

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN
PERUSAHAN PROPERTI PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk**

AMYN DJU BIRE

21190115

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi
Guna Memenuhi Sebagian Dari
Persyaratan-Persyaratan Untuk Mencapai
Gelar Akuntansi**



**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2025**

SKRIPSI
DAMPAK PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP KINERJA KEUANGAN
PERUSAHAAN PROPERTI PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk



AMYN DIJBIRE
21190115

Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dr. Angela Meriel Minggu, SE., M. Si., Ak
NUPTK: 9442764665237012

Dosen Pembimbing II

Herry A. Manubulu, S.Sos., M. Si., Ak
NUPTK: 7734767658230312

Mengesahkan

Dekan Fakultas Ekonomi



Hermy B. Hina, SE., M. Si.
NUPTK: 7657746647230152

Ketua program Studi Akuntansi

Herry C. Fandaidue, SE., M. Ak.
NUPTK: 3540769670230282

FAKULTAS EKONOMI

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2025

SKRIPSI
DAMPAK PENERAPAN PSAK 72 TERHADAP KINERJA KEUANGAN
PERUSAHAAN PROPERTI PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk

Telah dipertahapkan dan disusun oleh

AMYN DJU BIRE
211400115



Telah dipertahankan di depan dewan penguji

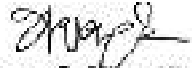
Pada tanggal: 14 Agustus 2025

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Penguji Utama	Dr. Christian D. Manu, SE., M.Sc., Ak	
Penguji Anggota	Herli M. Ab, SE, M. Si	
Pembimbing 1	Dr. Angala Meriel Minggu, SE., M. Si., Ak	
Pembimbing 2	Herly A. Manuhutu, S.Sos., M. Si., Ak	

SKRIPSI INI TELAH DITERIMA SEBAGAI SALAH SATU PERSYRATAN
 UNTUK MEMPERTOLONGI CELAR BAKIANA AKUNTANSI

Dekan Fakultas Ekonomi


Hermun E. Hina, SE., M. Si
 NUPTK: 7857746647230152

Ketua program Studi Akuntansi


Hermy C. Panggida, SE., M. Ak
 NUPTK: 3540769670230282



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI

Jl. Adisusipto, P.O. Box 147, Cessapa, Kupang, NTT-Indonesia, 85228
(0380) 881067, (0380) 881077,
ukawia25@gmail.com, http://ukaw.ac.id

SURAT PERNYATAAN UJIAN SKRIPSI

Yang Beranda Tangan Dikawah Ini :

Nama : Amyn Hji Bire

Nim : 21190115

Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :**Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja keuangan Perusahaan Properti PT Ciputra Development Tbk.** yang disusun dalam skema penelitian skripsi untuk tahun akademik 2024/2025 bersifar original dan belum pernah diteliti oleh peneliti lain/peneliti sebelumnya.

Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Danikini pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya

Kupang, 09 Agustus 2025

Mengabahi

Henny R. Hina, SE.,M.Si
NIP. 195774667210152

Yang Menyatakan
siswa

Amyn Hji Bire
NIM. 21190115



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI

Jl. Adisucipto, P.O. Box. 147, Oesapa, Kupang, NTT-Indonesia, 85228

(0380) 881667, (0380) 881677,

ukawfe25@gmail.com, http://ukaw.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada Hari Senin Tanggal Sebelas Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima, Telah Dilaksanakan Ujian Skripsi Terhadap Mahasiswa S1 Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana.

Nama : Amyn Dju Bire
Tempat Tanggal Lahir : Kotahawu, 20 Juli 2005
NIM : 21190115
Jurusan/Prodi : Ekonomi/Akuntansi
Judul Skripsi : Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti PT Ciputra Development Tbk

Yang telah dibimbing Oleh:

Pembimbing I : Dr. Angela M. Minggu, SE.,M.Si.,Ak
Pembimbing II : Herry Aprilia Manubulu, S.Sos.,M.Si.,Ak

Dengan hasil sebagai berikut:

Dinyatakan : LULUS *) Dengan Nilai : ...75,6...

Huruf Mutu : ...A...

Rekapitulasi Nilai Hasil Ujian Skripsi Sebagai Berikut:

Nama Penguji	Status Penguji	SKOR	Nilai
Dr. Christian Daniel Mamu, M.Sc.,Ak	Ketua	74 X 40%	29,6
Helda M. Ala, SE.,M.Si	Anggota	71 X 20%	14,8
Dr. Angela M. Minggu, SE.,M.Si.,Ak	Anggota	78 X 20%	15,6
Herry Aprilia Manubulu, S.Sos.,M.Si.,Ak	Anggota	78 X 20%	15,6
Jumlah Nilai Akhir	100%		75,6



Kupang, 11 Agustus 2025
Dekan Fakultas Ekonomi


Hermy B. Hina, SE.,M.Si
NUPTK:785774667230152

MOTTO

Percayalah kepada TUHAN dengan segenap hatimu, dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri. Akuilah Dia dalam segala lakumu, maka Ia akan meluruskan jalanmu.”

