



## **A Comparative Study of Financial Performance in Property Companies on the Indonesia Stock Exchange Post-IFRS 15 (PSAK 115) Adoption: A Review of 17 Firms (2022–2024)**

**Ekya Septiawan <sup>\*1</sup>, Sahrudin <sup>2</sup>, Sasi Ngatiningrum <sup>3</sup>, Muzakir <sup>4</sup>, Nofryanti <sup>5</sup>**  
[septiawan.eky@gmail.com](mailto:septiawan.eky@gmail.com)<sup>\*1</sup>, [ssahrudin1818@gmail.com](mailto:ssahrudin1818@gmail.com)<sup>2</sup>, [sasi.ngatiningrum@gmail.com](mailto:sasi.ngatiningrum@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[muzakirtaib@gmail.com](mailto:muzakirtaib@gmail.com)<sup>4</sup>, [nofryanti@unpam.ac](mailto:nofryanti@unpam.ac).

Program Studi Magister Akuntansi, Universitas Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Indonesia

### **ABSTRACT**

This study conducts a comparative analysis of the financial performance of 17 property sector issuers listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the period 2022-2024, following the full implementation of PSAK 115 on Revenue for contracts with customers. Using a descriptive-comparative research design with secondary data source from annual financial reports, this study examines four key financial ratios: Current Ratio (CR), Return on Assets (ROA), Total Asset Turnover (TAT), and Debt to Asset Ratio (DAR). The result reveal significant disparities in financial performance across issuers. PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) recorded the highest ROA at 27% in 2023, while PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) demonstrated the most balanced and consistent performance across all four indicators throughout the observation period. Industry wide averages indicate improving profitability (ROA rising from 4% to 6%) and declining leverage (DAR declining from 43% to 38%), suggesting a positive adaptation trend following the adoption of PSAK 115. Revenue recognition patterns varied considerably across issuers, reflecting differences in contract structures, project completion timelines, and product segment characteristics. These findings underscore the importance of olistic financial ratio analysis in evaluating property issuers under the new revenue recognition standard.

**Keywords: Current Ratio, Debt to Asset Ratio, Financial Performance, IDX, Property Sector, PSAK 115, Return on Assets, Total Assets Turnover.**

### **PENDAHULUAN**

Dinamika persaingan di sektor properti Indonesia semakin kompleks seiring dengan berlakunya PSAK 115 mengenai Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, yang mulai efektif bagi entitas publik sejak awal tahun 2020. Standar ini hadir sebagai pengganti PSAK 23 dan PSAK 34, dengan mengadaptasi model lima tahap pengakuan pendapatan dari IFRS 15. Konsekuensi paling mendasar dari perubahan ini adalah kewajiban ini adalah kewajiban perusahaan untuk mengakui pendapatan hanya apabila pengendalian atas barang atau jasa telah nyata-nyata berpindah ke tangan pelanggan. Dampak perubahan standar ini paling dirasakan oleh perusahaan pengembang properti. Sebelum PSAK 115, praktik umum mengizinkan pengakuan pendapatan secara bertahap berdasarkan persentase kemajuan pembangunan. Namun kini, pengakuan pendapatan dari penjualan unit umumnya baru dapat dilakukan setelah penandatanganan Akta Jual Beli atau penyerahan fisik unit kepada pembeli. Pergeseran ini berimplikasi langsung pada waktu pengakuan laba serta nilai rasio-rasio keuangan yang tersaji dalam laporan tahunan perusahaan (Martani et al., 2021)

Ditengah iklim persaingan properti yang kian ketat, kemampuan investor dan pemangku kepentingan dalam membaca kinerja keuangan emiten properti menjadi semakin krusial. Rasio-rasio seperti Current Ratio (CR) yang mencerminkan likuiditas, Return on Assets (ROA) yang mengukur efisiensi menghasilkan laba, Total Asset Turnover (TAT) yang menggambarkan produktivitas aset, serta Debt to Asset Ratio (DAR) yang menunjukkan tingkat ketergantungan pada utang, merupakan alat bantu yang relevan untuk memotret kondisi finansial secara menyeluruh (Kasmir, 2019).

