ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SESUDAH IMPLEMENTASI PSAK 115: STUDI KASUS KOMPARATIF PADA PT AGUNG PODOMORO LAND TBK DAN PT SUMMARECON AGUNG TBK

[1]Novia Nabila Tulrahmi, Ilham Illahi[2]
[1,2] Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi
[1]novianabila2022@gmail.com, [2]ilham.illahi88@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis dampak implementasi PSAK 115 terhadap kinerja keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) melalui pendekatan studi kasus komparatif. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan analisis dokumen terhadap laporan keuangan dan Catatan atas Laporan Keuangan (CALK) periode 2019–2024. Analisis difokuskan pada perubahan kebijakan pengakuan pendapatan, perubahan penyajian akun laporan keuangan, serta dampaknya terhadap rasio Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Debt to Assets Ratio (DAR), dan Debt to Equity Ratio (DER). Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 115 mengubah mekanisme pengakuan pendapatan dari pendekatan berbasis progres penyelesaian menjadi pendekatan berbasis pemenuhan kewajiban pelaksanaan (performance obligation). Perubahan tersebut menyebabkan penyesuaian pada akun pendapatan, liabilitas kontrak, dan saldo laba, terutama pada masa awal implementasi. Dampak implementasi PSAK 115 berbeda pada kedua perusahaan. APLN menunjukkan fluktuasi kinerja keuangan yang lebih besar karena karakteristik proyek apartemen dan properti komersial yang sangat bergantung pada waktu serah terima unit. Sebaliknya, SMRA memperlihatkan kinerja yang relatif lebih stabil karena didukung model bisnis township development dan kontribusi pendapatan berulang (recurring income). Temuan penelitian menunjukkan bahwa perbedaan model bisnis menjadi faktor penting yang memengaruhi besarnya dampak implementasi PSAK 115 terhadap kinerja keuangan perusahaan properti.

Kata Kunci: PSAK 115, pengakuan pendapatan, kinerja keuangan, perusahaan properti, studi komparatif.

ABSTRACT

This study aims to analyze the impact of the implementation of PSAK 115 on the financial performance of PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) and PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) using a comparative case study approach. The study employs a descriptive qualitative method involving document analysis of financial statements and Notes to the Financial Statements (CALK) for the 2019–2024 period. The analysis focuses on changes in revenue recognition policies, changes in the presentation of financial statement accounts, and their impact on the Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Debt-to-Assets Ratio (DAR), and Debt-to-Equity Ratio (DER). The results of the study show

that the implementation of PSAK 115 changed the revenue recognition mechanism from a percentage-of-completion approach to a performance obligation approach. This change resulted in adjustments to revenue, contract liabilities, and retained earnings, particularly during the initial phase of implementation. The impact of PSAK 115's implementation differed between the two companies. APLN exhibited greater fluctuations in financial performance due to the nature of its apartment and commercial property projects, which are highly dependent on the timing of unit handover. In contrast, SMRA demonstrated relatively more stable performance, supported by its township development business model and contributions from recurring income. The research findings indicate that differences in business models are a key factor influencing the magnitude of the impact of PSAK 115 implementation on the financial performance of real estate companies.

Keyword: PSAK 115, revenue recognition, financial performance, real estate companies, comparative study.

A. Pendahuluan

Penerapan PSAK 115 sebagai adopsi dari *International Financial Reporting Standards* (IFRS) 15 merupakan bagian dari upaya meningkatkan kualitas dan transparansi pelaporan keuangan di Indonesia. Standar ini mulai berlaku efektif pada 1 Januari 2020 dan membawa perubahan mendasar dalam pengakuan pendapatan, yaitu dari pendekatan berbasis penyelesaian pekerjaan menjadi pendekatan berbasis pemenuhan kewajiban pelaksanaan (*performance obligation*). Perubahan tersebut mengharuskan perusahaan mengakui pendapatan ketika pengendalian atas barang atau jasa telah dialihkan kepada pelanggan sesuai dengan ketentuan dalam kontrak. (Wulandari et al., 2026)

Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang paling terdampak oleh implementasi PSAK 115 karena memiliki karakteristik kontrak jangka panjang dan proses pembangunan yang kompleks. Perubahan mekanisme pengakuan pendapatan tidak hanya memengaruhi nilai pendapatan yang diakui, tetapi juga berdampak pada penyajian laporan keuangan serta kinerja keuangan perusahaan. Dampak tersebut dapat tercermin melalui perubahan rasio profitabilitas, seperti Return on Assets (ROA) dan Return on Equity (ROE), maupun rasio solvabilitas, yaitu Debt to Assets Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER). (Putra & Oktavianto, 2024)

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72/PSAK 115 memberikan dampak terhadap kinerja keuangan perusahaan properti. (Veronica et al. 2018) menemukan bahwa penerapan PSAK 72 menyebabkan penurunan pendapatan yang diakui pada perusahaan properti. (Mutiha. 2023) menunjukkan adanya perbedaan dampak implementasi PSAK 72 terhadap profitabilitas pada dua perusahaan properti, sedangkan (Amasita et al. 2024) menemukan bahwa setiap perusahaan memberikan respons yang berbeda terhadap implementasi PSAK 72 meskipun berada pada sektor industri yang sama.

Meskipun demikian, penelitian terdahulu umumnya hanya berfokus pada pengujian perubahan rasio keuangan atau implementasi PSAK 115 secara terpisah. Kajian yang menghubungkan implementasi PSAK 115 berdasarkan pengungkapan dalam laporan keuangan dengan perubahan kinerja keuangan pada perusahaan yang memiliki karakteristik model bisnis berbeda masih terbatas. Penelitian ini tidak hanya menganalisis perubahan kebijakan pengakuan pendapatan berdasarkan laporan keuangan dan Catatan atas Laporan Keuangan, tetapi juga mengevaluasi dampaknya terhadap kinerja keuangan melalui rasio ROA, ROE, DAR, dan DER selama periode 2019–2024.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui analisis dokumen terhadap laporan keuangan tahunan dan Catatan atas Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi PSAK 115 serta mengevaluasi dampaknya terhadap kinerja keuangan kedua perusahaan sehingga dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian mengenai implementasi standar akuntansi pada sektor properti.

B. Metode Penelitian

Penelitia ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus komparatif melalui analisis dokumen. Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *Post positivisme,* yang digunakan dalam kondisi objek alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dinama peneliti sebagai instrumen kunci.(Pendekatan ini bertujuan memahami secara mendalam perubahan pengakuan

pendapatan dan dampaknya terhadap kinerja keuangan setelah implementasi PSAK 115 pada perusahaan sektor properti. (Noor, 2015)

Penelitin ini menggunakan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi. Dokumentasi yang dianalisis meliputi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif, Catatan atas Laporan Keuangan (CALK).

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Profil PT Agung Podomoro Land

Agung Podomoro Group (APG) didirikan pada tahun 1969 oleh (alm.) Bapak Anton Haliman. Proyek pertamanya adalah Kompleks perumahan di kawasan Simprug, Jakarta Selatan yang selasai dibagun pada tahun 1973. Pada tahun yang sama, APG menjadi pelopor konsep real estate dengan memulai proyek di kawasan Sunter, Jakarta Utara. Memasuki tahun 1986, kepemimpinan diserahkan kepada Triharma Kusuma Haliman yang sukses melakukan Ekspansi lahan strategis melalui pengambilalihan PT Indofica Housing, sehingga berhasil mentransformasi kawasan Sunter menjadi salah satu hunian paling eksklusif di Jakarta.

Seirung keterbatasan lahan horizontal di ibu kota, pada tahun 1995 Agung Podomoro melakukan terobosan besar dengan menginisiasi gaya hidup kosmopolitan baru melalui pengembangan hunian vertikal, yang ditandai oleh pembangunan Apartemen Eksekutif Menteng. Kesuksesan proyek tersebut membuat perusahaan menetapkan fokus bisnisnya pada pembangunan apartemen sejak tahun 2000. Guna memperkuat struktur bisnisnya, perusahaan mendirikan PT Tiara Metropolitan Jaya pada 30 Juli 2004, hingga kemudian melakukan restrukturisasi korporasi besar-besaran pada tahun 2010 dengan mengonsolidasikan empat anak perusahaan serta dua perusahaan asosiasi APG ke dalam perseroan.

