

**STUDI KOMPARATIF RATA-RATA PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 44  
DAN SIMULASI RATA-RATA PENDAPATAN BERDASARKAN PSAK 72  
(Studi Empiris pada Perusahaan Real Estat Tahun 2019)**

**Oleh:**

**Tiara Riswanti Cahyani**

Email: tiarariswanti.c@gmail.com

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,  
Universitas Brawijaya Malang

**Dosen Pembimbing:**

**Dra. Wiwik Hidajah Ekowati, M.Si., Ak., CA.**

**Abstrak:**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72. Objek penelitian adalah perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019. Pengambilan sampel menggunakan teknik purposive random sampling dan diperoleh sebanyak 23 sampel. Analisis data dengan uji t independen (Independent t-test) menggunakan program Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019.

**Kata kunci: PSAK 44, PSAK 72, Rata-Rata Pendapatan**

*Abstract :*

*This study aims to examine whether there is a difference between average income based on PSAK 44 and average income simulation based on PSAK 72. The objects of the study are real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2019. The purposive random sampling technique results in 23 samples of data analyzed by independent t-test (Independent t-test) utilizing the Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) software. The results indicate that there is no difference between average income based on PSAK 44 and average income simulation based on PSAK 72 in real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2019.*

**Keywords: PSAK 44, PSAK 72, Average Income**

## PENDAHULUAN

Beberapa kasus kecurangan dalam bidang akuntansi mengakibatkan standar akuntansi keuangan mengalami revisi secara berkesinambungan. Salah satu standar yang mengalami revisi adalah PSAK 72 yang resmi menjadi standar tunggal untuk pengakuan pendapatan yang berlaku untuk sebagian kontrak pelanggan dengan menggantikan beberapa PSAK sebelumnya, yaitu PSAK 23 tentang Pendapatan, PSAK 34 tentang Kontrak Konstruksi, PSAK 44 tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 10 tentang Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 tentang Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan. PSAK 72 mengadopsi IFRS 15 dan mulai berlaku efektif pada 1 Januari 2020, tetapi boleh dilakukan penerapan dini sejak tahun 2018. Sektor industri konstruksi, telekomunikasi, retail, dan manufaktur dinilai sebagai sektor yang terutama akan terkena efek dari perubahan standar baru PSAK 72 dikarenakan memiliki banyak kontrak dengan pelanggan dan sektor industri tersebut harus menunda pengakuan pendapatan sampai dilakukannya serah terima barang atau jasa antara entitas dengan pelanggan (deloitte.com, diakses pada 30 Agustus 2020).

Penelitian ini bertujuan untuk mensimulasikan perbandingan rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019. Penelitian ini masih berupa simulasi dikarenakan menggunakan sampel perusahaan real estat tahun 2019. PSAK 72 baru berlaku efektif tahun 2020 sedangkan penelitian ini belum mencapai tahun 2020.

Perusahaan real estat menjadi objek penelitian dikarenakan perusahaan real estat dianggap tidak dapat memaksimalkan pendapatan akibat dampak penerapan PSAK 72, karena pada PSAK 72, pengaturan pengakuan pendapatan diterapkan berdasarkan *actual method*, yaitu jika proyek unit bangunan telah selesai dan sudah terjadi serah terima antara pelanggan dan entitas (Sitorus, 2020). Berbeda dengan disaat masih menerapkan PSAK 44, pendapatan dapat diakui

meskipun unit properti belum melalui proses serah terima dan proyek dari unit masih dalam tahap pembangunan atau bisa disebut sebagai *percentage-of-completion method*. Inilah hal yang menjadi persoalan, dikarenakan penerapan PSAK 72 akan menyebabkan seakan-akan perusahaan mengalami penurunan pendapatan di laporan keuangan perusahaan real estat pada waktu tertentu. PSAK 72 juga disebut PSAK sapu jagat, dikarenakan semua pengakuan pendapatan pada setiap jenis perusahaan akan dilimpahkan menjadi satu, dan hal itu dapat menyebabkan pengakuan pendapatan menjadi multi interpretasi. Jika hal tersebut terjadi, maka pengakuan pendapatan akan dikembalikan ke penerapan umum yang berlaku pada masing-masing jenis perusahaan.

