

The Revenue Recognition Based on PSAK 72 in Real Estate Companies Listed on The Indonesia Stock Exchange for 2018 to 2021

Dynda Shafiyah Azzahrah *

Master of Accounting, Tanjungpura University, Pontianak, 78124, Indonesia

dyndashafiyah@gmail.com

**Corresponding author*

Khristina Yunita

Master of Accounting, Tanjungpura University, Pontianak, 78124, Indonesia

khristina.yunita@ekonomi.untan.ac.id

Rudi Kurniawan

Master of Accounting, Tanjungpura University, Pontianak, 78124, Indonesia

rudy.kurniawan@ekonomi.untan.ac.id

Sari Rusmita

Master of Accounting, Tanjungpura University, Pontianak, 78124, Indonesia
sari.rusmita@ekonomi.untan.ac.id

Vitriyan Espa

Master of Accounting, Tanjungpura University, Pontianak, 78124, Indonesia
vitriyanespa@accounting.untan.ac.id

Submitted: 2025-05-14; Accepted: 2025-05-29; Published: 2025-06-05

Abstract— This study aims to examine the impact of implementing PSAK 72 on revenue recognition within the Indonesian real estate sector. Using a comparative descriptive method with a quantitative approach, this research analyzed seven major real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2018 to 2021. The results showed variations in financial performance indicators such as Gross Profit Margin (GPM), Net Profit Margin (NPM), Return on Assets (ROA), and Return on Equity (ROE) before and after the implementation of PSAK 72. The findings indicate that the standard significantly influences financial reporting and profitability due to stricter revenue recognition criteria. This research provides insights into the practical effects of PSAK 72 for stakeholders in the real estate industry.

Keywords— PSAK 72, Revenue Recognition, Profitability, Real Estate, Financial Performance

I. PENDAHULUAN

Profit merupakan hal yang diperhatikan oleh organisasi atau perusahaan pada umumnya, perusahaan mempunyai karakteristik dan tujuannya tersendiri. Pada perusahaan retail yang memfokuskan kegiatan usahanya pada base profit tentunya berusaha menginginkan keberhasilan dalam menciptakan nilai bagi perusahaannya untuk memaksimalkan laba.

Pada setiap periode waktu yang ditentukan, setiap organisasi membuat laporan yang menginformasikan kinerja dan kegiatan operasionalnya, serta laporan keuangan yang menyajikan informasi mengenai laba dan rugi dari perusahaan pada periode tertentu (natasya tulong).

Standar akuntansi keuangan diperlukan dalam menyusun laporan keuangan yang disajikan oleh perusahaan untuk kepentingan para stakeholder dalam

menilai kinerja keuangan dan kesehatan perusahaan tersebut.

International Accounting Standard Boards (IASB) dan *Financial Accounting Standard Boards* (FASB) menerbitkan standar baru *International Financial Standard Boards* (IFRS) 15 tentang *Revenue From Contracts with Customers* yang kemudian diadopsi oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) dalam PSAK 72 yang berlaku sejak 1 Januari 2020 (Halim, 2020).

PSAK 72 disahkan pada 26 Juli 2017 oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan berlaku efektif pada 1 Januari 2020. PSAK 72 merupakan hasil adopsi dari standar yang diterbitkan oleh *badan International Accounting Standar Boards* (IASB), yaitu IFRS 15 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (IFRS 15).

Sektor real estat dan properti di Indonesia merupakan salah satu sektor strategis yang berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini memiliki karakteristik unik, seperti siklus bisnis yang panjang, struktur kontrak yang kompleks, dan pengakuan pendapatan yang bersifat jangka panjang, terutama pada proyek pembangunan perumahan dan properti komersial. Karakteristik ini menyebabkan sektor ini sangat terdampak oleh perubahan standar akuntansi pendapatan, seperti PSAK 72.

Menurut Lukmana dan Oktovianto (2023), aktivitas pengembangan subsektor industri real estat mencakup perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan industri yang dimaksudkan untuk dijual atau disewakan. Proyek-proyek ini seringkali memerlukan waktu penyelesaian yang panjang dan melibatkan kontrak yang kompleks, sehingga pengakuan pendapatan menjadi tantangan tersendiri.

PSAK 72 mengatur tentang pengakuan pendapatan kontrak dengan pelanggan. Implementasi pada standar baru ini secara resmi menggantikan sejumlah standar dan

interpretasi sebelumnya, antara lain PSAK 34 tentang kontrak konstruksi, PSAK 23 mengenai pengakuan pendapatan, serta IAS 18, ISAK 21 yang mengatur perjanjian konstruksi real estat, ISAK 27 tentang pengalihan aset dari pelanggan, ISAK 10 tentang program loyalitas pelanggan, PSAK 44 yang membahas akuntansi aktivitas pengembangan real estat, dan yang terakhir BAS 7 terkait perlakuan akuntansi serta pengungkapan dalam transaksi hubungan keagenan (wiliana).

Dengan adanya PSAK 72 ini, menggantikan sejumlah standar yang ada pada sebelumnya dan menyatukan berbagai standar sebelumnya. PSAK 72 dirancang untuk memperkuat transparansi dalam pengungkapan pendapatan, memberikan panduan yang sebelumnya belum tercakup dalam standar sebelumnya. Pengakuan pendapatan dalam PSAK 72 ini mempunyai indentifikasi lima langkah, yang mencakup identifikasi kontrak dengan pelanggan, identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, penentuan harga transaksi, alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan, dan pengakuan pendapatan pada saat atau selama entitas memenuhi kewajiban tersebut.