Pasca-restrukturisasi tersebut, entitas ini resmi berganti nama menjadi PT Agung Podomoro Land Tbk. Langkah strategis perseroan memuncak pada 11 November 2010 ketika perusahaan resmi melakukan penawaran umum perdana (*Initial Public Offering*/IPO) dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan kode emi ten APLN. Berbekal pengalaman lebih da ri lima dekade,

perseroan kini diakui secara luas sebagai salah satu pengembangan properti terkemuka dan terbesar di Indonesia dengan portofolio proyek ikonik yang mencakup kawasan superblok, properti komersoal. Gedung perkantoran, apartemen, kompleks perumahan, hingga perhotelan.

2. Profil PT Summarecon Agung

PT. Summarecon Agung Tbk ("Summarecon") didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Soetjipto Nagaria dan rekan-rekannya untuk melakukan konstruksi dan pengembangan real estat. Berawal dari lahan rawa seluas 10 hektar di daerah terpencil Jakarta saat itu, para pendiri berhasil mengubah Kepala Gading menjadi salah satu kawasan hunian dan komersial paling makmur di Jakarta.

Selama bertahun-tahun, Summarecon telah membangun reputasi sebagai salah satu pemain properti terkemuka di Indonesia, khususnya dalam pengembangan kawasan hunian terpadu (*township*). Summarecon mengembangkan kawasan hunian terpadu yang mengintegrasikan pengembangan perumahan dengan pengembangan komersial yang didukung dengan berbagai fasilitas lengkap bagi penghuni kawasan tersebut. Dengan kombinasi pengetahuan, keterampilan eksekusi, personel yang berdedikasi, dan komitmen yang tak tertandingi kepada pelanggan dan pemasok, Summarecon dikenal karena keahlian, dan kemampuannya untuk melaksanakan dan menyelesaikan proyek pengembangan properti di Kelapa Gading, Serpong, Bekasi, Bandung, Karawang, Makassar, Bogor, Crown Gading, dan Tangerang.

3. Perubahan Kebijakan Pengakuan Pendapatan Sebelum Dan Sesudah PSAK 115

penerapan PSAK 115 per 1 Januari 2020 telah menggeser kebijakan akuntansi pengakuan pendapatan perusahaan dari metode persentase penyelesaian menjadi metode pengalihan pengendalian pada titik waktu tertentu (*point in time)* atau secara bertahap (*overtime*). Di bawah kerangka standar baru ini, pendapata properti baru dapat diakui secara sah ketika kendali atas aset dialihkan sepenuhnya kepada pembeli melalui Berita Acara Serah Terima (BAST).

Tabel 1. Perbandingan Pengakuan Pendapatan Sebelum dan Sesudah PSAK 115

Aspek	Sebelum PSAK	APLN setelah	SMRA setelah

	115	**penerapan**	**penerapan**
Dasar pengakuan	Mengacu pada PSAK 23, PSAK 34, dan PSAK 44 serta menggunakan ketentuan khusus berdasarkan jenis transaksi	Menggunakan model lima langkah dan pengalihan pengendalian	Menggunakan model lima langkah dan pengalihan pengendalian
Penjualan properti	Dalam kondisi tertentu dapat menggunakan metode persentase penyelesaian atau metode akrual penuh	Pada umumnya diakui ketika kewajiban penyerahan unit dipenuhi dan pengendalian beralih	Pada umumnya diakui ketika unit diserahkan dan pengendalian beralih kepada pelanggan
Uang muka pelanggan	Dicatat sebagai uang muka atau pendapatan diterima di muka sampai kriteria pengakuan terpenuhi	Disajikan sebagai uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	Disajikan secara eksplisit sebagai liabilitas kontrak
Pendapatan berulang	Mengikuti ketentuan sewa dan pendapatan jasa	Pendapatan sewa, pusat perbelanjaan, hotel, dan jasa diakui sesuai periode jasa	Pendapatan pusat perbelanjaan, hotel, pengelolaan kawasan, dan jasa diakui selama
			jasa diberikan
Fokus utama	Risiko dan manfaat, progres pekerjaan, serta ketentuan transaksi	Pemenuhan kewajiban pelaksanaan dan pengalihan pengendalian	Pemenuhan kewajiban pelaksanaan dan pengalihan pengendalian
Dampak transisi	Tidak terdapat penyesuaian PSAK 72	Penundaan pengakuan sebagian pendapatan dan penyesuaian ekuitas awal	Reklasifikasi uang muka pelanggan dan penyesuaian aset, liabilitas, serta saldo laba