Merujuk kepada pengaturan PSAK 72 par.09-129, analisis pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terdiri dari lima tahap, yaitu identifikasi kontrak dengan pelanggan, identifikasi kewajiban pelaksanaan (*performance obligations*) dalam kontrak, penentuan harga transaksi, pengalokasian harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, dan pengakuan pendapatan (PSAK 72, 72.2-72.23). Menurut Veronica, Lestari, dan Metekohy (2019), dari hasil analisis awal penelitian, diketahui bahwa perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 tidak akan menyebabkan perubahan nilai pendapatan pada sebagian besar kontrak tersebut, namun untuk jenis kontrak yang merupakan kontrak jangka panjang, perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan antara PSAK 44 dan PSAK 72 kemungkinan besar akan menyebabkan perbedaan nilai pendapatan pada tahun berjalan. Sebab itu, penelitian ini akan lebih memfokuskan pada perusahaan yang memiliki jenis kontrak jangka panjang. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Anggraini (2018) yang membahas PSAK 23 dengan PSAK 72, dan penelitian Veronica, Lestari, dan Metekohy (2019) yang membahas PSAK 72 dengan PSAK 44 merupakan penelitian kualitatif dan membahas tidak lebih dari tiga sampel perusahaan dan terlihat adanya perbedaan antara PSAK 72 dengan PSAK sebelumnya. Keterbaruan pada penelitian ini yaitu penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dan akan mengukur seluruh perusahaan real estat yang

terdaftar di BEI tahun 2019. Penelitian ini akan menguji apakah dengan olah data statistika akan terdapat perubahan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat.

Pada penelitian ini, nilai pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 44 didapat dari rata-rata pendapatan bersih berdasarkan PSAK 44, sedangkan nilai simulasi pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 didapat dari rata-rata pendapatan bersih yang telah dikurangi dengan pendapatan kontrak jangka panjang pada masing-masing perusahaan real estat tahun 2019.

## **TELAAH PUSTAKA**

### **Teori Sinyal**

Menurut Brigham dan Houston (2011:186), teori sinyal merupakan suatu tindakan yang diambil manajemen suatu perusahaan dalam memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana manajemen menilai prospek perusahaan. Hubungan teori sinyal dengan penelitian ini adalah pelaksanaan kebijakan dan standar akuntansi baru dalam perusahaan adalah salah satu bentuk bahwa pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi pihak di luar perusahaan.

### **Pendapatan**

Menurut Martani, Siregar, Wardhani, Farahmita, Tanujaya dan Hidayat (2014:115), pendapatan merupakan penghasilan yang berasal dari aktivitas operasi dari suatu perusahaan dan merujuk kepada istilah yang berbeda-beda seperti penjualan (*sales*) pada perusahaan dagang atau manufaktur, serta aktivitas penyediaan jasa pada perusahaan.

### **Perusahaan Real Estat**

Real estat merupakan tanah dan semua peningkatan permanen yang di atasnya terdapat bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, serta segala

bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen.

Berdasarkan pernyataan yang diungkapkan oleh Tauke, Murni, dan Tulung (2017), perusahaan real estat memiliki karakteristik sebagai berikut:

#### **a. Sulit Diprediksi**

Perusahaan real estat disebut sulit diprediksi karena memiliki pasang surut dengan amplitude yang besar, dimana ketika pertumbuhan ekonomi sedang tinggi, perusahaan real estat mengalami booming dan cenderung over supplied, namun ketika pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, industri ini juga akan cepat mengalami penurunan yang cukup drastis.

#### **b. Berisiko Tinggi**

Perusahaan real estat disebut memiliki resiko tinggi karena pembiayaan dan sumber dananya secara umum diperoleh melalui kredit perbankan, padahal sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan ini sulit untuk dikonversikan menjadi kas dalam waktu cepat untuk pembayaran hutang, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu.

Dibalik karakteristik perusahaan real estat yang kurang baik, perusahaan real estat akan selalu berkembang pesat dan meningkat setiap tahunnya karena tanah memiliki ketersediaan yang tetap, sedangkan jumlah penduduk Indonesia setiap tahun meningkat (Hasanah, Susyanti, dan Wahono, 2017)

### **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 44 (PSAK 44)**

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 44 merupakan PSAK tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat disahkan oleh Pengurus Pusat Ikatan Akuntan Indonesia pada tanggal 23 Desember 1997 (PSAK 44, 2018: iii).

Pengakuan pendapatan untuk penjualan real estat pada PSAK 44 terdapat tiga metode lain, yaitu:

#### **1. Metode Persentase Penyelesaian**

Dengan metode persentase penyelesaian, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai

dengan tingkat (persentase) penyelesaian dari unit bangunan. (PSAK 44, par.23)

2. Metode Akruwal Penuh (Full Accrual Method) Berdasarkan PSAK 44 par.06, penggunaan metode akruwal penuh adalah pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanah. Pengakuan pendapatan dengan metode akruwal penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai.
- b. Harga jual akan tertagih.
- c. Tagihan penjualan tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
- d. Penjual telah mengendalikan rasio dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

