

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Revolusi industri 4.0 yang sedang terjadi saat ini, membuat teknologi menjadi suatu hal yang sangat penting disegala aspek kehidupan. Tidak terkecuali dalam bidang konstruksi sendiri, yang dimana dapat dilihat bersama dengan adanya teknologi yang semakin maju membuat perindustrian konstruksi di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat signifikan. Signifikansi pasar konstruksi dewasa ini tentunya didorong oleh banyak faktor, seperti banyaknya permintaan pasar, ditambah pesatnya investasi masyarakat di bidang real estat/property, serta belanja pemerintah daerah yang terus ingin memajukan wilayahnya dengan segala macam pembangunan fasilitas dan infrastruktur. Dapat dikatakan bahwa sektor konstruksi sendiri memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian suatu daerah bahkan negara sekalipun karena dapat mempengaruhi sebagian besar sektor perekonomian daerah/negara tersebut. Selain itu juga sektor konstruksi dapat menjadi kontributor yang penting dalam proses pembangunan sarana dan prasarana daerah yang menyediakan pondasi fisik dimana upaya pembangunan dan pertumbuhan standar kehidupan yang lebih baik dapat terwujud. Contohnya saja di Indonesia sendiri, saat ini tengah diupayakan berbagai pekerjaan infrastruktur dan fasilitas penunjang seperti pembangunan perumahan bersubsidi, perbaikan pasar tradisional, toko (ruko), berbagai pemanfaatan lahan kosong menjadi kawasan industri maupun menjadi jalan

penghubung antar kota, penambahan dan pemeliharaan jalan raya, dan masih banyak lagi lainnya.

Menurut data yang di dapat dari situs resmi Badan Pusat Statistik (BPS) Negara Indonesia dapat diuraikan bahwa telah terjadi suatu kenaikan jumlah penduduk dari tahun ke tahunnya. Dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1.1
Daftar Jumlah Penduduk Indonesia Menurut Pulau-Pulau Besar

PULAU BESAR	JUMLAH PENDUDUK INDONESIA		
	(RIBU JIWA)		
	2010	2015	2020
Pulau Sumatera	50860.30	55272.90	59337.10
Pulau Jawa	137033.30	145143.60	152449.90
Bali dan Kep. Nusa Tenggara	13129.70	14108.50	15047.80
Pulau Kalimantan	13850.90	15343.00	16769.70
Pulau Sulawesi	17437.10	18724.00	19934.00
Kep. Maluku	2585.20	2848.80	3110.70
Pulau Papua	3622.30	4020.90	4417.20
INDONESIA	238518.80	255461.70	271066.40

(Sumber : data diolah penulis dari BPS Kependudukan Indonesia, 2020)

Pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun 2010 menuju tahun 2020 terus mengalami peningkatan, seperti yang dapat dilihat diatas. Sudah tentunya pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat peningkatannya ini akan berbanding lurus dengan kebutuhan akan suatu perumahan ataupun tempat tinggal, yang dimana tempat tinggal sendiri merupakan kebutuhan primer bagi

manusia sendiri. Karena jika tanpa adanya suatu tempat yang bisa melindungi dari panasnya terik matahari dan dinginnya hujan ditambah dengan kegunaan tempat tinggal sebagai tempat untuk melepas keletihan setelah bekerja, maupun tempat untuk melepas suka duka bersama keluarga, maka manusia sendirilah yang akan merasakan kesulitan yang teramat besar.

Salah satu bentuk organisasi yang mampu untuk memanfaatkan peluang ini adalah perusahaan yang bergerak di sektor konstruksi, tepatnya dalam bidang real estat. Perusahaan real estat atau perusahaan yang bergerak dalam sektor perumahan pada dasarnya merupakan sebuah rumah yang berada dalam satu cakupan wilayah yang sama atau dengan kata lain satu kompleks perumahan. Yang dimana di dalam rumah ini akan disediakan pula berbagai sarana dan prasarana yang menunjang kenyamanan para konsumen. Selain penyediaan sarana dan prasarana yang baik demi kelangsungan bisnis ini juga diperlukan suatu sistem informasi yang memadai, yang berguna sebagai alat yang mampu untuk menarik pendapatan yang besar. Sehingga nantinya pendapatan inilah yang akan mempengaruhi laporan keuangan dari perusahaan *real estate* tersebut. Disini peranan akuntansi keuangan adalah sebagai sarana untuk menyajikan laporan keuangan tersebut sehingga dapat bermanfaat bagi pihak internal perusahaan maupun terhadap pihak eksternalnya.