Dalam konteks *teori signaling*, perubahan ini menjadi sinyal penting dari manajemen kepada investor dan pemangku kepentingan lainnya. Teori signaling menyatakan bahwa perusahaan akan menyampaikan informasi kepada pasar untuk mengurangi asimetri informasi antara manajemen dan investor (Spence, 1973). Dalam hal ini, implementasi PSAK 72 adalah bentuk sinyal bahwa perusahaan berkomitmen pada transparansi dan keandalan pelaporan keuangan.

Karena posisi PSAK 72 sudah menggantikan PSAK 23, maka standar ini berlaku secara menyeluruh untuk seluruh sektor industri. Namun, hal ini menimbulkan kekhawatiran terkait kesiapan implementasi atau penerapannya, mengingat tidak semua industri memiliki struktur transaksi yang sederhana sehingga dapat dengan mudah menerapkan model lima langkah tersebut. Dalam PSAK 44, misalnya, industri real estat tidak diperkenankan mengakui pendapatan dari aktivitas konstruksi sebelum properti tersebut memenuhi kriteria tertentu.

Menurut Veronica, Lestari, dan Metekohy (2019), menyatakan bahwa dengan penerapan PSAK 72 ini memberikan dampak rendahnya angka pada pendapatan jika dibandingkan dengan penerapan standar sebelumnya yaitu PSAK 44. Selain itu juga menurut (Mandasari & Rahardja, 2022), bahwa implementasi PSAK 72 juga memengaruhi nilai pemegang saham (*shareholder value*), karena dari sudut pandang investor, standar ini memberikan keuntungan berupa penyajian laporan keuangan yang lebih transparan dan dapat diandalkan, sehingga menurunkan tingkat risiko investasi. Selain itu, Penelitian yang dilakukan oleh Ayu dan Sari (2021) menunjukkan adanya penurunan pendapatan pada perusahaan real estat yang beralih ke PSAK 72, yang disebabkan karena pengakuan pendapatan ditunda hingga terpenuhinya semua kewajiban kontraktual.

Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi karena memberikan kontribusi terhadap praktik akuntansi di sektor properti, dengan menyajikan bukti empiris

mengenai dampak implementasi PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat. Melalui perbandingan antara periode sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi, regulator, dan akademisi dalam memahami konsekuensi standar baru terhadap pelaporan keuangan dan pengambilan keputusan investasi.

Penerapan PSAK 72 memberikan dampak signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor properti dan real estat. Salah satu dampak utama adalah penurunan *Net Profit Margin* (NPM) yang disebabkan oleh perubahan dalam pengakuan pendapatan. Sebelumnya, pendapatan dapat diakui secara bertahap sesuai dengan progres konstruksi, namun dengan PSAK 72, pendapatan baru diakui saat kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi secara substansial, seperti setelah serah terima unit properti. Hal ini menyebabkan penundaan pengakuan pendapatan dan laba, yang berdampak pada penurunan NPM perusahaan. Penelitian oleh Wigiyanti dan Basyir (2024) menunjukkan bahwa PT Ciputra Development Tbk mengalami penurunan Return on Assets (ROA) pada tahun 2020, meskipun Return on Equity (ROE) dan NPM mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Meskipun terdapat tantangan dalam penerapan PSAK 72, standar ini juga memberikan manfaat dalam meningkatkan transparansi dan akurasi laporan keuangan. Dengan pengakuan pendapatan yang lebih konservatif dan berbasis pada pemenuhan kewajiban pelaksanaan, laporan keuangan menjadi lebih mencerminkan realitas ekonomi perusahaan. Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan investor dan pemangku kepentingan lainnya terhadap informasi keuangan yang disajikan oleh perusahaan. Penelitian oleh Amyulianthy, Rahmat, dan Munira (2022) menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 memberikan dampak positif dalam pengambilan keputusan investor maupun perusahaan.

Untuk menghadapi tantangan dan memanfaatkan peluang dari penerapan PSAK 72, perusahaan di sektor properti dan real estat perlu melakukan penyesuaian dalam sistem akuntansi dan pelaporan keuangan mereka. Pelatihan bagi staf akuntansi, pembaruan sistem informasi akuntansi, dan komunikasi yang efektif dengan pemangku kepentingan menjadi langkah penting dalam memastikan keberhasilan implementasi standar ini. Dengan demikian, perusahaan dapat menjaga kinerja keuangan yang sehat dan meningkatkan daya saing di pasar.

Maka peneliti ingin melakukan penelitian tentang PSAK 72, yaitu menganalisis penerapan PSAK 72 dengan membandingkan penerapan sebelum dan sesudah standar PSAK 72 pada perusahaan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2021. Peneliti memiliki tujuan untuk mengetahui perbandingan dari sebelum dan sesudah penerapan standar akuntansi keuangan yang terbaru tentang pengakuan pendapatan yang sesuai dengan PSAK 72.

II. KAJIAN LITERATUR

A. PSAK 72

Pendapatan merupakan hasil ekonomi yang timbul dari kontrak dengan pelanggan atas penyerahan barang

dan/atau jasa dalam rangka kegiatan operasional entitas, sebagaimana diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72. Pendapatan memiliki peran penting dalam menentukan besarnya laba, sehingga menjadi indikator utama dalam mengevaluasi kinerja keuangan entitas selama suatu periode pelaporan (Ikatan Akuntan Indonesia, 2020).