Sumber: Diolah peneliti berdasarkan PSAK 115 dan CALK APLN dan SMRA

Berdasarkan tabel 1. Dapat di lihat bahwa PSAK 115 mengubah fondasi pencatatan pendapatan kedua emiten secara fundamental. Pergeseran standar ini secara tidak langsung menuntut manajemen APLN dan SMRA untuk melakukan penyesuaian strategi pengelolaan operasional dan pelaporan keuangan. Keharusan untuk menunda pengakuan pendapatan hingga saat penyerahan kendali atau penyelesaian kewajiban pelaksanaan memicu perbedaan dampak yang signifikan terhadap profil kinerja keuangan masing-masing perusahaan. Perbedaan pola dampak ini sangat dipengaruhi oleh karakteristik model bisnis yang dijalankan oleh manajemen APLN

yang berfokus pada pengembangan properti komersial serta hunian vertikal berkategori *fast-churn*, dibandingkan dengan manajemen SMRA yang berbasis pada pengebangan kawasan kota mandiri (*township development*) dengan porsi pendapatan berulang (*recurring income*) yang lebih stabil.

Selain itu, terlihat juga bahwa APLN dan SMRA menerapan standar yang sama, tetapi menggunakan nomenklatur penyajian yang berbeda. APLN menggunakan akun uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka, sedangkan SMRA menggunakan akun liabilitas kontrak. Perbedaan nama akun tersebut tidak selalu menunjukkan perbedaan substansi ekonomi. Sepanjang penerimaan kas berasal dari pelanggan dan perusahaan belum memenuhi kewajiban penyerahan barang atau jasa, penerimaan tersebut pada dasarnya menunjukkan adanya kewajiban pelaksanaan yang masih harus dipenuhi.

4. Perbandingan Pendapatan dan Laba PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Sumarecon Agung Tbk

Tabel. 2 perbandingan Pendapatan dan Laba APLN dan SMRA

Tahun	**APLN Pendapatan (Rp miliar)**	**APLN Laba tahun berjalan (Rp miliar)**	**SMRA Pendapatan (Rp miliar)**	**SMRA Laba tahun berjalan (Rp miliar)**
2019	3.792,48	120,81	5.941,63	613,02
2020	4.956,32	180,14	5.029,98	245,91
2021	4.261,18	(650,36)	5.567,91	549,70
2022	8.663,80	1.994,92	5.719,40	771,74
2023	4.676,65	1.160,00	6.658,78	1.057,69
2024	5.576,75	770,52	10.623,35	1.842,22

Sumber: Diolah Peneliti berdasarkan Laporan laba rugi APLN dan SMRA

Berdasarkan Tabel 2, implementasi PSAK 115 menunjukkan adanya perubahan pola pendapatan dan laba tahun berjalan pada PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Pada APLN, pendapatan dan laba mengalami fluktuasi yang cukup besar selama periode penelitian. Penurunan laba pada tahun 2021 diikuti peningkatan yang signifikan pada tahun 2022, terutama setelah meningkatnya realisasi serah terima proyek yang memenuhi kriteria pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 115. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan PSAK 115 memengaruhi waktu pengakuan pendapatan sehingga pendapatan baru diakui ketika kewajiban

pelaksanaan telah dipenuhi dan pengendalian atas unit properti dialihkan kepada pelanggan. Dengan demikian, perubahan laba tidak hanya dipengaruhi oleh tingkat penjualan, tetapi juga oleh waktu pengakuan pendapatan sesuai ketentuan PSAK 115.