Sebenarnya, jika dikaji lebih dalam lagi dapat dilihat bahwa sektor konstruksi khususnya di bidang real estat sendiri akan berjalan seiring sejalan dengan otonomi ataupun kebijakan yang berlaku. Karena yang namanya suatu kebijakan akan selalu ada dalam setiap lini kehidupan manusia mulai dari yang besar sampai tahap terkecil pun, tidak terkecuali industri property sendiri. Secara etimologis,

kebijakan merupakan terjemahan dari kata *policy* yang diartikan sebagai suatu rangkaian konsep dan asas yang menjadi sebuah pedoman dan dasar rencana di dalam pelaksanaan pekerjaan kepemimpinan dan cara bertindak. (Sumber dari Wikipedia Bahasa Indonesia). Jadi jika digabungkan dengan kebijakan konstruksi, maka dapat disimpulkan bahwa dalam dunia konstruksi sekalipun ada sebuah pedoman yang mengaturnya sehingga dapat berkontribusi terhadap iklim usaha di sektor konstruksi sendiri. Jika kebijakan dalam bentuk aturan dan regulasi dalam hal aktivitas pengembangan real estat yang semakin baik dan terjamin maka dampaknya pun akan memberikan efek yang positif terhadap kondusifitas iklim bisnis di sektor konstruksi sendiri. Sebaliknya apa yang terjadi dilapangan tidak menunjukkan bahwa iklim perkonstruksian di Indonesia sendiri terlihat semakin membaik. Memang hal ini tidak bisa dilihat dari salah satu faktor saja, terdapat banyak faktor yang dapat ikut terlibat dalam melemahnya industri konstruksi termasuk bidang real estat sendiri. Dalam modul tentang Kebijakan dalam Kontrak Konstruksi yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2017 dijelaskan bahwa salah satu faktor yang dapat melemahnya industri konstruksi yang dalam hal ini properti, adalah adanya mekanisme kebijakan dan regulasi yang tidak berjalan dengan baik. Oleh karena itu, perlu dipahami bersama bahwa suatu kebijakan atau regulasi merupakan hal yang penting di berbagai sektor kehidupan termasuk sektor konstruksi sendiri yaitu dalam hal informasi akuntansi.

Secara konseptual, informasi akuntansi sendiri harus dapat memenuhi kriteria biaya-manfaat. Yang dimana pelaporannya laporan keuangannya harus disajikan secara wajar dengan penjelasan tentang situasi yang sebenarnya. Dan salah satu

bagian yang penting dari suatu penyajian informasi akuntansi dalam bentuk laporan keuangan adalah pendapatan. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Hidayat (2016), menyatakan bahwa pendapatan merupakan akun dengan nilai paling besar dalam laporan keuangan sehingga perlu untuk mendapat suatu perhatian khusus dengan baik tentang bagaimana memperlakukan dan mengungkapkannya sehingga laporan keuangan tersebut menjadi lebih relevan dan lebih berkualitas karena mencerminkan keadaan yang sebenarnya.

Akuntansi pendapatan sendiri, penting halnya diketahui bahwa permasalahan dapat muncul jika berbicara tentang kapan suatu pendapatan dapat diakui dan bagaimana pengukurannya serta hal-hal apa saja yang perlu diungkapkan dalam suatu laporan keuangan. Yang dimana suatu pengakuan perlu dilakukan pada saat yang tepat atas suatu transaksi yang menghasilkan pendapatan. Oleh karena itu jika perusahaan salah dalam menentukan pendapatannya, maka hal ini tentu saja akan berakibat pada salah saji informasi akuntansi dan akan berdampak dalam pengambilan suatu keputusan yang salah. Pendapatan sendiri akan berbanding lurus dengan kemampuan perusahaan, yang dalam hal ini sangat menentukan dalam kelangsungan hidup pada perusahaan, karena jika semakin besar pendapatan yang didapatkan maka kemampuan perusahaan dalam membiayai segala pengeluaran atas operasional perusahaan akan semakin besar pula. Selain itu, pendapatan juga akan berbanding lurus dengan perolehan laba suatu perusahaan, semakin tinggi pendapatan yang diperoleh maka akan semakin tinggi juga tingkat laba yang dihasilkan oleh perusahaan.

