

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semua perusahaan bertujuan guna mencari keuntungan yang sebanyak-banyaknya bagi perseroan. Apabila perusahaan bisa memenuhi tujuan tersebut, dengan demikian perusahaan tersebut dapat dianggap mempunyai kinerja perusahaan yang baik. Dalam laporan keuangan terdapat sebuah akun penting yaitu pendapatan yang dimana nilainya sangat berguna bagi para pengguna untuk menilai kinerja suatu perusahaan. Kinerja tersebut dapat menggambarkan apakah terjadi penurunan pendapatan atau laba bagi perusahaan. Tujuan utama sebuah perusahaan yaitu mencetak laba yang sebesar-besarnya (*Profit oriented*) dan pendapatan merupakan indikator untuk membentuk laba (Veronica et al., 2019).

Dalam ilmu akuntansi pendapatan wajib diakui berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang diberlakukan supaya mencerminkan nilai sebenarnya maka pendapatan harus diakui pada saat yang tepat. Pada tanggal 26 Juli 2017, Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) menyusun PSAK 72 terkait Pendapatan Kontrak dari Pelanggan yang adalah adopsi dari IFRS 15 Pendapatan dari Kontrak. PSAK 72 dalam hal ini dijadikan standar tunggal yang mengelola pengakuan pendapatan serta diresmikan sebagai pengganti dari semua standar yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan yang sekarang ini berlaku. Pada 1 Januari 2020 PSAK ini 72 diberlakukan secara efektif (Arista, 2013).

Pada PSAK 72 dijelaskan pendapatan diakui ketika perusahaan telah menyelesaikan seluruh kewajiban penyelenggaraan dengan mentransfer aset yang dijanjikan kepada konsumen dan konsumen memperoleh pengendalian atas aset tersebut. Sedangkan jika menggunakan PSAK sebelumnya pendapatan bisa diakui ketika perjanjian kontrak dilakukan (Halim & Herawati, 2020).

Adapun beragam sektor bisnis yang bisa terdampak dalam perubahan standar ini yaitu sektor industri manufaktur, ritel, konstruksi, dan telekomunikasi (Wisnantiasri, 2018). Di perusahaan real estate ada berbagai jenis kontrak

umum dengan pelanggan, misalnya sewa kantor, penjualan kavling tanah, apartemen, ruko, dan rumah. Berkaitan dengan jenis kontrak jangka panjang, maka persyaratan pengakuan pendapatan diantara PSAK 72 dengan standar sebelumnya dimungkinkan bisa menimbulkan adanya perbedaan perubahan kinerja keuangan dan nilai pendapatan tahun berjalan yang signifikan. (Veronica et al., 2019).

Penerapan PSAK 72 tentang pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dinilai berpengaruh pada pengembang properti. Dilansir dari *kontan.co.id* tanggal 18 Mei 2020 jam 17.11 WIB, hal ini ditegaskan oleh Direktur PT. Bumi Serpong Damai, Hermawan Wijaya menjelaskan kinerja PT. Bumi Serpong Damai Tbk pada kuartal I-2020 tertekan. Pemberlakuan PSAK 72 nampak pada pengakuan pendapatan produk komersial yakni ruko dan apartemen yang secara tahunan turun 46,8% dari Rp 592 miliar pada kuartal I 2019 menjadi Rp 315 miliar pada kuartal I 2020 (Rahmawati, n.d.).

Ketika PSAK 72 diterapkan, pendapatan baru dapat diakui dalam laporan keuangan sesudah serah terima diselesaikan. Sebelumnya, pendapatan bisa diakui walaupun unit properti masih dalam tahap pembangunan. Hal ini menjadi masalah, dikarenakan pembangunan proyek real estate tidak dapat diselesaikan dalam waktu cepat tetapi bisa membutuhkan waktu hingga bulanan atau tahunan. Menurut (Halim & Herawati, 2020), hal ini bisa mempengaruhi hasil kinerja keuangan perseroan yang terlihat dalam laporan keuangan. Seperti dilansir dari *rei.or.id* tanggal 03 November 2020 jam 09.29 WIB, Ishak Chandra Presiden Direktur dan CEO PT Perintis Trinitis Properti Tbk (TRIN) juga mengungkapkan, pendapatan yang turun dikarenakan penerapan PSAK 72 yang dijadikan standar akuntansi yang baru diterapkan sepenuhnya oleh perusahaan. Pada kuartal I-2020, Trinitis mencatat pendapatan yang dicatat mencapai Rp. 11,6 miliar, turun dibanding pendapatan perseroan pada kuartal I tahun 2019 mencapai Rp. 75,3 miliar. Hal tersebut dikarenakan beberapa proyek perusahaan belum serah terima, sehingga penjualan dari proyek itu tidak dapat dicatat dalam pendapatan perusahaan. Tulus Santoso ialah sekretaris Perusahaan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) juga mengungkapkan di