3. Metode Deposit (*Deposit Method*) Apabila suatu transaksi real estat belum memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akruwal penuh, maka pengakuan penjualan akan ditangguhkan dan transaksi tersebut akan diakui dengan metode deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria pengakuan pendapatan secara akruwal penuh terpenuhi (PSAK 44, par. 13). Begitu juga jika metode persentase penyelesaian belum memenuhi kriteria, maka akan diakui dengan metode deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria pengakuan pendapatan secara persentase penyelesaian terpenuhi (PSAK 44, par. 27). Berdasarkan keterangan pada PSAK 44 paragraf 14, kriteria metode deposit adalah sebagai berikut:

- a. Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli akan dibukukan sebagai uang muka.
- b. Piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui.
- c. Unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aset penjualan, demikian juga dengan kewajiban yang berkaitan dengan unit real estat tersebut.
- d. Khusus untuk unit real estat, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui oleh penjual.

PSAK 44 telah telah dicabut dalam prakteknya pada perusahaan real estat, namun kenyataannya dalam laporan keuangan perusahaan real estat tahun 2019 masih saja digunakan. Terbukti bisa dilihat di CALK perusahaan Ciputra Development Tbk (CTRA), Lippo Cikarang Tbk (LPCK), PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN), PT Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO), dan Jaya Real Property Tbk (JRPT). Meskipun perlakuan di laporan keuangan tidak memakai PSAK 44, tetapi pengakuan pendapatan pada perusahaan real estat tetap memakai pengakuan pendapatan dari PSAK 44, yaitu metode persentase penyelesaian.

### **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 72 (PSAK 72)**

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 merupakan PSAK yang baru disahkan oleh IAI pada tanggal 26 Juli 2017 dan berlaku efektif mulai 1 Januari 2020 yang membahas tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

PSAK 72 merupakan standar tunggal untuk pengakuan pendapatan yang berlaku dalam sebagian besar kontrak dengan pelanggan dan menggantikan seluruh standar keuangan yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan pendapatan, dimana sebelumnya diatur oleh PSAK 23 yang membahas tentang Pendapatan, PSAK 34 yang membahas tentang Kontrak Konstruksi, PSAK 44 yang membahas tentang Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 10 yang membahas tentang Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 yang membahas tentang Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 yang membahas tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan.

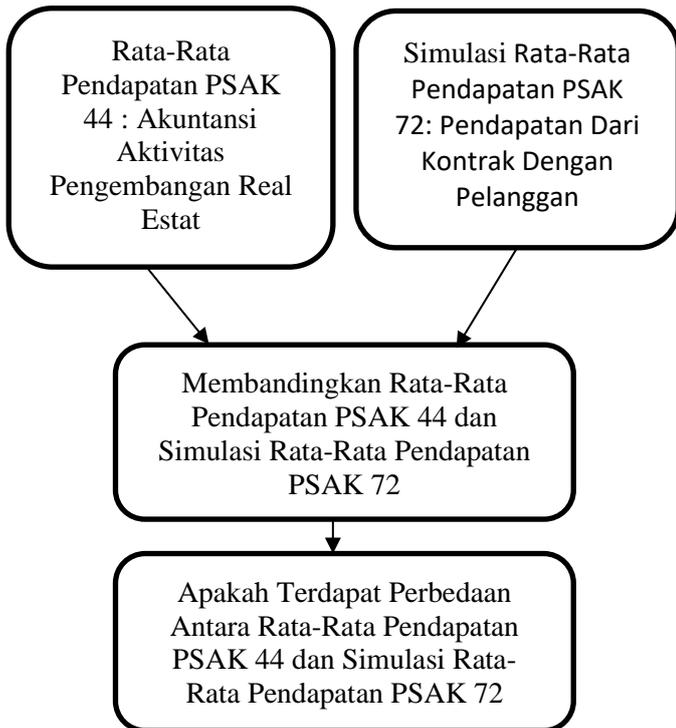
Berdasarkan PSAK 72 par.09-129 sebelum mengakui pendapatan harus melalui lima tahapan, yaitu:

1. Mengidentifikasi Kontrak dengan Pelanggan
2. Mengidentifikasi Kewajiban Pelaksanaan dalam Kontrak
3. Menentukan harga transaksi
4. Mengalokasikan Harga Transaksi ke Kewajiban Pelaksanaan Dalam Kontrak

5. Mengakui Pendapatan Ketika Entitas Telah (Atau Selama) Menyelesaikan Kewajiban Pelaksanaan Dari penjelasan lima poin diatas, dapat disimpulkan bahwa untuk mengetahui pendapatan berdasarkan simulasi PSAK 72, harus memenuhi persyaratan lima tahap diatas terlebih dahulu.