Berbeda dengan APLN, SMRA menunjukkan tren pendapatan dan laba yang relatif lebih stabil setelah tahun 2020. Meskipun terjadi penurunan pada awal implementasi akibat pandemi dan sebagian prapenjualan (*marketing sales*) belum dapat diakui sebagai pendapatan, kinerja perusahaan terus membaik pada periode berikutnya. Stabilitas tersebut didukung oleh model bisnis *township development* dan kontribusi pendapatan berulang (*recurring income*), sehingga dampak perubahan waktu pengakuan pendapatan terhadap kinerja keuangan relatif lebih kecil dibandingkan APLN.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 115 tidak secara langsung meningkatkan atau menurunkan pendapatan dan laba perusahaan, melainkan mengubah waktu pengakuannya. Oleh karena itu, perbedaan dampak yang terlihat pada APLN dan SMRA lebih dipengaruhi oleh karakteristik proyek, jadwal serah terima unit, serta model bisnis masing-masing perusahaan. Temuan ini mengindikasikan bahwa pengaruh PSAK 115 terhadap kinerja keuangan perusahaan properti bersifat tidak seragam dan bergantung pada bagaimana perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak dengan pelanggan.

5. Perbandingan Perubahan Liabilitas Kontrak Pada APLN dan SMRA

Tabel 3. Perbandingan Perubahan Liabilitas Kontrak APLN dan SMRA

Tahun	APLN Liabilitas kontrak (Rp miliar)	SMRA Liabilitas Kontrak (Rp miliar)
2019	1.462,29	5.941,63
2020	3.078,56	5.029,98
2021	2.530,96	5.567,91
2022	2.390,74	5.719,40
2023	1.255,66	6.658,78
2024	986,19	10.623,35

Sumber: Diolah peneliti dari Laporan Posisi Keuangan APLN dan SMRA

Berdasarkan Tabel 3, saldo liabilitas kontrak APLN meningkat dari Rp1.462,29 miliar pada tahun 2019 menjadi Rp3.078,56 miliar pada tahun 2020 sebagai dampak awal implementasi PSAK 115. Peningkatan tersebut menunjukkan bahwa pembayaran pelanggan yang diterima sebelum kewajiban pelaksanaan dipenuhi diakui

sebagai liabilitas kontrak. Selanjutnya, saldo liabilitas kontrak menurun secara bertahap hingga mencapai Rp986,19 miliar pada tahun 2024 seiring meningkatnya realisasi serah terima proyek yang memungkinkan liabilitas kontrak direklasifikasi menjadi pendapatan.

Pada SMRA, saldo liabilitas kontrak menunjukkan tren yang berbeda. Nilainya meningkat pada awal implementasi PSAK 115 dan tetap berada pada tingkat yang relatif tinggi hingga tahun 2023 sebelum menurun pada tahun 2024. Kondisi ini mengindikasikan tingginya penerimaan prapenjualan (*marketing sales*) yang belum dapat diakui sebagai pendapatan karena kewajiban pelaksanaan belum sepenuhnya dipenuhi. Meskipun demikian, peningkatan liabilitas kontrak tidak secara langsung mencerminkan memburuknya kondisi keuangan perusahaan, melainkan merupakan konsekuensi dari penerapan PSAK 115 yang menunda pengakuan pendapatan hingga pengendalian atas unit properti dialihkan kepada pelanggan.

Secara keseluruhan, hasil tersebut menunjukkan bahwa implementasi PSAK 115 mengubah penyajian penerimaan pelanggan dari pendapatan menjadi liabilitas kontrak sampai kewajiban pelaksanaan dipenuhi. Perbedaan pola liabilitas kontrak antara APLN dan SMRA mencerminkan perbedaan karakteristik proyek, jadwal serah terima, dan model bisnis masing-masing perusahaan, sehingga dampak implementasi PSAK 115 terhadap laporan keuangan tidak bersifat seragam.