Pendapatan dikatakan sebagai indikator dalam menentukan laba yang merupakan tujuan utama dari setiap perusahaan (*profit oriented*). Sehingga dalam

hal ini nilai pendapatan harus diukur secara wajar sesuai dengan prinsip pengakuan pendapatan yang berlaku. Akan tetapi masalahnya, pengakuan pendapatan menjadi salah satu masalah yang penting untuk dibahas di dalam akuntansi pendapatan yang dimana pendapatan harus diakui pada waktu yang tepat agar dapat mencerminkan nilai yang sebenarnya. Sehingga nantinya tidak terjadi suatu kesalahan dalam penyajian informasi keuangan yang berdampak pada pengambilan keputusan perusahaan. Dikarenakan masalah inilah, *International Financial Reporting Standards (IFRS) 15 : Revenue from Contracts with Customer* berhasil dibuat dan merupakan hasil kerja sama antara IASB dan FASB sebagai pembuat standar akuntansi internasional. IFRS 15 sendiri menyediakan model akuntansi tunggal dan komprehensif untuk mengakui pendapatan dalam rangka menciptakan konsistensi pada prinsip pengakuan pendapatan. Hal tersebut menyebabkan pengakuan pendapatan menjadi lebih rumit karena pembuatan standar ini dapat berfungsi bagi kebutuhan semua industri (Pratama dan Wahyuni, 2015). Akan tetapi meskipun rumit, pembentukan ini diharapkan dapat meningkatkan komparabilitas statemen keuangan sehingga dapat pula meningkatkan kebermanfaatan informasi keuangan.

Pada tahun 2016, IFRS 15 diadopsi oleh IAI menjadi PSAK 72 : Pendapatan dari Kontrak Pelanggan sebagai bagian dari komitmennya untuk melakukan konvergensi IFRS. Tepatnya pada tanggal 26 Juli 2017, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) mensahkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomer 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Menurut Anggota Dewan DSAK IAI yang juga merupakan dosen FEB UNPAD, Ersya Triwahyuni mengatakan :

“Penerbitan *Exposure Draft* (ED) PSAK 72 akan berlaku efektif pada 1 Januari 2020, namun pada penerapannya di lapangan PSAK ini diperbolehkan diterapkan sejak dini. Yang dimana ED PSAK 72 akan menjadi standar satu-satunya yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan secara resmi akan menggantikan semua standar lain yang terkait dengan pengakuan dan pengungkapan yang ada pada saat ini, seperti 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 terakhir ISAK 27 tentang Pengalihan Aset dari Pelanggan”.

Beliau juga mengatakan bahwa jika dalam PSAK 44, emiten properti akan diperkenankan mengakui pendapatan berdasarkan presentase penyelesaiannya, namun dengan diberlakukannya PSAK 72 maka pendapatan tidak serta dapat diakui sebagai pendapatan. Sehingga pengakuannya menunggu penyelesaian apartemen dan diserahkan dulu, baru dapat diakui sebagai pendapatan. Perbedaan ketentuan antara PSAK 44 dan PSAK 72 ini tentunya akan berdampak yang salah satunya pada kinerja keuangan perusahaan real estat sendiri.

Oleh karena itu banyak perusahaan real estat yang merasa kesulitan dalam mengimplementasikan PSAK 72 ini, terutama pada pengakuan pendapatan jangka panjangnya. Salah satu perusahaan ini adalah PT Ciputra Development Tbk (Persero) yang dimana Bapak Tulus Santoso, selaku *Corporate Secretary* PT Ciputra Development dalam keterbukaan informasi di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengaku bahwa implementasi Pernyataan Standar Akuntansi keuangan (PSAK) khususnya Nomer 72 yang mulai berlaku awal tahun 2020 akan berpotensi menurunkan pengakuan pendapatan berjangka waktu lebih dari satu tahun. Beliau melanjutkan bahwa dampak penerapan ini memang tidak menyebabkan perusahaan untuk membukukan rugi usaha atau rugi bersih, namun perusahaan akan mengalami penurunan pengakuan pendapatan dari kontrak pendapatan yang

berjangka waktu lebih dari satu tahun. Per 30 September 2019 saja Ciputra harus puas untuk membukukan penurunan pendapatan, yang dimana pada triwulan ketiga tahun 2019 laba perseroan ikut mengalami penurunan sebesar 28,96% dibandingkan periode yang sama pada tahun 2018, yakni yang semula Rp 651,09 miliar menjadi Rp 462,48 miliar.

