dari pernyataan standar akuntansi keuangan untuk entitas tanpa akuntabilitas publik. Akuntabilitas publik memiliki arti suatu kewajiban yang dimiliki oleh orang maupun badan dalam menyajikan, melaporkan, mengungkapkan, dan mempertanggungjawabkan kegiatan atau aktivitas yang telah dipercayakan terhadap mereka. Standar akuntansi ini memiliki manfaat bagi perusahaan yang masih termasuk perusahaan kecil menengah dengan membantu perusahaan ini untuk menyusun laporan keuangan mereka secara mandiri dan kemudian laporan keuangan tersebut dapat diaudit dan mendapatkan opini audit sehingga perusahaan kecil dapat memanfaatkan laporan keuangannya menjadi sumber mendapatkan dana dari investor dan dapat mengembangkan usahanya.

Selanjutnya terdapat standar akuntansi syariah atau PSAK-Syariah. Jadi untuk standar akuntansi ini digunakan oleh perusahaan yang telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah dimana disini diatur bagaimana cara bertransaksi secara syariah bagi pihak yang melakukan transaksi tersebut. Selanjutnya ada PSAK-EMKM, standar akuntansi ini sesuai dengan namanya merupakan sebuah standar akuntansi yang mengatur usaha atau entitas mikro kecil menengah makro. Dan selanjutnya yang terakhir atau SAP atau standar akuntansi pemerintah. Standar akuntansi ini merupakan sebuah acuan yang digunakan oleh pihak pemerintah mengenai cara mereka

Menyusun laporan keuangan sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Sebelumnya pengakuan pendapatan diatur di dalam PSAK 23 dimana pada PSAK 23 ini pengakuan pendapatan suatu entitas dapat berbasis pada perpindahan risiko. Risiko keuangan merupakan sebuah risiko yang dampaknya dapat dinilai ataupun diukur dengan uang. Dalam PSAK 23 ini, perusahaan dapat mengakui pendapatan apabila sebuah entitas dapat mengukurnya berdasarkan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau akan diterima dikemudian hari. Sedangkan

berdasarkan standar akuntansi yang baru ini, dalam mengakui pendapatannya perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* dan properti menerapkan PSAK 72 yaitu pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

PSAK 72 ini pertama kali disahkan pada tanggal 26 Juli 2017 oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan namun resmi berlaku pada tanggal 01 Januari 2020. Standar akuntansi ini merupakan adopsi dari standar akuntansi IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. PSAK 72 merupakan standar akuntansi yang akan menggantikan beberapa standar yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan yaitu PSAK 23 tentang pendapatan, PSAK 34 tentang kontrak konstruksi, ISAK 10 tentang program loyaliyas pelanggan, ISAK 21 tentang perjanjian konstruksi *real estate*, ISAK 27 tentang pengalihan aset dari pelanggan, dan PSAK 44 tentang akuntansi aktivitas pengembangan *real estate*.

PSAK 72 ini akan mengakui pendapatan apabila penjual sudah memenuhi kewajiban mereka terhadap pelanggan. PSAK 72 ini mewajibkan para entitas untuk melakukan analisis transaksi berdasarkan kontrak dimana terdapat lima tahapan yaitu mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan yang terakhir yaitu mengakui pendapat ketika atau selama entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan.

Berdasarkan penjelasan yang sudah diuraikan di latar belakang yang ada di atas, maka saya selaku penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Dampak Implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap Rasio Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real estate* (Studi Kasus Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di PT Bursa Efek Indonesia)”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah implementasi PSAK 23 berpengaruh terhadap rasioprofitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2018?
2. Apakah implementasi PSAK 23 berpengaruh terhadap rasioprofitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2019?

3. Apakah implementasi PSAK 72 berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2020?
4. Apakah implementasi PSAK 72 berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2021?

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian yang akan dilakukan ini adalah untuk mengetahui dampak implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas dengan menggunakan *net profit margin* sebagai rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2018-2021 yang terdaftar di PT Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah implementasi PSAK 23 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2018.
2. Untuk mengetahui apakah implementasi PSAK 23 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2019.
3. Untuk mengetahui apakah implementasi PSAK 23 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2020.
4. Untuk mengetahui apakah implementasi PSAK 72 berpengaruh negatif terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* tahun 2021.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Untuk menambah ilmu dan wawasan mengenai dampak implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi sebuah penelitian yang bermanfaat dalam menambah wawasan mengenai dampak implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk dijadikan sebagai penelitian dikemudian hari yang membahas bidang yang sama mengenai dampak implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

3. Bagi Perusahaan Properti dan *Real estate*

Penelitian ini bisa digunakan untuk menjadi acuan untuk melihat kembali kinerja kegiatan operasionalnya dan dapat menjadi masukan agar dapat mengatur manajemen perusahaannya untuk menjadi lebih baik kedepannya.

4. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu dan manfaat sehingga para pembaca dapat memahami dampak implementasi PSAK 23 dan PSAK 72 terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.