PSAK 72 adalah standar akuntansi yang mengatur pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dan berlaku efektif di Indonesia mulai 1 Januari 2020. Standar ini menggantikan beberapa standar sebelumnya seperti PSAK 23 (Pendapatan), PSAK 34 (Kontrak Konstruksi), dan PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat). PSAK 72 mengadopsi lima langkah pengakuan pendapatan, yaitu: identifikasi kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan, penentuan harga transaksi, alokasi harga transaksi, dan pengakuan pendapatan (Masril et al., 2024; Yarnanda et al., 2024).

PSAK 72 menetapkan lima langkah dalam pengakuan pendapatan: (1) mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, (2) mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan, (3) menentukan harga transaksi, (4) mengalokasikan harga transaksi ke kewajiban pelaksanaan, dan (5) mengakui pendapatan saat kewajiban pelaksanaan dipenuhi. Implementasi langkah-langkah ini penting untuk memastikan pengakuan pendapatan yang akurat dalam sektor real estate.

B. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan indikator utama untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini meliputi *Net Profit Margin* (NPM) (Izzah et al., 2024; Panggabean et al., 2021), *Gross Profit Margin* (GPM) (Suciati et al., 2021), *Return on Assets* (ROA) (Panggabean et al., 2021; Suciati et al., 2021), dan *Return on Equity* (ROE) (Nur Rachmania & Retno Fuji Oktaviani, 2024). Menurut (Setiani & Accacia Qonita Andini, 2023; Shabrina, 2019), rasio profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari penjualan, aset, dan ekuitas yang dimiliki.

Profitabilitas juga berfungsi sebagai sinyal bagi investor dan pemegang saham untuk menilai efisiensi dan efektivitas manajemen dalam mengelola perusahaan. Perubahan pada standar pengakuan pendapatan seperti PSAK 72 dapat berdampak pada rasio profitabilitas karena waktu pengakuan pendapatan menjadi lebih konservatif.

Profitabilitas merupakan indikator utama dalam menilai kinerja keuangan perusahaan, termasuk di sektor properti dan real estate. Rasio-rasio seperti *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) digunakan untuk mengukur efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset dan ekuitas yang dimiliki. Penelitian oleh Philana dan Hidayat (2023) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor ini, yang mencerminkan bahwa perusahaan dengan profitabilitas tinggi cenderung memiliki nilai pasar yang lebih baik.

Faktor-faktor internal seperti struktur modal, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan penjualan juga berperan dalam menentukan tingkat profitabilitas perusahaan

properti dan *real estate*. Studi oleh Arifin, Sarita, dan Madi (2019) menemukan bahwa likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan penjualan secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan di sektor ini. Hal ini menunjukkan bahwa manajemen keuangan yang efektif dan strategi pertumbuhan yang tepat dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan.

Selain faktor internal, kondisi makroekonomi dan kebijakan pemerintah juga mempengaruhi profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*. Penelitian oleh Maulidya dan Agustin (2019) menunjukkan bahwa rasio profitabilitas memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan di sektor ini, yang mencerminkan sensitivitas profitabilitas terhadap perubahan kondisi ekonomi. Oleh karena itu, perusahaan perlu mempertimbangkan faktor-faktor eksternal dalam perencanaan strategis untuk menjaga dan meningkatkan profitabilitas.

Implementasi PSAK 72 yang mengubah metode pengakuan pendapatan dari basis kas ke basis akrual berdampak signifikan terhadap laporan keuangan perusahaan, khususnya pada profitabilitas. Dengan pengakuan pendapatan yang lebih konservatif dan sesuai dengan pencapaian kinerja kontrak, laba yang diakui pada periode tertentu menjadi lebih mencerminkan realisasi ekonomi sebenarnya. Hal ini dapat menyebabkan fluktuasi rasio profitabilitas seperti NPM dan ROA, sehingga para analis dan investor perlu memahami perubahan ini agar tidak salah menafsirkan kinerja perusahaan (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018).

Selain itu, perubahan standar akuntansi ini menuntut perusahaan untuk memperbaiki sistem pengelolaan kontrak dan pelaporan keuangan agar sesuai dengan ketentuan baru. Perusahaan yang mampu beradaptasi dengan cepat terhadap PSAK 72 cenderung lebih stabil dalam mempertahankan atau meningkatkan profitabilitasnya, karena mereka dapat lebih akurat dalam mencerminkan pendapatan dan biaya yang terkait. Dengan demikian, manajemen yang responsif terhadap regulasi akan memperoleh keunggulan kompetitif dalam jangka panjang (Sari & Nugroho, 2020).

Profitabilitas yang tinggi juga merupakan sinyal positif bagi pemangku kepentingan eksternal, seperti kreditur dan investor institusional. Mereka biasanya mengandalkan rasio profitabilitas untuk menilai risiko dan potensi imbal hasil investasi. Di sektor properti dan real estate, di mana proyek seringkali memerlukan investasi modal besar dan periode pengembalian yang panjang, kestabilan dan tren profitabilitas menjadi indikator penting dalam pengambilan keputusan investasi (Philana & Hidayat, 2023; Arifin, Sarita, & Madi, 2019).

Namun, profitabilitas bukan satu-satunya ukuran keberhasilan perusahaan. Rasio profitabilitas harus dianalisis bersamaan dengan indikator lain seperti likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas operasional untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang kesehatan keuangan perusahaan. Oleh sebab itu, analisis kinerja keuangan yang menyeluruh akan membantu manajemen dalam merumuskan strategi yang lebih tepat

untuk meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan (Maulidya & Agustin, 2019).

Penelitian empiris juga menunjukkan bahwa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan tidak selalu bersifat langsung dan linear. Faktor-faktor seperti volatilitas pasar, siklus ekonomi, dan perubahan regulasi dapat memoderasi hubungan tersebut. Oleh karena itu, perusahaan properti perlu melakukan evaluasi berkala terhadap strategi keuangan mereka agar dapat menyesuaikan dengan dinamika lingkungan bisnis yang terus berubah (Philana & Hidayat, 2023; Arifin, Sarita, & Madi, 2019).