Kajian ini berfokus pada 17 emiten sektor properti yang terdaftar di BEI dengan rentang waktu pengamatan 2022 hingga 2024, yakni masa ketika PSAK 115 telah berjalan penuh. Ketujuh belas perusahaan ini dipilih karena ketersediaan data yang lengkap sekaligus mewakili berbagai subsemen properti, mulai dari kawasan perumahan, properti komersial, kawasan industri, hingga pengembangan kota terpadu. Melalui perbandingan keempat rasio tersebut, penelitian ini berupaya mengidentifikasi emiten mana yang paling tangguh dan konsisten kinerjanya setelah standar baru ini berlaku.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan desain deskriptif komparatif yang bertujuan memaparkan dan membandingkan kondisi kinerja keuangan antar perusahaan properti sapel setelah PSAK 115 berlaku penuh. Seluruh data yang digunakan bersifat sekunder, bersumber dari laporan keuangan tahunan yang dipublikasikan melalui laman resmi Bursa Efek Indonesia maupun situs masing-masing perusahaan. Periode yang dicakup adalah tahun buku 2022 sampai dengan 2024, dipilih karena mencerminkan kondisi keuangan yang sepenuhnya telah mengakomodasi ketentuan standar baru tersebut.

Penentuan sampel dilakukan melalui teknik purposive sampling dengan tiga syarat kumulatif, perusahaan wajib terdaftar di BEI pada sektor properti papan utama bursa, laporan keuangannya tersedia secara lengkap untuk ketiga tahun pengamatan, dan data yang dibutuhkan untuk menghitung keempat rasio (CR, ROA, TAT dan DAR) dapat diperoleh secara konsisten. Berdasarkan kriteria tersebut, diperoleh 17 perusahaan yang memenuhi syarat sebagai sampel akhir.

Operasionalisasi variabel dalam kajian ini mencakup, pendapatan dari kontrak dengan pelanggan sesuai PSAK 115, Current Ratio yang dihitung dari aset lancar dibagi kewajiban lancar, Return on Assets dari laba bersih dibagi total aset dikali seratus persen, Total Asset Turnover dari pendapatan dibagi total aset, seta Debt to Asset Ratio dari total kewajiban dibagi total aset dikali seratus persen. Seluruh hasil perhitungan disajikan dalam bentuk tabel perbandingan antar perusahaan dan antar periode untuk memudahkan pembacaan pola dan tren yang ada.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kondisi Pendapatan Sesuai PSAK 115

Tabel 1 dibawah ini menyajikan nilai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan yang dicatat oleh masing-masing perusahaan sampel sesuai ketentuan PSAK 115, Untuk Periode tahun 2022,2023,dan 2024 (disajikan dalam satuan jutaan Rupiah)

**Tabel 1. Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (PSAK 115) Tahun 2022–2024 (Jutaan Rupiah)**

No	Kode	Nama Perusahaan	2022	2023	2024
1	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	8.663.825	4.676.652	5.576.757
2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	4.493.531	3.956.016	3.433.337

3	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	73.882	544.315	457.590
4	BKSL	PT Sentul City Tbk	672.300	1.720.161	744.068
5	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	10.235.480	11.539.141	13.796.572
6	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	9.126.799	9.245.032	11.187.565
7	DILD	PT Intiland Development Tbk	3.148.755	3.906.826	2.553.285
8	DMAS	PT Puradelta Lestari Tbk	1.932.426	1.921.422	2.032.678
9	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	2.258.974	2.503.645	2.948.078
10	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	2.720.261	3.291.891	4.602.648
11	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	14.808.570	16.990.094	11.505.172
12	MMLP	PT Mega Manunggal Property Tbk	334.523	348.349	343.325
13	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk	1.384.828	1.704.996	2.020.780
14	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	5.987.433	6.200.438	6.670.809
15	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	5.719.396	6.658.783	10.623.355
16	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	872.132	2.158.892	2.832.587
17	BKSY	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	574.088	1.953.493	2.248.978

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)

## Analisis Tren Pendapatan Per Tahun (2022-2024)

### Tahun 2022

Pada tahun 2022, pendapatan dari kontrak dengan pelanggan di antara 17 emiten properti menunjukkan disparitas yang cukup lebar. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mencatatkan pendapatan tertinggi sebesar Rp14.808.570, disusul oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) sebesar Rp10.235.480 dan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) sebesar Rp9.126.799. Sementara itu, PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) mencatatkan pendapatan terendah sebesar Rp73.822, jauh dibawah rata-rata kelompok sampel.