laman *rei.or.id* pada 3 November 2020 pukul 09.29 WIB, Menurutnya, pemberlakuan PSAK 72 akan menyebabkan perusahaan terjadi pengurangan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan jangka waktu lebih dari satu tahun, karena PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mempunyai beberapa proyek *high-rise* dengan kontrak berjangka yang ada di beberapa wilayah di Indonesia. Kontribusi ini berkisaran diantara 10% hingga 20% terhadap total pendapatan perseroan. Dengan pemberlakuan PSAK 72, Tulus mengungkapkan bahwa sudah bisa dipastikan terdapat proyek tertentu yang tidak mencatat pendapatannya di tahun 2020 dikarenakan masih dalam proses konstruksi. (Haryandaru, n.d.).

Berikut adalah rata-rata data CR, DER, NPM pada perseroan properti dan real estate yang sudah menerapkan PSAK 72 periode 2016-2020, di mana data amatan di mulai 4 tahun sebelum dan 1 tahun setelah pemberlakuan PSAK 72 :



Gambar 1.1 Data Rata-Rata CR, DER dan NPM

pada 5 perusahaan yang sudah menerapkan PSAK 72 periode tahun 2016-2020
Sumber : Indonesia Stock Exchange 2016-2020 yang diolah

Gambar 1.1 menampilkan beberapa perusahaan yang menerapkan standar baru PSAK 72 tahun 2020, mengalami perbedaan kinerja perusahaan dari tahun sebelum penerapan PSAK 72 yang diamati dari rasio keuangannya. Beberapa Perseroan yang sesudah menerapkan PSAK 72 mengalami penurunan pada rasio-rasio keuangannya terutama pada pendapatan.

Dari uraian fenomena data yang telah diuraikan pada bagian latar belakang bahwasanya pemberlakuan PSAK 72 akan sangat berpengaruh pada perusahaan yang melakukan kontrak berjangka waktu satu tahun lebih. *International Accounting Standards Board (IASB)* (2014) menjelaskan perubahan ini bisa berdampak sangat besar terlebih bagi perseroan yang memiliki transaksi berbentuk *joint product* atau kontrak jangka panjang yang umumnya terdapat pada perseroan property dan real estate, karena perusahaan-perusahaan ini terkait erat dalam membuat kontrak dengan pelanggan (Anggraini, 2018).

Terdapat banyak faktor yang akan berpengaruh terhadap penerapan PSAK 72, salah satunya kinerja keuangan yang dapat diuji dengan cara menganalisis rasio keuangan, yakni CR, DER dan NPM (Casnila & Nurfitriana, 2020).

Rasio Likuiditas yakni rasio yang memberikan penggambaran kemampuan perseroan guna membayarkan kewajiban jangka pendeknya (Harahap, 2010). Likuiditas bisa diuji dengan CR (rasio lancar) dengan mengukur besarnya aset lancar atas kewajiban lancar. Pendapatan yang diperoleh dari kontrak dengan konsumen yang belum dilaksanakan bisa mengakibatkan pengakuan pada kewajiban dengan begitu semakin besarnya kontrak yang belum selesai bisa menambah kewajiban yang harus dibayarkannya, sehingga pemberlakuan PSAK 72 dapat memberikan dampak terhadap tingkat likuiditas sebuah perusahaan. (Casnila & Nurfitriana, 2020). Menurut hasil Penelitian Claristy Novenaliane Halim & Tuban Drijah Herawati (2020) menyatakan bahwa CR yang memperlihatkan pengurangan signifikan pada perseroan yang sudah memberlakukan PSAK 72. *Current ratio* memperlihatkan bahwasannya perusahaan sulit dalam membayarkan kewajiban jangka pendek dengan aset lancarnya. Ini dikarenakan nilai kas dari kontrak konsumen tidak diakui bila didasarkan pada PSAK 72.

Menurut (Kasmir, 2017), rasio solvabilitas yakni rasio yang dipakai guna mengamati seberapa jauhnya aset perusahaan di biayai hutang. Rasio ini memberi penggambaran terkait kemampuan perseroan guna membayarkan kewajiban jangka panjangnya. Solvabilitas dapat diuji dengan *debt to equity ratio* (DER) dengan mengukur persentase total utang di bagi total ekuitas.

Menurut hasil penelitian Ila Casnila & Annisa Nurfitriana (2020) dinyatakan bahwa untuk DER meningkat setelah penerapan PSAK 72.