Secara keseluruhan, profitabilitas tetap menjadi tolok ukur utama dalam menilai keberhasilan perusahaan properti dan real estate. Namun, pengaruh dari standar akuntansi baru seperti PSAK 72, faktor internal manajemen, serta kondisi eksternal harus diperhitungkan secara holistik untuk memahami dan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan secara optimal (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018).

C. Real Estate

Industri *real estate* memiliki karakteristik usaha yang spesifik, terutama dalam hal pengakuan pendapatan dari proyek jangka panjang seperti perumahan dan properti komersial. Sebelum adanya PSAK 72, pengakuan pendapatan sering kali dilakukan berdasarkan persentase penyelesaian proyek. Namun, dengan diberlakukannya PSAK 72, pendapatan hanya dapat diakui setelah entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan secara substansial. Hal ini berdampak signifikan terhadap pelaporan keuangan sektor *real estate*, karena sebagian besar pendapatan dari proyek konstruksi harus ditunda sampai proyek selesai atau sampai syarat pengakuan terpenuhi. Oleh karena itu, implementasi PSAK 72 menjadi tantangan sekaligus peluang bagi perusahaan di sektor ini untuk meningkatkan transparansi dan kredibilitas laporan keuangannya.

Implementasi PSAK 72 telah mempengaruhi strategi bisnis perusahaan *real estate*, khususnya dalam pengelolaan arus kas dan perencanaan proyek jangka panjang. Dengan pengakuan pendapatan yang ditunda hingga pemenuhan kewajiban pelaksanaan, perusahaan menghadapi tantangan dalam menjaga likuiditas selama fase konstruksi. Hal ini mendorong perusahaan untuk mengevaluasi kembali struktur pembiayaan dan strategi pemasaran guna memastikan kelangsungan operasional. Penelitian oleh Halim dan Herawati (2020) menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 memerlukan penyesuaian signifikan dalam sistem akuntansi dan pelaporan keuangan perusahaan *real estate*.

Selain itu, PSAK 72 menuntut transparansi yang lebih tinggi dalam pelaporan keuangan, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan pemangku kepentingan lainnya. Dengan pengakuan pendapatan yang lebih akurat dan sesuai dengan realisasi proyek, laporan keuangan menjadi lebih andal sebagai dasar pengambilan keputusan. Namun, perusahaan juga perlu meningkatkan kualitas pengungkapan informasi terkait kontrak dan kewajiban pelaksanaan untuk memenuhi standar yang ditetapkan. Studi oleh Mustiko dan Putra (2022) menekankan pentingnya kesiapan perusahaan dalam

menghadapi perubahan ini untuk menjaga reputasi dan daya saing di pasar.

Dalam jangka panjang, penerapan PSAK 72 dapat mendorong perbaikan tata kelola perusahaan di sektor *real estate*. Dengan standar yang lebih ketat dalam pengakuan pendapatan, perusahaan terdorong untuk meningkatkan efisiensi operasional dan manajemen risiko. Hal ini sejalan dengan upaya meningkatkan integritas dan akuntabilitas dalam industri, yang pada akhirnya dapat berkontribusi pada pertumbuhan berkelanjutan sektor *real estate* di Indonesia. Penelitian oleh Wisnantiasri (2018) menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 memiliki dampak positif terhadap nilai perusahaan, mencerminkan peningkatan kepercayaan investor terhadap praktik akuntansi yang lebih transparan.

Industri *real estate* memiliki karakteristik usaha yang spesifik, terutama dalam hal pengakuan pendapatan dari proyek jangka panjang seperti perumahan dan properti komersial. Sebelum diberlakukannya PSAK 72, pengakuan pendapatan sering kali dilakukan berdasarkan metode persentase penyelesaian proyek, yang mengakui pendapatan secara bertahap seiring kemajuan konstruksi.

Namun, dengan diterapkannya PSAK 72, pendapatan hanya dapat diakui setelah entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan secara substansial. Perubahan ini berdampak signifikan terhadap pelaporan keuangan sektor *real estate*, karena sebagian besar pendapatan dari proyek konstruksi harus ditunda sampai proyek selesai atau sampai syarat pengakuan terpenuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK 72 oleh Ikatan Akuntan Indonesia (2018) dan didukung oleh studi Halim dan Herawati (2020) yang menyoroti dampak implementasi PSAK 72 terhadap pelaporan keuangan perusahaan real estat. Oleh karena itu, implementasi PSAK 72 menjadi tantangan sekaligus peluang bagi perusahaan di sektor ini untuk meningkatkan transparansi dan kredibilitas laporan keuangannya.

Implementasi PSAK 72 juga telah mempengaruhi strategi bisnis perusahaan *real estate*, khususnya dalam pengelolaan arus kas dan perencanaan proyek jangka panjang. Dengan pengakuan pendapatan yang ditunda hingga pemenuhan kewajiban pelaksanaan, perusahaan menghadapi tantangan dalam menjaga likuiditas selama fase konstruksi. Hal ini mendorong perusahaan untuk mengevaluasi kembali struktur pembiayaan dan strategi pemasaran guna memastikan kelangsungan operasional mereka (Halim & Herawati, 2020). Penelitian tersebut menegaskan bahwa penerapan PSAK 72 memerlukan penyesuaian signifikan dalam sistem akuntansi dan pelaporan keuangan perusahaan *real estate* agar sesuai dengan ketentuan baru.