6. Analisis kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dan solvabilitas

Tabel 4. Dampak Implementasi PSAK 115 terhadap rasio profitabilitas dan solvabilitas APLN dan SMRA

Rasio	Temuan APLN	Temuan SMRA	Implikasi Implementasi PSAK 115
ROA	ROA berfluktuasi cukup signifikan, dengan penurunan pada 2021 akibat penurunan penjualan dan peningkatan tajam pada 2022 seiring realisasi serah terima	ROA relatif lebih stabil dan meningkat secara bertahap setelah 2020 karena didukung pertumbuhan pendapatan serta	PSAK 115 memengaruhi waktu pengakuan pendapatan sehingga berdampak pada laba bersih dan profitabilitas. Namun, besarnya perubahan ROA juga dipengaruhi oleh kinerja operasional dan model

	proyek.	recurring income.	bisnis perusahaan.
ROE	ROE menunjukkan fluktuasi yang tinggi, mengalami nilai negatif pada 2021 akibat rugi bersih, kemudian meningkat tajam pada 2022 setelah pengakuan pendapatan dari serah terima proyek.	ROE meningkat secara bertahap setelah penurunan pada 2020, menunjukkan kemampuan perusahaan meningkatkan pengembalian kepada pemegang saham.	Perubahan waktu pengakuan pendapatan memengaruhi laba bersih yang menjadi dasar perhitungan ROE, sementara kondisi operasional tetap menjadi faktor utama perubahan rasio.
DAR	DAR meningkat pada awal implementasi PSAK 115 akibat kenaikan liabilitas kontrak, kemudian menurun setelah proyek diserahterimakan dan liabilitas kontrak berkurang.	DAR berada pada kisaran yang relatif stabil meskipun saldo liabilitas kontrak meningkat karena diimbangi pertumbuhan aset perusahaan.	PSAK 115 meningkatkan penyajian liabilitas kontrak sehingga memengaruhi DAR, namun perubahan rasio juga dipengaruhi oleh pertumbuhan aset dan struktur pendanaan perusahaan.
DER	DER meningkat pada awal implementasi karena liabilitas bertambah lebih cepat dibandingkan ekuitas, kemudian menurun seiring berkurangnya liabilitas kontrak dan meningkatnya saldo laba.	DER berfluktuasi tetapi relatif stabil karena peningkatan liabilitas diimbangi oleh pertumbuhan ekuitas.	Implementasi PSAK 115 memengaruhi DER melalui peningkatan liabilitas kontrak, tetapi interpretasi rasio harus mempertimbangkan komposisi liabilitas dan pertumbuhan ekuitas perusahaan.

Sumber: Diolah peneliti

Berdasarkan tabel 4, implementasi PSAK 115 memberikan dampak yang berbeda terhadap rasio profitabilitas dan solvabilitas PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Pada rasio profitabilitas, APLN menunjukkan fluktuasi ROA dan ROE yang lebih tinggi dibandingkan SMRA. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa perubahan waktu pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 115 memengaruhi laba bersih sebagai dasar perhitungan kedua rasio tersebut. Namun demikian, perubahan profitabilitas tidak hanya dipengaruhi oleh implementasi PSAK 115, tetapi juga oleh tingkat penjualan, realisasi serah terima proyek, serta karakteristik model

bisnis perusahaan. Sebaliknya, SMRA menunjukkan profitabilitas yang lebih stabil karena didukung oleh pendapatan berulang (*recurring income*) dan pengembangan kawasan terpadu (*township development*), sehingga ketergantungan terhadap pengakuan pendapatan dari penjualan unit properti relatif lebih rendah.