**Kerangka Uji Beda Rata-Rata**

**Gambar 2.1**



**Pengembangan Hipotesis**

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Veronica, Lestari, dan Metekohy (2019) menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang diteliti. Perubahan tersebut dikarenakan adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada perusahaan real estat yang diteliti dari tiga perusahaan real estat yang diteliti. Pendapatan yang diakui dengan menggunakan PSAK 44 akan menghasilkan nilai pendapatan yang lebih besar dibandingkan dengan yang menggunakan PSAK 72. Pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 72 akan berubah menjadi lebih besar disaat kontrak jangka panjang telah selesai dan telah dilakukan penyerahan kendali atas aset real estat kepada pembeli, sehingga pendapatan dari kontrak jangka

panjang dapat diakui. Apabila dihubungkan dengan teori sinyal, apakah dengan penerapan baru dari PSAK 44 menjadi PSAK 72 akan memberikan sinyal yang buruk atau sinyal baik untuk investor. Berdasarkan pembahasan tersebut, maka hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

**H<sub>1</sub>** : Terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat tahun 2019.

**METODE PENELITIAN**

**Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian komparatif yang berdasarkan data sekunder pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019. Pada penelitian ini akan membandingkan dua variabel independen yaitu rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, karena akan menguji teori, mengembangkan fakta, memberikan deskripsi statistik, dan menunjukkan hubungan antara dua variabel independen pada rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72.

**Populasi dan Sampel Penelitian**

Populasi penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan Tbk yang bergerak pada bidang real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2019. Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan tipe desain *purposive sampling* karena sampel yang dipilih membutuhkan kriteria khusus agar memberikan nilai yang lebih representatif, sehingga teknik yang dipilih dapat memenuhi keobjektifan penelitian.

Penelitian ini menggunakan beberapa kriteria untuk dijadikan sampel, yaitu sebagai berikut:

1. Perusahaan Tbk yang bergerak di bidang real estat dan terdaftar di

Bursa Efek Indonesia tahun 2019 dan memiliki penghasilan kontrak jangka panjang.

2. Menggunakan mata uang Rupiah dalam laporan keuangannya.
3. Tersedia laporan keuangan tahun 2019 di website Bursa Efek Indonesia atau laman masing-masing perusahaan pada tahun 2019.
4. Perusahaan memiliki rincian data yang diperlukan penelitian ini yaitu laporan keuangan perusahaan beserta informasi mengenai kontrak jangka panjang yang berada di website Bursa Efek Indonesia atau laman masing-masing perusahaan pada tahun 2019.

Terdapat 61 perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019. Sampel yang memenuhi kriteria sebanyak 23 perusahaan.

### **Data Penelitian dan Sumbernya**

Jenis data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder pada penelitian ini didapatkan dari website resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) periode 2019 dan laman masing-masing perusahaan real estat yang memenuhi kriteria sampel.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penelitian ini yaitu teknik pengumpulan data dari basis data. Basis data yang digunakan pada penelitian ini dapat berupa laporan keuangan, sumber berita, dan informasi dari laman masing-masing perusahaan.

### **Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis**

Pengujian data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan program *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS). Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi teknik statistik deskriptif, uji normalitas, uji homogenitas, dan untuk pengujian hipotesis akan menggunakan uji beda *Independent t-test*.

#### **Analisis Data Deskriptif**

Metode analisis deskriptif memberikan gambaran atau deskripsi pada suatu data yang dapat diukur dengan nilai *mean*, minimum,

maksimum, dan standar deviasi (Ghozali, 2018:19).

#### **Uji Normalitas**

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah data penelitian terdistribusi dengan normal atau tidak. Untuk uji normalitas, penelitian ini akan menggunakan uji *Shapiro-Wilk* dengan taraf signifikansi yang telah ditentukan yaitu sebesar 5%. Jika distribusi data memiliki nilai signifikansi sebanyak  $> 0,05$ , maka distribusi dikatakan normal. Apabila distribusi data memiliki nilai signifikansi sebanyak  $< 0,05$ , maka distribusi dikatakan tidak normal. Data yang terdistribusi normal akan melalui tahap uji selanjutnya, yaitu uji *Independent Sample t-test* (Uji t). Data yang tidak terdistribusi normal akan diuji non parametrik menggunakan uji *Wilcoxon Signed Rank Test*.

#### **Uji Homogenitas**

Uji homogenitas dilakukan untuk membuktikan dua atau lebih kelompok data sampel berasal dari populasi yang memiliki varian yang sama atau tidak. Pada penelitian ini akan menggunakan uji homogenitas Levene.

Pengambilan keputusan uji homogenitas yaitu jika nilai signifikansi  $> 0,05$ , maka dikatakan bahwa varian dari kedua kelompok populasi tersebut adalah sama (homogen). Namun apabila nilai signifikansi  $< 0,05$ , maka dikatakan bahwa varian dari dua kelompok populasi tersebut tidak sama (tidak homogen).