Terkait dengan hal yang telah dijelaskan diatas, maka yang menjadi acuan disini adalah PSAK No 72. Karena perlu diketahui bersama bahwasannya setiap perusahaan baik perusahaan swasta maupun BUMN, jika perusahaan tersebut telah membuka perusahaannya untuk dijual di pasar efek maka wajib halnya menggunakan PSAK sebagai sebuah pedoman yang sah dalam penyusunan laporan keuangannya, terutama di Indonesia sendiri. Penelitian mengenai PSAK No. 72 disini, sebenarnya telah dilakukan oleh banyak peneliti. Diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Veronica (2019) tentang dampak penerapan PSAK 72, yang dapat diperoleh hasil penelitian berupa adanya perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No 44 dan PSAK No 72 yang menyebabkan perubahan nilai pendapatan dari kontrak jangka panjang pada 3 perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan memiliki laba tertinggi. Dimana perubahan ini disebabkan karena adanya perbedaan waktu pengakuan pendapatan kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tersebut.

Sementara penelitian yang kedua pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Puspita Ghaniy Anggraini (2018) yang berjudul studi komparatif pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 serta dampaknya terhadap kinerja keuangan perusahaan telekomunikasi. Di dalam penelitian ini dijelaskan mengenai pengidentifikasian beberapa transaksi keuangan pada perusahaan

telekomunikasi yang kemudian ketentuan berdasarkan masing-masing PSAK akan dibandingkan untuk setiap traksaksinya. Berdasarkan studi yang telah dilakukan secara eksplisit, diperoleh bahwa dalam situasi tertentu pengakuan dan pencatatan pendapatan, terdapat perbedaan permanen dan atau sementara dari kedua PSAK yang berbeda tersebut. Penerapan dini PSAK 72 dimungkinkan dilakukan oleh perusahaan telekomunikasi namun dengan persiapan yang cukup matang untuk dapat memenuhi tuntutan pengungkapan pendapatan. Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa kinerja keuangan berdasarkan tiga rasio keuangan utama menunjukkan angka yang lebih baik apabila menggunakan PSAK 23, tetapi akan lebih rata atau halus (*smooth*) jika menggunakan PSAK 72

Jadi, berdasarkan apa yang di peroleh di lapangan mengenai penerbitan PSAK 72 ini yang menjadi kontroversi karena telah menggantikan seluruh standar lainnya yang berlaku sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam lagi mengingat arti penting pendapatan dan berbagai macam masalah yang mungkin timbul dalam mengakui pendapatan dalam laporan keuangan bagi suatu perusahaan, khususnya perusahaan yang bergerak di bidang kontruksi (real estat). Karena bagi perusahaan sektor kontruksi, pendapatan dari pra-penjualan yang masih dalam tahap pembangunan akan dapat diakui pada saat periode waktu berdasarkan ketentuan kontrak. Hal ini tentu saja dapat membingungkan perusahaan, yang dimana meskipun dapat meningkatkan kebermanfaatan informasi keuangan namun disisi lain dampak penerapan ini bisa saja menjadi ancaman bagi kinerja keuangan perusahaan itu sendiri. Apalagi jika perusahaan yang bersangkutan belum bisa beradaptasi dengan baik dari disahkannya PSAK 72 ini. Sehingga dari apa yang diungkapkan diatas, yang melatarbelakangi peneliti