Dari sisi solvabilitas, implementasi PSAK 115 menyebabkan peningkatan DAR dan DER pada awal penerapan, terutama pada APLN, sebagai akibat pengakuan pembayaran pelanggan sebagai liabilitas kontrak hingga kewajiban pelaksanaan dipenuhi. Setelah proyek diserahterimakan kepada pelanggan, saldo liabilitas kontrak berkurang sehingga kedua rasio tersebut kembali menurun. Berbeda dengan APLN, DAR dan DER SMRA cenderung lebih stabil karena peningkatan liabilitas kontrak diimbangi oleh pertumbuhan aset dan ekuitas perusahaan. Hasil ini menunjukkan bahwa dampak implementasi PSAK 115 terhadap rasio solvabilitas tidak hanya ditentukan oleh perubahan standar akuntansi, tetapi juga oleh struktur pendanaan dan pertumbuhan aset masing-masing perusahaan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 115 memengaruhi kinerja keuangan melalui perubahan waktu pengakuan pendapatan dan penyajian liabilitas kontrak. Namun, besarnya dampak pada masing-masing perusahaan berbeda karena dipengaruhi oleh karakteristik model bisnis, struktur pendapatan, serta kondisi operasional. Dengan demikian, implementasi PSAK 115 tidak dapat dipandang sebagai satu-satunya faktor yang memengaruhi perubahan rasio keuangan, melainkan perlu dianalisis bersama faktor-faktor operasional perusahaan.

D. Kesimpulan

Implementasi PSAK 115 mengubah kebijakan pengakuan pendapatan pada PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) melalui pengakuan pendapatan berdasarkan pemenuhan kewajiban pelaksanaan (*performance obligation*), sehingga memengaruhi waktu pengakuan pendapatan dan penyajian liabilitas kontrak. Dampak implementasi PSAK 115 terhadap kinerja keuangan berbeda pada kedua perusahaan. APLN mengalami fluktuasi pendapatan, laba, serta rasio profitabilitas dan solvabilitas yang lebih besar karena bergantung pada waktu serah terima proyek, sedangkan SMRA menunjukkan kinerja yang lebih stabil berkat model *township development* dan kontribusi *recurring income*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan kinerja keuangan setelah implementasi PSAK 115 tidak hanya dipengaruhi oleh perubahan standar

akuntansi, tetapi juga oleh karakteristik model bisnis, struktur pendapatan, dan kondisi operasional masing-masing perusahaan.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek penelitian dengan melibatkan lebih banyak perusahaan pada sektor properti dan real estat atau membandingkan dengan sektor industri lain agar diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai dampak implementasi PSAK 115. Selain itu, penelitian berikutnya dapat mengombinasikan analisis kualitatif terhadap kebijakan akuntansi dengan analisis kuantitatif, seperti uji statistik atau analisis panel data, sehingga pengaruh implementasi PSAK 115 terhadap kinerja keuangan dapat dibuktikan secara lebih kuat. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam mengevaluasi kebijakan pengakuan pendapatan dan pengelolaan kontrak dengan pelanggan agar informasi yang disajikan dalam laporan keuangan semakin relevan, andal, dan mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Firmansyah, A., & Arfiansyah, Z. (2025). *Pendapatan dan sewa: Transformasi pelaporan keuangan dengan PSAK 115 dan sewa*. CV Global Aksara Pers.

Hutabarat, F. (2020). Analisis kinerja keuangan perusahaan. Desanta Muliaisitama.

Ikatan Akuntansi Indonesia. (2026). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72. Ikatan Akuntansi Indonesia.

Mutiha, A. H. (2022). Analisis dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan: Studi kasus pada dua perusahaan properti di Indonesia. Jurnal Vokasi Indonesia, 10(1), 1–12.

Noor, Z. Z. (2015). Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Deepublish.

Putra, I. L., & Oktavianto, T. (2024). Akuntansi bisnis properti real estate. Pahin Media Kreasi.

Rahmadhani, S., & Anggraeni, A. F. (2025). Buku referensi teori akuntansi. PT Sonpedia Publishing Indonesia.

Richmayanti, M., & Sandra, E. (2022). Good corporate governance, corporate social responsibility dan kinerja keuangan. CV Azka Pustaka.

Salsabila, T., Amasita, S. M., & Uzliawati, L. (2024). Tinjauan kinerja keuangan pasca-PSAK 72: Studi komparatif dua perusahaan properti di Indonesia. *Jesya: Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah, 7*(2), 1291–1300.

Veronica, U. P. L., & 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.

Wulandari, K. T., Gursida, H., & Kohar, A. (2026). Analisis pengaruh penerapan PSAK 115 terhadap kinerja keuangan perusahaan FMCG LQ45 di Bursa Efek Indonesia. JATAMA: Jurnal Akuntansi Pratama, 3(1).