#### **Pengujian Hipotesis (Uji *Independent Sample t-test*)**

Penelitian ini menggunakan alat uji beda yaitu uji *Independent Sample t-test* (Uji t) untuk melihat apakah terdapat perbedaan antara rata-rata dua kelompok yang tidak saling berhubungan. Uji *Independent Sample t-test* (Uji t) digunakan untuk menguji secara statistik apakah benar dengan adanya penggunaan PSAK 72, pendapatan akan menurun secara signifikan dibandingkan dengan penggunaan PSAK 44. Uji *Independent Sample t-test* (Uji t) diujikan kepada penelitian ini karena penelitian ini termasuk sampel kecil (terdapat kurang dari 30 observasi) (Hartono, 2016: 213).

Untuk melakukan uji *Independent Sample t-test* (Uji t), data harus berjenis interval atau rasio.

Berikut merupakan perhitungan uji *Independent Sample t-test* (Uji t):

$$t = \frac{(\bar{X}_1 - \bar{X}_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{S_p^2 \left( \frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2} \right)}}$$

$\bar{X}_1$  = nilai rata-rata sampel ke-1

$\bar{X}_2$  = nilai rata-rata sampel ke-2

$\mu_1$  = nilai rata-rata populasi sampel ke-1

$\mu_2$  = nilai rata-rata populasi sampel ke-2

$S_p^2$  = varian dari sampel gabungan

$n_1$  = jumlah observasi di dalam sampel ke-1

$n_2$  = jumlah observasi di dalam sampel ke-2

Apabila nilai signifikansi < 0,05, berarti hipotesis nol ditolak, yaitu terdapat perbedaan antara dua variabel independen yang dibandingkan. Jika nilai signifikansi > 0,05, berarti hipotesis nol diterima, yaitu tidak terdapat perbedaan antara dua variabel independen yang dibandingkan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Sampel Penelitian

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Berikut proses pemilihan sampel pada penelitian ini.

**Tabel 4.1**  
**Tahapan Seleksi Sampel Penelitian**

No	Keterangan	Jumlah Perusahaan
1	Perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019	61
2	Perusahaan yang tidak menyajikan laporan keuangan dengan mata uang Rupiah pada tahun 2019	0

**Lanjutan Tabel 4.1**

No	Keterangan	Jumlah Perusahaan
3	Perusahaan yang tidak tersedia laporan keuangan tahun 2019	(4)
4	Perusahaan tidak memiliki rincian data yang diperlukan penelitian ini yaitu informasi mengenai kontrak jangka panjang yang berada di website Bursa Efek Indonesia atau laman masing-masing perusahaan tahun 2019	(34)
<b>Total Sampel Pengamatan Tahun 2019</b>		<b>23</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)

Hasil dari proses pengambilan sampel yang dapat dilihat pada tabel 4.1 yang menunjukkan bahwa terdapat 23 nama perusahaan yang memenuhi kriteria sampel untuk penelitian ini. Nama-nama perusahaan yang memenuhi kriteria untuk dijadikan sampel penelitian dapat dilihat pada tabel 4.2.

**Tabel 4.2**  
**Tabel Daftar Nama Perusahaan yang Menjadi Sampel Penelitian**

No	Nama Perusahaan	Kode
1	Pakuwon Jati Tbk	PWON
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
3	Duta Pertiwi Tbk	DUTI
4	Ciputra Development Tbk	CTRA
5	Metropolitan Land Tbk	MTLA
6	Intiland Development Tbk	DILD
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK

Lanjutan Tabel 4.2

No	Nama Perusahaan	Kode
8	PT PP Properti Tbk	PPRO
9	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
10	PT Modernland Realty Tbk	MDLN
11	PT Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA
12	PT Urban Jakarta Propertinfo Tbk	URBN
13	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA
14	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE
15	PT Trimitra Propertindo Tbk	LAND
16	Aksara Global Development Tbk	GAMA
17	PT Forza Land Indonesia Tbk	FORZ
18	Jaya Real Properti Tbk	JRPT
19	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI
20	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
21	Agung Podomoro Land Tbk	APLN
22	PT Mahaproperti Indonesia Tbk	MPRO
23	Duta Anggada Realty Tbk	DART

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)  
(Lampiran 1)

### Perhitungan Pendapatan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah pendapatan bersih dan nilai penjualan kontrak jangka panjang pada perusahaan real estat tahun 2019. Nilai rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 didapat dari rata-rata pendapatan bersih pada laporan laba rugi perusahaan real estat tahun 2019. Nilai simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 didapat dari rata-rata pendapatan bersih pada laporan laba rugi perusahaan real estat tahun 2019 dikurangi dengan nilai penjualan kontrak jangka panjang yang dapat dilihat pada catatan atas laporan keuangan (CALK) pada masing-masing perusahaan real estat tahun 2019. Penjualan kontrak jangka panjang misalnya penjualan kondominium. Pada perhitungan pendapatan berdasarkan PSAK 72, pendapatan bersih dikurangi dengan penjualan kontrak jangka panjang dikarenakan proyek unit bangunan masih belum selesai dan belum ada serah terima penjualan kontrak jangka panjang antara entitas dengan pelanggan, sehingga hal tersebut menyebabkan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dianggap masih belum dapat diakui.