Rasio profitabilitas yakni rasio yang tujuannya guna memperlihatkan kemampuan perseroan dalam mendapatkan laba sepanjang periode tertentu serta dari aktivitas operasionalnya (Hery, 2016). Profitabilitas dapat diukur dengan NPM yang diperhitungkan dengan cara laba sesudah pajak dibagi pendapatan. Menurut hasil penelitian Veronica, Utami Puji Lestari & Elisabeth Yansye Metekohy (2019), NPM setiap perusahaan terjadi penurunan yang signifikan disebabkan pendapatan dari kontrak jangka panjang bernilai sangat besar dengan demikian apabila pendapatan tersebut tidak diakui, maka bisa mengurangi laba bersih dan nilai pendapatan perusahaan.

Penelitian (Agustrianti et al., 2020) membuktikan bahwasannya PSAK 72 berdampak pada kinerja keuangan yang diuji dengan *net profit margin*. Namun dalam penelitian (Casnila & Nurfitriana, 2020) tidak ada perbedaan dampak NPM dan DER sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Kemudian dalam penelitian dilakukan oleh (Rahayu, 2020) PSAK 72 berpengaruh negatif pada kinerja perseroan yang diperhitungkan dengan *current ratio*.

Penelitian ini serupa dengan penelitian (Casnila & Nurfitriana, 2020). Penelitian sebelumnya berbeda dengan penelitian ini yakni pada periode penelitian yang diambil. Pada penelitian sebelumnya mempergunakan tahun penelitian tahun 2018-2019, sementara pada penelitian ini menggunakan periode 2019-2020. Objek penelitian yang digunakan pun berbeda, sebelumnya mempergunakan perusahaan telekomunikasi yang tercantum di BEI sedangkan objek dipergunakan ialah perusahaan property dan real estate yang tercantum di BEI. Kemudian masih dapat banyak dilihat ketidakkonsistenan akan pengaruh ketiga variabel tersebut terhadap penerapan PSAK 72.

Penelitian ini dilaksanakan guna memahami apakah ada perbedaan diantara CR, DER, dan NPM sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Berdasarkan penjelasan dan penelitian terdahulu di atas penulis memiliki ketertarikan guna melaksanakan sebuah skripsi terkait : **“Analisis Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 72 Pada Perusahaan**

Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020"

1.2 Pembatasan Masalah

Dari pemaparan tersebut, terdapat banyak permasalahan yang perlu dipecahkan terkait penerapan PSAK 72 ini. Sehingga, perlu dilakukan pembatasan permasalahan supaya pembahasan tidak menyimpang dan lebih terarah dengan judul skripsi, maka dalam hal ini penulis membatasi masalah meliputi :

1. Penelitian ini mempergunakan laporan keuangan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2020.
2. Kinerja keuangan diukur dengan menggunakan rasio keuangan, yaitu rasio likuiditas (*Current Ratio*), rasio solvabilitas (*Debt To Equity Ratio*), rasio profitabilitas (*Net Profit Margin*).
3. Data laporan keuangan yang digunakan adalah data perusahaan property dan real estate yang menerapkan PSAK 72 tahun 2020.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini meliputi :

1. Apakah terdapat perbedaan signifikan *Current Ratio* (CR) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
2. Apakah terdapat perbedaan signifikan *Debt to Equity Ratio* (DER) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
3. Apakah terdapat perbedaan signifikan *Net Profit Margin* (NPM) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?

1.4 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah, maka bisa di lihat tujuan penelitian ini meliputi :

1. Untuk menganalisis perbedaan *Current Ratio* (CR) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
2. Untuk menganalisis perbedaan *Debt To Equity Ratio* (DER) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?
3. Untuk menganalisis perbedaan *Net Profit Margin* (NPM) antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72?

1.5 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharap bisa menambah serta memberi pengetahuan dan wawasan dalam perkembangan ilmu ekonomi, secara khusus bidang akuntansi terutama terkait dengan bagaimana dampak kinerja keuangan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72. Selain itu, juga diharap bisa dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Sebagai sebuah persyaratan guna memperoleh kelulusan Program Studi S1 Akuntansi di ITB AD serta dapat menambah pengetahuan dan pengalaman dan menerapkan teori yang telah didapatkan diperkuliahan dengan praktik nyata didunia kerja.

b. Bagi Perusahaan

Diharapkan bisa dipergunakan manajemen perusahaan guna membantu merumuskan strategi dan kebijakan kedepannya terkait dengan penerapan PSAK 72 terhadap kemungkinan perubahan yang mungkin terjadi pada kinerja keuangan dan nilai akun pendapatan perseroan.