untuk mengangkat penelitian yang berjudul “**ANALISIS DAMPAK IMPLEMENTASI PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Semakin bertambahnya jumlah penduduk membuat permintaan akan jasa konstruksi semakin banyak, termasuk dalam bidang *real estate* sendiri. Hal ini mengakibatkan industri jasa konstruksi semakin berkembang, sehingga semakin banyak investor yang tertarik pada industri ini. Dengan demikian minat para investor tersebut juga akan berdampak pada tuntutan dari mereka dalam penyediaan akan informasi akuntansi yang memadai. Informasi akuntansi disini salah satunya adalah laporan keuangan perusahaan, dan bagian penting dari laporan keuangan adalah akun pendapatannya. Oleh karena itu sangat penting jika perusahaan harus memperhatikan bagaimana pengakuan pendapatan dari perusahaan itu sendiri apalagi harus juga berlandaskan pada peraturan yang berlaku yaitu PSAK 72. Terutama pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72, yang dapat membuat kebermanfaat informasi keuangan dari suatu perusahaan namun dapat berakibat pada penurunan kinerja keuangan perusahaan bersangkutan.

1.3 Pembatasan Masalah

Melihat banyaknya perusahaan yang bergerak dalam bidang konstruksi khususnya real estat dan hanya terdapat satu PSAK yang mengatur tentang pengakuan pendapatan pada industri jasa konstruksi yaitu PSAK No. 72, maka penelitian ini difokuskan hanya pada satu perusahaan yaitu PT Ciputra

Devepoment Tbk yang memiliki kinerja keuangan yang baik namun merasa kesulitan dengan implementasi PSAK 72 ini. Yang sebagaimana disebutkan juga bahwa dalam peneltian ini, hanya sebatas untuk meneliti tentang bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan perusahaan sehingga merujuk pada kinerja perusahaan Ciputra.

1.4 Rumusan Masalah

Adapaun berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengimplementasian pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada PT Ciputra Development, Tbk?
2. Bagaimana Kinerja Keuangan PT Ciputra Development, Tbk?
3. Bagaimana dampak implementasi pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan PT Ciputra Development, Tbk?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan harus diperoleh dari penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk menganalisis pengimplementasian pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada PT Ciputra Development, Tbk.
2. Untuk menganalisis kinerja keuangan PT Ciputra Development, Tbk.
3. Untuk mengetahui dampak implementasi pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan PT Ciputra Development, Tbk.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah agar dapat menambah wawasan pemikiran dan pengetahuan secara lebih dalam mengenai peranan PSAK baru yang menggantikan seluruh peraturan yang lama, yakni PSAK 72. Selain juga diharapkan dengan penelitian ini mampu untuk memberikan pemahaman mengenai analisa pengakuan pendapatan perusahaan yang dapat pula menjadi bahan referensi untuk penelitian lainnya tentang arti penting suatu peraturan yang berlaku dalam meregulasi suatu perindustrian di masyarakat sehingga perindustrian tersebut mampu berjalan dengan baik.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini diharapkan, mahasiswa mampu untuk menggunakan teori yang di dapat agar bisa mengaplikasikan tentang penerapan PSAK 72 di kalangan masyarakat sendiri. Selain itu dengan adanya penelitian ini diharapkan, penelitian ini dapat menjadi sumber referensi ilmiah bagi pihak-pihak lainnya yang ingin untuk melakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini.

b. Bagi IAI (Ikatan Akuntan Indonesia)

Sedangkan bagi IAI (Ikatan Akuntan Indonesia) sendiri, penelitian ini diharapkan dapat digunakan IAI sebagai acuan sebagaimana bahwa PSAK yang telah dibuat dapat diterapkan dengan baik oleh suatu perusahaan sehingga berdampak pada semakin baiknya kualitas informasi keuangan dari sebuah perindustrian.

c. Bagi Perusahaan Jasa Real Estat Lainnya

Hasil penelitian ini diharapkan, dapat berkontribusi bagi perusahaan khususnya PT Ciputra Development dan perusahaan jasa konstruksi lainnya pada umumnya sebagai pedoman dan pertimbangan bahwa penerepan suatu PSAK, yaitu PSAK 72 merupakan suatu hal penting bagi kemajuan perusahaan itu sendiri. Karena pedoman PSAK adalah acuan yang dimana dapat berakibat langsung dalam penyusunan laporan keuangan perusahaan. Sehingga dampaknya dengan penerapan PSAK yang baik maka akan semakin berdampak baik pula dalam kewajaran informasi keuangan. Akhirnya para investor yang akan semakin percaya pula pada perusahaan tersebut.