Selain itu, PSAK 72 menuntut transparansi yang lebih tinggi dalam pelaporan keuangan, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kepercayaan investor dan pemangku kepentingan lainnya. Dengan pengakuan pendapatan yang lebih akurat dan sesuai dengan realisasi proyek, laporan keuangan menjadi lebih andal sebagai dasar pengambilan keputusan investasi dan kredit (Mustiko & Putra, 2022). Namun demikian, perusahaan perlu meningkatkan kualitas pengungkapan informasi terkait kontrak dan kewajiban

pelaksanaan agar memenuhi standar yang ditetapkan, sehingga dapat mempertahankan reputasi dan daya saing di pasar.

Dalam jangka panjang, penerapan PSAK 72 dapat mendorong perbaikan tata kelola perusahaan di sektor *real estate*. Dengan standar yang lebih ketat dalam pengakuan pendapatan, perusahaan terdorong untuk meningkatkan efisiensi operasional dan manajemen risiko guna memenuhi kewajiban pelaporan yang transparan dan akurat. Hal ini sejalan dengan upaya meningkatkan integritas dan akuntabilitas dalam industri properti, yang pada akhirnya dapat berkontribusi pada pertumbuhan berkelanjutan sektor *real estate* di Indonesia (Anjani, 2023).

Dampak positif dari implementasi PSAK 72 terhadap nilai perusahaan juga telah dibuktikan melalui berbagai penelitian empiris. (Anjani, 2023) menemukan bahwa standar baru ini meningkatkan kepercayaan investor terhadap praktik akuntansi yang lebih transparan, sehingga berdampak pada peningkatan valuasi pasar perusahaan real estat. Kepercayaan yang tumbuh ini memungkinkan perusahaan memperoleh akses pembiayaan yang lebih mudah dan memperkuat posisi mereka dalam kompetisi industri.

Namun, adaptasi terhadap PSAK 72 bukan tanpa risiko dan hambatan. Perusahaan harus menghadapi kompleksitas dalam mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dan menghitung pendapatan yang dapat diakui secara tepat waktu. Kesalahan dalam penerapan standar ini dapat menyebabkan distorsi informasi keuangan dan menurunkan kredibilitas perusahaan di mata pemangku kepentingan (Mustiko & Putra, 2022). Oleh karena itu, pelatihan intensif dan pengembangan sistem akuntansi yang canggih menjadi sangat penting untuk mendukung proses transisi ini.

D. Teori sinyal (signaling theory)

Teori sinyal (*signaling theory*) menjelaskan bagaimana pihak internal perusahaan, khususnya manajemen, yang memiliki informasi lebih (informasi privat), menyampaikan sinyal kepada pihak eksternal seperti investor guna mengurangi asimetri informasi. Teori ini pertama kali diperkenalkan oleh Spence (1973) dan hingga kini banyak diterapkan dalam penelitian keuangan dan akuntansi, termasuk dalam konteks pelaporan keuangan di Indonesia.

Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2012), manajemen perusahaan cenderung memberikan sinyal kepada pasar melalui penyampaian informasi yang mencerminkan prospek kinerja ke depan, baik melalui laporan keuangan, kebijakan dividen, maupun kepatuhan terhadap standar akuntansi yang berlaku. Salah satu bentuk sinyal tersebut adalah penerapan standar akuntansi yang lebih ketat dan transparan, seperti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 mengenai pengakuan pendapatan.

Penelitian oleh Ayu dan Sari (2021) menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72 berdampak pada perubahan waktu pengakuan pendapatan, yang dalam beberapa kasus menyebabkan penurunan pendapatan yang diakui pada periode berjalan. Namun demikian, hal ini dipandang sebagai sinyal positif bagi investor, karena menunjukkan

bahwa perusahaan berkomitmen menyajikan laporan keuangan secara konservatif dan sesuai prinsip kehati-hatian, sehingga meningkatkan kepercayaan terhadap kredibilitas informasi keuangan yang disampaikan.

Selanjutnya, temuan dari Amyulianthy, Rahmat, dan Munira (2022) mengonfirmasi bahwa penerapan PSAK 72 dapat berfungsi sebagai sarana penyampaian sinyal kepada investor bahwa perusahaan mengedepankan transparansi dan akurasi dalam pelaporan keuangannya. Dalam perspektif teori sinyal, perusahaan yang memiliki kinerja unggul cenderung bersedia mengadopsi standar pelaporan yang ketat sebagai bentuk pembeda dari perusahaan dengan kinerja buruk.

Mandasari & Rahardja (2022) juga menegaskan bahwa adopsi PSAK 72 tidak hanya berdampak pada pergeseran pengakuan pendapatan, namun juga mempengaruhi persepsi pemegang saham terhadap nilai perusahaan. Hal ini karena penerapan standar tersebut merefleksikan kesediaan perusahaan dalam menyampaikan informasi yang menggambarkan kondisi ekonomi sebenarnya, sehingga menjadi sinyal yang memperkuat citra positif perusahaan di mata pasar.

Dengan demikian, teori signaling menjadi dasar teoritis yang relevan dalam menganalisis dampak implementasi PSAK 72 terhadap pelaporan keuangan perusahaan real estat. Melalui penerapan PSAK 72, perusahaan menyampaikan sinyal mengenai kualitas informasi keuangan yang dihasilkan, yang pada gilirannya memengaruhi persepsi investor dan pengambilan keputusan ekonomi.