### Uji Statistik Deskriptif

Tabel 4.3

	N	Minimal	Maksimal	Rerata	Standar Deviasi
PSAK 44	23	4,78E+10	7,61E+12	2,24E+12	2,44E+12
PSAK 72	23	1,08E+10	6,73E+12	1,75E+12	1,98E+12

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)  
(Lampiran 2)

Berdasarkan tabel statistik deskriptif diatas, dapat diketahui bahwa dari 23 perusahaan real estat, rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 sebesar Rp2,23 triliun. Nilai standar deviasi pada rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 sebesar Rp2,44 triliun dan nilainya lebih besar daripada nilai rata-rata. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya kesenjangan yang tinggi dari nilai rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 tertinggi dan terendah.

Rata-rata setelah simulasi pendapatan berdasarkan PSAK 72 menurun menjadi Rp1,75 triliun. Nilai standar deviasi pada simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp1,97 triliun, diketahui standar deviasi nya memiliki nilai yang lebih besar daripada nilai rata-rata. Nilai standar deviasi yang lebih besar daripada nilai rata-rata memiliki arti bahwa adanya kesenjangan yang tinggi dari nilai simulasi pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 tertinggi dan terendah.

### Uji Statistik Normalitas

Tabel 4.4

Rata-Rata Pendapatan	Shapiro-Wilk		
	Statistik	Df	Sig.
PSAK 44	,918	23	,059
PSAK 72	,931	23	,113

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)  
(Lampiran 3)

Hasil uji normalitas distribusi data atas rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK

72 menunjukkan nilai signifikansi pada hasil uji normalitas *Saphiro-Wilk* sebesar 0,059 dan 0,113. Uji statistik normalitas pada penelitian ini menggunakan uji normalitas *Saphiro-Wilk* dikarenakan sampel penelitian dibawah 30. Nilai signifikansi variabel rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 memiliki nilai signifikansi lebih besar daripada 0,05, sehingga data berdistribusi normal.

### Uji Statistik Homogenitas

Tabel 4.5

<u>Levene</u> Statistic	df1	df2	Sig.
,115	1	44	,736

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)  
(Lampiran 4)

Berdasarkan hasil analisis statistik homogenitas pada tabel 4.5, menunjukkan bahwa nilai homogenitas pada rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dengan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 sebesar 0,736. Nilai signifikansi  $> 0,05$  sehingga data bersifat homogen.

### Uji Beda Rata-Rata

Tabel 4.6

	<u>Levene's Test for</u> <u>Equality of</u> <u>Variances</u>		<u>t-test for Equality</u> <u>of Means</u>		
	F	Sig.	t	df	Sig. (2- tailed)
Rata-Rata Pendapatan <i>Equal variances assumed</i>	0,115	0,736	0,754	44	0,455

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)  
(Lampiran 5)

Berdasarkan nilai signifikansi yang dihasilkan pada tabel diatas sebesar 0,455. Nilai signifikansi  $> 0,05$ , sehingga dapat ditarik kesimpulan yaitu, tidak terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dengan

simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019.

### Pembahasan Hasil Pengujian Hipotesis

Berdasarkan  $H_1$  pada penelitian, dinyatakan bahwa terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat tahun 2019. Dapat dilihat bahwa nilai signifikansi yang dihasilkan pada tabel uji beda rata-rata (uji *Independent t-test*) pada subbab sebelumnya sebesar 0,455, dengan demikian, dapat dikatakan bahwa  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak. Kesimpulannya yaitu, tidak terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dengan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019. Hal tersebut dikarenakan rata-rata pendapatan berdasarkan simulasi PSAK 72 adalah sebesar 78% dari rata-rata pendapatan bersih dari seluruh sampel perusahaan real estat tahun 2019 pada penelitian ini. Rata-rata pendapatan yang belum boleh diakui menurut PSAK 72 hanya sebesar 12%, sehingga dari pengujian data tidak terdapat perbedaan.