Amsal 3:5-6

PERSEMBAHAN

Puji syukur, hormat dan kemuliaan bagi Tuhan yang Maha Esa karena atas kebaikan dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dengan rasa bahagia, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Tuhan Yesus yang selalu menyertai, menolong dan memberi hikmat kepada penulis selama proses mengerjakan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Untuk orang tua tercinta Bapak Thomas Jefferson Dju Bire (Alm) dan Mama Agustina Djara Rohi, terima kasih atas didikan dan nasehat yang diberikan kepada saya, serta segala Doa, dukungan dan kerja keras yang selalu menyertai penulis.
3. Saudara kandung saya, Kakak Prichilia Dju Bire, Kakak Nining Dju Bire, Ozhin Dju Bire, Adik Adik Putra Dju Bire dan Adik Vanesa Dju Bire yang selalu memberi dukungan, semangat dan saling menopang kepada penulis.
4. Untuk orang yang saya kasihi, Oma Welhelmina Dju Bire, Oma Regina Dju Bire, Oma Elisabeth Dju Bire, Oma Damaris Dju Bire yang selalu memberi dukungan, doa dan nasehat yang diberikan kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **“Dampak Penerapan PSAK 72 terhadap Kinerja Keuangan PT Ciputra Development Tbk”** penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Terselesaikan skripsi ini tentu saja tidak lepas dari peran dan bantuan banyak pihak yang dengan sabar memberikan bimbingan, masukan maupun saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan limpah terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. Godlief F. Neonufa, MT. Selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Ibu Hermyn Benny Hina, SE.,M.Si. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Ibu Dr. Angela Merici Minggu, SE., M.Si., Ak., selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan sabar membimbing, memberikan masukan, dan arahan selama proses penulisan skripsi ini.
4. Ibu Herry A. Manubulu, S.Sos., M.Si., Ak., selaku Dosen Pembimbing II yang turut memberikan masukan yang sangat berarti dalam penyempurnaan skripsi ini.
5. Ibu Herry C. Fanggidae, SE., M.Ak. Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
6. Seluruh bapak/ibu Staf dan Dosen Fakultas Ekonomi yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran serta dorongan dan memberikan arahan yang bermanfaat bagi penulis selama dibangku perkuliahan.
7. Almamater yang saya banggakan Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah menjadi jembatan pendidikan bagi penulis.

8. Teman-teman Akuntansi kelas C, Seperjuangan Akuntansi angkatan 2021 yang senantiasa mendukung dan membantu selama studi saat ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini sehingga bermanfaat bagi para pembaca. Terima kasih

Penulis



Aryn Dju Bire

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
MOTTO	ii
PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	4
1.3 Persoalan Penelitian	4
1.4 Tujuan dan Kemanfaatan Penelitian	5
1.4.1 Tujuan Penelitian	5
1.4.2 Manfaat Penelitian	5
BAB II LANDASAN TEORI.....	7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1. PSAK 72	7
2.1.2. PSAK 23 dan PSAK 44	8
2.1.3. Pengertian Likuiditas	10
2.1.4. Pengertian Profitabilitas	14
2.1.5. Rasio Solvabilitas.....	20
2.2 Konsep Penelitian	21
2.3 Hipotesis Dan Kerangka Dasar Penelitian	22
2.3.1. Hipotesis Penelitian.....	22
2.3.2. Kerangka Dasar Penelitian.....	24
BAB III METODE PENELITIAN	26

3.1	Populasi dan Sampel.....	26
3.1.1	Populasi.....	26
3.1.2	Sampel	26
3.2	Teknik Pengumpulan Data.....	27
3.3	Indikator Empirik dan Skala Pengukuran	27
3.4	Hipotesis Statistik dan Pengujian Hipotesis.....	28
3.4.1	Hipotesis Statistik	28
3.4.2	Pengujian Hipotesis	29
3.5	Teknik Analisis Data.....	29
3.5.1	Analisis Pendahuluan.....	29
3.5.2	Analisis Lanjutan	30
BAB IV	ANALISIS DAN BAHASAN ANALISIS	32
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	32
4.2	Analisis Pendahuluan	34
4.2.1	Rasio Likuiditas	35
4.2.2	Rasio Profitabilitas.....	36
4.2.3	Rasio Solvabilitas.....	37
4.3	Analisis Lanjutan	38
4.4	Pembahasan Hasil	41
BAB V	PENUTUP	44
5.1	Kesimpulan	44
5.2	Implikasi Teoritis	45
5.3	Implikasi Terapan	45
DAFTAR PUSTAKA.....		47
LAMPIRAN.....		49

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Perbedaan Antara PSAK 23, PSAK 44, dan PSAK 72	9
Tabel 3.1 Konsep indikator empirik dan skala pengukuran	28
Tabel 4.1 Current Ratio	35
Tabel 4.2 Net Profit Margin	36
Tabel 4.3 Debt to Asset Ratio.....	37
Tabel 4.4 Paired samples Statistics.....	39
Tabel 4.5 Paired Samples Correlations.....	39
Tabel 4.5 Paired Samples test.....	40