III. METODE

Menganalisis penelitian ini dengan komparatif deskriptif, pendekatan Kuantitatif. Menggunakan data sekunder yaitu laporan keuangan perusahaan sektor real estate yang terdaftar di BEI yang termasuk papan utama, sebanyak 7 perusahaan yang termasuk daftar 10 teratas pada papan utama di sektor tersebut. Melakukan komparatif deskriptif dengan melihat perbandingan nominal pendapatan pada laporan laba rugi, serta Rasio Profitabilitas dengan tren rasio keuangan berupa *Net Profit Margin* (NPM), *Gross Profit Margin* (GPM), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE).

- 1) *Net Profit Margin* (NPM) = $\frac{\text{Laba bersih}}{\text{Pendapatan}}$
- 2) *Gross Profit Margin* (GPM) = $\frac{(\text{Pendapatan} - \text{Beban pokok penjualan})}{\text{Pendapatan}}$
- 3) *Return On Assets* (ROA) = $\frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Aset}}$
- 4) *Return On Equity* (ROE) = $\frac{\text{Laba bersih}}{\text{Ekuitas}}$

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pada Table 1, data pendapatan dan rasio keuangan dari tujuh perusahaan sektor real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018–2021, diperoleh gambaran perubahan performa keuangan baik sebelum maupun sesudah penerapan PSAK 72 (tahun efektif 2020). Data pendapatan menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan mengalami fluktuasi pendapatan sepanjang periode tersebut.

Table 1. Real Estate Companies Revenue (2018–2021)

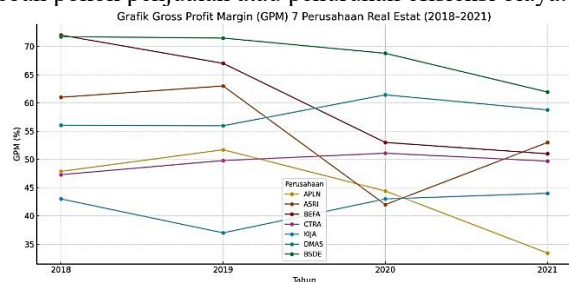
Tahun	APLN	ASRI	BEFA	CTRA	KIJA	DMA	BSD
2018	5,035	3,975	962	7,670	2,711	1,036	6,628
2019	3,792	3,475	950	7,608	2,253	2,650	7,084
2020	4,956	1,413	242	8,070	2,396	2,629	6,180
2021	4,256	2,847	229	9,729	2,490	1,440	7,654
	.2	.3	8	.7	.3	.7	.8

Dari tabel pendapatan, terlihat bahwa sebagian besar perusahaan mengalami penurunan pendapatan yang signifikan pada tahun 2020, yaitu tahun pertama implementasi PSAK 72. Penurunan ini menunjukkan adanya dampak langsung dari perubahan metode pengakuan pendapatan, dari metode progresif menjadi berbasis pemenuhan kewajiban kinerja.

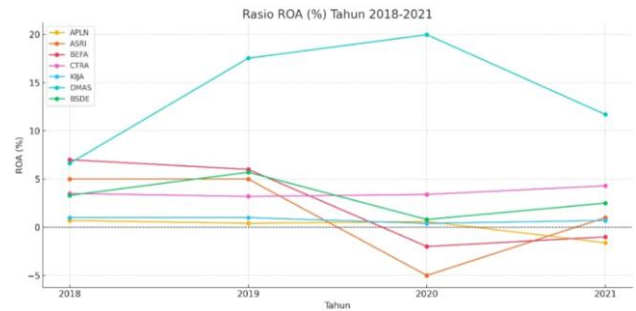
Berikut ini ringkasan grafik rasio keuangan yang digunakan untuk menganalisis dampak implementasi PSAK 72. *Net Profit Margin* (NPM) yang ditampilkan pada Figure 1 menunjukkan beberapa perusahaan seperti ASRI dan BEFA mengalami penurunan tajam pada 2020, bahkan mencapai nilai negatif, yang mengindikasikan kerugian bersih terhadap pendapatan.

Figure 1. *Net Profit Margin* (NPM)

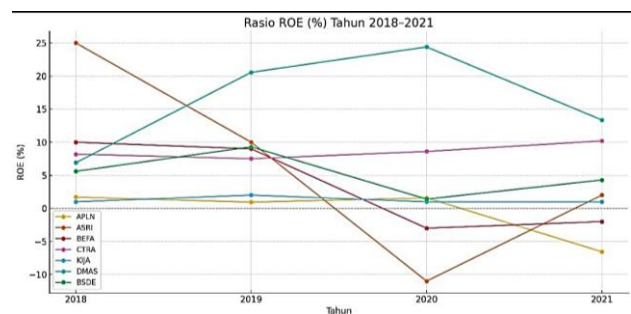
Gross Profit Margin (GPM) yang ditampilkan pada Figure 2 cenderung menurun pada sebagian besar perusahaan setelah tahun 2019, menunjukkan peningkatan beban pokok penjualan atau penurunan efisiensi biaya.

Figure 2. *Gross Profit Margin* (GPM)

Return on Assets (ROA) yang ditampilkan pada Figure 3 menunjukkan mengalami penurunan terutama pada ASRI dan BEFA pada 2020, menandakan penurunan efektivitas penggunaan aset dalam menghasilkan laba.

Figure 3. *Return on Assets* (ROA)

Return on Equity (ROE) yang ditampilkan pada Figure 4 juga menunjukkan tren serupa, dengan nilai yang lebih volatile, terutama penurunan drastis di ASRI pada tahun 2020, yaitu ASRI yang mencatatkan penurunan lebih dari 10% pada 2020.