Hasil dari uji beda rata-rata pada penelitian ini apabila dikaitkan dengan teori sinyal, maka alasan yang mendasari hasil penelitian yaitu, dikarenakan tidak ada perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat tahun 2019, maka ini bukanlah masalah bagi investor. Dampak adanya implementasi dari PSAK 44 ke PSAK 72 pada perusahaan real estat tidak akan memberikan sinyal yang buruk, sehingga investor dapat mempertimbangkan untuk berinvestasi pada perusahaan real estat yang mengimplementasikan PSAK 72.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Hasil uji beda menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72. Hal tersebut terjadi dikarenakan rata-rata pendapatan berdasarkan simulasi PSAK 72 pada perusahaan real estat tahun 2019 sebesar 78% dari rata-rata pendapatan bersih dari seluruh sampel perusahaan real estat tahun 2019 pada penelitian ini. Pendapatan yang belum boleh diakui menurut PSAK 72 hanya sebesar 12%, sehingga dari pengujian data tidak terdapat perbedaan.

Berdasarkan teori sinyal, tidak terjadinya perbedaan antara rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 44 dan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 bagi investor tidak menjadi masalah. Hal ini dikarenakan meskipun penggunaan PSAK 72 berakibat adanya penurunan pendapatan pada laporan keuangan perusahaan, tetapi hal tersebut hanya berlangsung sementara sampai unit bangunan pada kontrak jangka panjang telah selesai dan terjadinya serah terima antara entitas dengan pelanggan, sehingga pendapatan pada perusahaan real estat akan kembali meningkat.

### Saran

Peneliti selanjutnya diharapkan tidak hanya mengambil mengambil sampel dari perusahaan real estat saja. Saran selanjutnya, dikarenakan sampel penelitian pada perusahaan real estat tahun 2019 belum ada yang menerapkan PSAK 72, maka diharapkan penelitian selanjutnya sudah tidak melakukan simulasi rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 lagi, tetapi dengan rata-rata pendapatan berdasarkan PSAK 72 menggunakan perhitungan yang sebenarnya.

### DAFTAR PUSTAKA

Anggraini, P.G. (2018). Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 Serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi. (Tesis,

Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta). Diakses dari <http://etd.repository.ugm.ac.id>

Aryapranata, E. K. & Adityawarman. (2017). Pengaruh Reputasi Auditor, Reputasi Underwriter, dan Persentase Free Float Terhadap Tingkat Underpricing Pada Initial Public Offering (Studi Empiris pada Perusahaan yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2012-2014). *Diponegoro Journal of Accounting*, 6(2), 67–75. Diakses dari [http://eprints.undip.ac.id/51850/1/03\\_ARYAPRANATA.pdf](http://eprints.undip.ac.id/51850/1/03_ARYAPRANATA.pdf)

Bernouilly, M. & Wondabio, L.S. (2018). Impact of Implementation of IFRS 15 On The Financial Statements of Telecommunication Company (Case Study of PT XYZ). *Advanced in Economics, Business and Management Research*. Vol.89, 141-148. Diakses dari <https://www.atlantispress.com/proceedings/apbec-18/125913752>

Brigham & Houston. (2017). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. (Ali Akbar Yulianto, Penerjemah). Jakarta: Salemba Empat. Bursa Efek Indonesia. (2019). *Laporan Keuangan dan Tahunan*. Diakses dari <https://www.idx.co.id/perusahaan-tercatat/laporan-keuangan-dan-tahunan/>

Damanik, K.H. (2015). Analisis Rasio Laporan Keuangan Perusahaan Real Estat dan Property di Bursa Efek Indoensia Tahun 2009-2013 (Tugas Akhir Program Diploma III, Universitas Sumatera Utara, Medan). Diakses dari <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/52754>

Deloitte. (2020). *Industry Insight for IFRS 15*. Diakses dari <https://www2.deloitte.com/ca/en/pages/audit/articles/IFRS15.html>

Ekonomi.bisnis.com. (2020). REI Kembali Minta Implementasi PSAK 72 Ditunda. Diakses dari <https://m.bisnis.com/ekonomibisnis/read/20200505/47/1236968/rei-kembali-minta-implementasi-psak72-ditunda>