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir	25
------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Simulasi Rasio Keuangan Tahun 2023.....	46
Lampiran 2 Rasio Keuangan Tahun 2024	46
Lampiran 3 Hasil Analisis Deskriptif Masing Masing Rasio Keuangan 2023-2024	47
Lampiran 4 Tabel Paired sample Statistics.....	50
Lampiran 5 Paired Samples test.....	50

ABSTRAK

Dampak Penerapan PSAK 72 terhadap Kinerja Keuangan PT Ciputra Development Tbk

Penerapan standar akuntansi berbasis akrual yang semakin kompleks di Indonesia, termasuk PSAK 72 tentang pengakuan pendapatan, menjadi bagian dari upaya harmonisasi dengan *International Financial Reporting Standards* (IFRS). PSAK 72 secara resmi mulai berlaku pada tahun 2020 dan membawa perubahan mendasar terhadap cara perusahaan mengakui, mengukur, dan melaporkan pendapatan dalam laporan keuangan. Perubahan ini diharapkan mampu menciptakan laporan keuangan yang lebih relevan dan andal. Namun, masih terdapat perdebatan di kalangan akademisi dan praktisi mengenai apakah penerapan PSAK 72 berdampak signifikan terhadap rasio-rasio keuangan perusahaan, terutama yang sering digunakan untuk menilai kinerja seperti rasio likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menguji apakah terdapat perbedaan *Current Ratio* (CR), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh penerapan PSAK 72 terhadap rasio-rasio keuangan tertentu dengan membandingkan kondisi keuangan perusahaan pada periode sebelum (2018–2019) dan sesudah (2020–2021) implementasi standar tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode komparatif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang menjadi objek penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah uji beda dua rata-rata dengan metode *paired sample t-test* menggunakan bantuan perangkat lunak SPSS.

Hasil analisis menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan terhadap ketiga rasio keuangan yang diuji. Nilai signifikansi CR sebesar 0,287, NPM sebesar 0,610, dan DAR sebesar 0,287, yang seluruhnya berada di atas ambang signifikansi 0,05. Temuan ini mengindikasikan bahwa secara statistik, penerapan PSAK 72 tidak menyebabkan perubahan signifikan pada indikator likuiditas, profitabilitas, maupun solvabilitas perusahaan. Meskipun terdapat perubahan nilai secara numerik, perubahan tersebut tidak cukup besar untuk dikategorikan sebagai perbedaan yang signifikan secara statistik.

Interpretasi terhadap hasil ini menunjukkan bahwa dampak penerapan PSAK 72

lebih bersifat administratif dan konseptual daripada memengaruhi angka-angka utama dalam laporan keuangan. Artinya, meskipun metode pengakuan pendapatan berubah, hal itu tidak serta-merta mengubah struktur keuangan perusahaan dalam hal rasio-rasio kunci yang digunakan oleh investor, kreditor, dan pihak lainnya. Perubahan ini mungkin lebih terasa pada jenis perusahaan tertentu yang memiliki kontrak jangka panjang atau transaksi pendapatan kompleks, sehingga dampaknya terhadap laporan keuangan bisa lebih nyata.

Implikasi teoritis dari penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan standar akuntansi tidak selalu membawa dampak langsung terhadap rasio keuangan, tergantung pada jenis pendapatan dan karakteristik aktivitas ekonomi perusahaan. Secara akademik, penelitian ini memperkaya literatur akuntansi dengan bukti empiris bahwa regulasi akuntansi baru perlu dikaji dalam konteks sektor dan model bisnis perusahaan. Sedangkan secara terapan, penelitian ini memberi pemahaman bagi praktisi bahwa penerapan PSAK 72 tidak menyebabkan distorsi besar dalam laporan keuangan. Perusahaan tetap dapat menjalankan implementasi PSAK 72 tanpa harus khawatir akan terjadinya fluktuasi besar dalam rasio-rasio keuangan utama mereka.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa PSAK 72 tidak memberikan dampak signifikan terhadap CR, NPM, dan DAR. Regulasi ini dapat dianggap telah diimplementasikan dengan baik dari segi kestabilan rasio keuangan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji efek kebijakan akuntansi lain, serta menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan standar akuntansi ke depan. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menggunakan sampel yang lebih luas dan mencakup berbagai sektor industri agar hasil penelitian lebih generalis dan mewakili kondisi nyata di lapangan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan pentingnya pendekatan yang komprehensif dalam menilai dampak suatu kebijakan akuntansi. Tidak cukup hanya melihat dampak numerik pada rasio-rasio tertentu, namun juga mempertimbangkan konteks bisnis, sektor industri, dan kondisi operasional perusahaan. Penelitian ini juga memberikan kontribusi dalam perumusan standar dan pengembangan sistem akuntansi yang lebih adaptif terhadap dinamika transaksi ekonomi modern. Dalam konteks perkembangan global, di mana akuntansi memainkan peran penting dalam akuntabilitas dan pengambilan keputusan ekonomi, pemahaman mendalam terhadap efektivitas implementasi standar menjadi semakin krusial.

Kata kunci: PSAK 72, Current Ratio, Net Profit Margin, Debt to Asset Ratio, Paired Sample T-Test, Rasio Keuangan, Laporan Keuangan.