Figure 4. *Return on Equity* (ROE)

Hasil analisis menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 berpengaruh signifikan terhadap laporan keuangan dan rasio profitabilitas perusahaan real estat, sejalan dengan temuan Veronica et al. (2019) yang menyatakan bahwa standar ini membuat pengakuan pendapatan menjadi lebih konservatif dan transparan.

Dalam perspektif teori signaling, penerapan PSAK 72 dapat dimaknai sebagai bentuk sinyal yang dikirimkan oleh manajemen perusahaan kepada para investor dan pemangku kepentingan lainnya. Sinyal ini merefleksikan komitmen perusahaan dalam meningkatkan kualitas dan transparansi pelaporan keuangan, meskipun berdampak pada penurunan angka pendapatan dan laba dalam jangka pendek. Perusahaan yang mengadopsi standar akuntansi yang lebih konservatif dan ketat dianggap sedang mengirimkan sinyal positif terkait integritas dan akuntabilitas informasi keuangannya.

Penurunan pendapatan signifikan terjadi pada BEFA dan ASRI pasca-implementasi PSAK 72 karena perubahan metode pengakuan pendapatan yang kini harus memenuhi kewajiban kinerja. Grafik GPM mengindikasikan penurunan efisiensi operasional setelah 2019. NPM pada ASRI dan BEFA bahkan mencatat nilai negatif pada 2020 akibat tidak tertutupnya beban operasional.

Rasio ROA dan ROE juga menunjukkan penurunan pada sebagian besar perusahaan, terutama ASRI yang mengalami kontraksi ROE lebih dari 10%. Kemudian DMA dan BSDE mampu menjaga stabilitas kinerja, yang menunjukkan kemampuan adaptasi dan kesiapan sistem yang baik dalam merespons perubahan regulasi. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan yang berhasil beradaptasi

dengan PSAK 72 sedang mengirimkan sinyal yang kuat kepada investor bahwa mereka memiliki sistem manajemen dan kontrol internal yang efektif.

Secara keseluruhan, PSAK 72 berdampak luas terhadap pengakuan pendapatan dan kinerja keuangan, khususnya pada perusahaan yang sebelumnya bergantung pada metode pengakuan progresif. Standar ini mendorong peningkatan kualitas pelaporan namun menuntut kesiapan strategi dan sistem perusahaan. Namun pada penurunan terhadap rasio keuangan tersebut tidak hanya dikarenakan adanya perubahan standar baru, tetapi bisa disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Dari sisi internal, perubahan metode pengakuan ini membuat pengakuan pendapatan tertunda hingga proyek atau unit properti benar-benar diserahkan kepada pelanggan. Hal ini menyebabkan banyak perusahaan tidak dapat mengakui pendapatan atas proyek yang masih berjalan, padahal pada standar sebelumnya pendapatan tersebut dapat diakui secara bertahap. Selain itu, keterbatasan sistem informasi akuntansi, kurangnya pelatihan sumber daya manusia, dan kompleksitas kontrak-kontrak proyek menjadi hambatan dalam adaptasi terhadap PSAK 72 (Lukmana & Oktovianto, 2023; Veronica et al., 2019).

Sementara itu, dari sisi eksternal atau kondisi pasar, situasi pandemi COVID-19 pada tahun 2020 turut memperparah kondisi keuangan sektor real estat. Pandemi menyebabkan terganggunya proses konstruksi dan distribusi, penurunan daya beli masyarakat, serta perlambatan transaksi jual beli properti (Harisma & Gunawan, 2023). Selain itu, pembatasan sosial berskala besar (PSBB) serta ketidakpastian kebijakan fiskal dan moneter turut mengurangi aktivitas investasi dan penyerapan pasar terhadap produk properti. Hal ini berdampak pada tertundanya serah terima unit dan realisasi pendapatan, yang secara langsung menekan rasio profitabilitas perusahaan.

Dalam hal ini, sinyal positif yang dimaksud oleh teori signaling dapat menjadi kurang efektif apabila investor tidak dapat membedakan dampak yang berasal dari faktor internal (implementasi PSAK 72) dan eksternal (pandemi dan krisis ekonomi global) (Harisma & Gunawan, 2023).

V. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan PSAK 72 Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2018–2021. Berdasarkan hasil analisis data pendapatan dan rasio profitabilitas yang meliputi Net Profit Margin (NPM), Gross Profit Margin (GPM), Return on Assets (ROA), dan Return on Equity (ROE), ditemukan bahwa penerapan PSAK 72 memberikan pengaruh signifikan terhadap pelaporan keuangan dan kinerja perusahaan, khususnya pada tahun awal implementasinya yaitu pada tahun 2020.

Sebagian besar perusahaan mengalami penurunan pendapatan dan rasio profitabilitas setelah diberlakukannya PSAK 72. Hal ini disebabkan oleh perubahan metode pengakuan pendapatan dari sistem progresif menjadi berbasis pemenuhan kewajiban

pelaksanaan. Penurunan paling drastis terlihat pada perusahaan seperti ASRI dan BEFA, yang mengalami kerugian dan penurunan tajam pada indikator profitabilitasnya. Meskipun demikian, beberapa perusahaan seperti DMAS dan BSDE menunjukkan ketahanan yang baik, yang mencerminkan kesiapan sistem dan manajemen dalam menghadapi perubahan regulasi.

Dalam kerangka teori *signaling*, penerapan PSAK 72 dapat dipandang sebagai bentuk sinyal dari manajemen kepada investor bahwa perusahaan mengedepankan transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan terhadap standar pelaporan yang berlaku. Meskipun menyebabkan penurunan laba jangka pendek, sinyal ini menunjukkan integritas dan prospek jangka panjang perusahaan, yang diharapkan meningkatkan kepercayaan investor.