- Firmanah, D. U. & Muharam, H. (2015). Analisis Pengaruh Informasi Non Keuangan, Informasi Keuangan, dan Ownership Terhadap Underpricing Pada Perusahaan Non Keuangan yang Melakukan Initial Public Offering (IPO) di BEI Periode 2008–2014. E-Journal Universitas Diponegoro, 4(4), 1-12. Diakses dari [www.journal3.undip.ac.id/index.php/accounting](http://www.journal3.undip.ac.id/index.php/accounting)
- Ghozali, Imam. (2018). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Haggenmüller, Sascha. (2019). Revenue Recognition Under IFRS 15: A Critical Evaluation of Predefined Purposes and Implications for Improvement (Disertasi Doktor, University of Gloucestershire, Inggris) Diakses dari [http://eprints.glos.ac.uk/7132/1/Sascha%20Haggenmueller\\_Thesis\\_2019\\_Signatures%20redacted.pdf](http://eprints.glos.ac.uk/7132/1/Sascha%20Haggenmueller_Thesis_2019_Signatures%20redacted.pdf)
- Harjawati, Tri. (2013). Analisis Rasio Sebagai Alat Ukur Kinerja Keuangan Sektor Industri Real Estate dan Property. Jurnal Ilmiah Prodi Manajemen Universitas Pamulang, Vol. 1, No. 1, 19-30.
- Hartono, Jogiyanto. (2016). Metodologi Penelitian Bisnis (Edisi 6). Yogyakarta: BPFE.
- Hasanah, I., Susyanti, J., Wahono, B. (2017) . Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebelum dan Selama Pemerintahan Presiden Jokowi. Warta Ekonomi, Vol. 7, no. 17, 47-63.
- HMJA. (2020). Accounting Standar Resume PSAK 44. Diakses dari <https://accountingunsoed.org/accounting-standar-resume-psak-44/>
- HS, Haifa Shabirah. (2020). Pengaruh Penerapan PSAK 72 Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Indeks LQ-45 tahun 2018). (Skripsi Sarjana, Universitas Brawijaya)
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. Jakarta: DSAK IAI & DSAS IAI.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan. Jakarta: DSAK IAI & DSAS IAI.
- Indaryanto. (2020). Strategi PP Properti Hadapi Aturan PSAK 72. Diakses dari <https://www.youtube.com/watch?v=Kfj74UNYIsI>
- Khairudin., Wandita. (2017). Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas, Debt to Equity Ratio (DER) dan Price to Book Value (PBV) Terhadap Harga Saham Perusahaan Pertambangan di Indonesia. Jurnal Akuntansi & Keuangan, 8(1), 68-84. Diakses dari <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/jak/article/view/826/992>
- Kompas.com. (2020). Terapkan PSAK 72, Trinita Catat Penurunan Pendapatan Jadi Rp11,6 Miliar. Diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2020/06/30/155425921/terapkan-psak-72-trinita-catat-penurunan-pendapatan-jadi-rp-116-miliar>
- Martani, D., Siregar, S.V.N.P., Wardhani, R., Farahmita, A., Tanujaya, E., & Hidayat, T. (2014). Akuntansi keuangan menengah Berbasis PSAK : Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Peters, Maxime. (2016). The New IFRS 15 Standard: Implementation Challenges for Belgian Companies. (Disertasi Master, University of Liège, Belgia) Diakses dari <https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/1243/5/The%20new%20IFRS%2015%20standard%20Implementation%20Challenges%20for%20Belgian%20Companies.pdf>
- Rurianty, Desita Maulina. (2016). Pengaruh Tingkat Hutang, Persistensi Laba, Kesempatan Bertumbuh, Volalitas Penjualan Terhadap Kualitas Laba (Studi Empiris pada Perusahaan Jasa Sector Property, Real Estate, dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012- 2015. (Skripsi Sarjana, Universitas Widyatama, Bandung). Diakses dari

<https://repository.widyatama.ac.id/xmlui/handle/123456789/8556>

Sekaran, Uma. (2006). Metodologi Penelitian untuk Bisnis (Edisi 4). Jakarta: Salemba Empat.

Siregar, Y. & Lestari, N. A. (2019). Analisis Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 Terhadap Pengembangan Real Estat PT. Buana Cipta Propertindo 2019. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol. 6(1), 1-18. Diakses dari <https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/equi/article/view/1885>

Sitorus, Anton. (2020). Ukur Dampak Aturan PSAK 72 Bagi Kinerja Emiten Properti. Diakses dari <https://www.youtube.com/watch?v=OgxEdvBT6w8>

Suwardjono. (2014). Teori Akuntansi Perencanaan Pelaporan Keuangan (Edisi 3) . Cetakan Kedelapan. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.

Tauke, Murni & Joy E. Tulung., (2017). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015. *Jurnal EMBA*, Vol. 5(2), 919-927. Diakses dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/16009>

Toruan, I.E.L. (2020). Pengakuan Pendapatan di Perusahaan Konstruksi dan Dampak PSAK 72, 72, dan 73. Diakses dari <https://www.youtube.com/watch?v=7JVKK5Eixq4&t=3817s>

Veronica, Lestari, U.P., Metekohy, E.Y. (2019). Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, 10(1), 965-973. Diakses dari <https://jurnal.polban.ac.id/ojs-3.1.2/proceeding/article/view/1451>

Wisnantiasri, S.N. (2018). Pengaruh PSAK 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Building Construction). *Widyakala Journal*, Vol 5(1), 60-65. Diakses dari <https://core.ac.uk/download/pdf/229398831.pdf>