Namun demikian, penurunan kinerja keuangan pasca-PSAK 72 tidak hanya disebabkan oleh faktor internal seperti penerapan standar baru, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti pandemi COVID-19 yang berdampak besar terhadap aktivitas operasional sektor real estat. Oleh karena itu, keberhasilan implementasi PSAK 72 memerlukan kesiapan dari segi sistem, SDM, dan strategi bisnis yang adaptif

REFERENSI

- Amyulianthy, R., Rahmat, A., & Munira, A. (2022). Analisis Dampak PSAK 72 terhadap Pengambilan Keputusan Investasi. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 14(1), 45–58.
- Anjani, P. (2023). Enhancing Transparency and Trust through Effective Financial Statement Audits. *Advances in Managerial Auditing Research*, 1(3). <https://doi.org/10.60079/amar.v1i3.228>
- Arifin, Z., Sarita, B., & Madi, A. (2019). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 8(2), 89–101.
- Casnila, L., & Nurfitriana, R. (2020). Penerapan PSAK 72 dan Pengaruhnya terhadap Debt to Equity Ratio pada Perusahaan Real Estat. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 11(1), 122–134.
- Halim, A., & Herawati, N. (2020). Dampak Implementasi PSAK 72 terhadap Pelaporan Keuangan Perusahaan Real Estate. *Jurnal Riset Akuntansi Kontemporer*, 12(3), 199–210.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Jakarta: IAI.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). Standar Akuntansi Keuangan. Jakarta: IAI.
- Izzah, N., Richmayati, M., & Sandra, E. (2024). Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Net Profit Margin Terhadap Pertumbuhan Laba. *Jurnal Liga Ilmu Serantau*, 1(2), 78–92. <https://doi.org/10.36352/jlis.v1i2.874>
- Mandasari, F. E., & Rahardja, L. (2022). Effect of Implementation of PSAK 72, ROA, Company Size on Company Value in LQ-45 Indexed Companies. *The*

- Accounting Journal of Binaniaga*, 7(2), 219–230. <https://doi.org/10.33062/ajb.v7i2.6>
- Masril, M., Yusuf, M., & Novianti, D. (2024). The Effect of Recognition of Revenue, Contract Liabilities and Contract Assets Under Psak 72 on Financial Performance of Telecommunication Companies Listed on The Idx for The 2015-2020 Period. *Jurnal Akuntansi, Manajemen, Bisnis Dan Teknologi*, 4(2), 191–200. <https://doi.org/10.56870/9ehqs609>
- Maulidya, R., & Agustin, E. (2019). Pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap Perubahan Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 7(1), 67–78.
- Mustiko, S., & Putra, D. (2022). Kesiapan Perusahaan Real Estat dalam Implementasi PSAK 72. *Jurnal Akuntansi dan Teknologi Informasi*, 15(2), 110–123.
- Nur Rachmania, & Retno Fuji Oktaviani. (2024). Pengaruh Current Ratio, Total Asset Turnover, Return on Equity dan Net Profit Margin terhadap Pertumbuhan Laba. *Jurnal Riset Manajemen*, 2(3), 320–333. <https://doi.org/10.54066/jurma.v2i3.2275>
- Panggabean, M. S., Angelica, A., Aprilia, D. K., Wijaya, E., & Febriani, S. (2021). Pengaruh Net Profit Margin, Return On Assets, Debt To Equity Ratio Dan Ito Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)*, 5(1), 132–139. <https://doi.org/10.31539/costing.v5i1.2600>
- Philana, R., & Hidayat, M. A. (2023). Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan di Sektor Properti dan Real Estate. *Jurnal Akuntansi & Keuangan*, 18(1), 34–47.
- Setiani, T., & Accacia Qonita Andini, R. (2023). Pengaruh Rasio Solvabilitas dan Rasio Aktivitas Perusahaan Terhadap Rasio Profitabilitas Perusahaan Pada Subsektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023. *Jurnal Akuntansi*, 18(02), 68–81. <https://doi.org/10.58457/akuntansi.v18i02.3448>
- Shabrina, N. (2019). Analisis Rasio Profitabilitas dan Rasio Likuiditas untuk Menilai Kinerja Keuangan Keuangan pada PT. Astra Internasional,TBK. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 2(3). <https://doi.org/10.32493/frkm.v2i3.3398>
- Suciati, R., Rialmi, Z., & Nastiti, H. (2021). *Relationship Analysis of Capital Structure and Profitability Ratio in Trade Sector Companies in Indonesia*. 2(1). <https://doi.org/10.38035/jafm.v2i1>
- Veronica, M., Lestari, D., & Metekohy, W. (2019). Analisis Penerapan PSAK 72 terhadap Laporan Keuangan dan Rasio Likuiditas Perusahaan. *Jurnal Akuntansi Indonesia*, 8(1), 75–90.
- Wigiyanti, H., & Basyir, A. (2024). Dampak PSAK 72 terhadap Kinerja Keuangan PT Ciputra Development Tbk. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 10(2), 140–152.
- Wiliana, E. (2019). Implikasi Penggantian PSAK Lama oleh PSAK 72 dalam Pelaporan Pendapatan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 6(1), 33–46.
- Yarnanda, S., Tanjaya, V., Sinurat, R. L., & Muda, I. (2024). The Comparison of Revenue Recognition under IFRS 15, ASC 606, PSAK 72 and Its Implementation on Revenue Recognition of PT Telkom Indonesia Tbk. *Brazilian Journal of Development*, 10(1), 131–147. <https://doi.org/10.34117/bjdv10n1-009>