Kondisi ini mencerminkan bahwa pada awal periode pengamatan, kinerja pendapatan emiten properti masih sangat terkonsentrasi pada perusahaan-perusahaan berkapitalisasi besar, sementara emiten skala menengah dari kecil masih dalam proses pemulihan pasca pandemi Covid-19.

### Tahun 2023

Memasuki tahun 2023, secara agregat terdapat peningkatan pendapatan pada sebagian besar emiten sampel. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) kembali mendominasi dengan pendapatan Rp16.990.094, meningkat sekitar 14,7% dibanding tahun sebelumnya. Pertumbuhan yang mencolok juga terlihat pada PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang meningkat dari Rp5.719.396 menjadi Rp6.658.783, serta PT Pantai Indah Kapuk Tbk (PANI) yang tumbuh signifikan dari Rp872.132 Menjadi Rp2.158.892 atau naik sekitar 147%

Sebaliknya, beberapa emiten mengalami penurunan pendapatan di tahun 2023. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) turun dari Rp8.663.825 menjadi Rp4.676.652, penurunan sebesar 46% yang cukup material dan mencerminkan tekanan signifikan pada portofolio kontrak perusahaan tersebut.

Secara keseluruhan, tahun 2023 menandai pemulihan yang tidak merata (*uneven recovery*) di sektor properti, di mana momentum pertumbuhan lebih dirasakan oleh emiten yang memiliki proyek aktif dalam tahap serah terima unit.

### **Tahun 2024**

Pada tahun 2024, tren pertumbuhan berlanjut pada sejumlah saham emiten unggulan. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan pertumbuhan konsisten dengan pendapatan mencapai Rp13.796.572, meningkat dari Rp10.235.480 di tahun 2022 atau tumbuh sekitar 34,8% selama tiga tahun. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mencatat pertumbuhan paling impresif secara nominal, dengan pendapatan Rp10.623.355 di tahun 2024 hampir dua kali lipat dibandingkan posisi tahun 2022.

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (PANI) menjadi emiten dengan pertumbuhan tertinggi secara persentase sepanjang periode 2022-2024, yakni dari Rp872.132 menjadi Rp2.832.587 atau tumbuh sekitar 225%, mencerminkan ekspansi proyek yang agresif dan pengakuan pendapatan yang meningkat seiring penyelesaian kewajiban pelaksanaan kontrak.

Disisi lain, PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami penurunan dari puncaknya di 2023 dengan nilai pendapatan Rp16.990.094 menjadi Rp11.505.172 di tahun 2024, menunjukkan adanya siklikalitas pengakuan pendapatan yang kemungkinan berkaitan dengan penyelesaian proyek besar di tahun sebelumnya.

### **Analisis Komparatif Antar Perusahaan**

#### **Klasifikasi Kinerja Emiten**

Berdasarkan tren pendapatan selama tiga tahun (2022-2024), 17 emiten sampel dapat diklasifikasikan kedalam tiga kelompok kinerja sebagai berikut:

#### **Kelompok 1 Tumbuh Konsisten**

Kelompok emiten yang masuk dalam kelompok tumbuh konsisten yaitu emiten yang menunjukkan pertumbuhan pendapatan yang positif dan berkelanjutan sepanjang 2022-2024 : BSDE, CTRA, SMRA, PWON, PANI dan BKSL. Kelompok ini umumnya memiliki portofolio proyek yang beragam dan manajemen pengakuan pendapatan yang selaras dengan ketentuan PSAK 115.

#### **Kelompok 2 Fluktuatif**

Kelompok emiten yang masuk dalam kelompok fluktuatif yaitu emiten yang mengalami kenaikan di salah satu tahun namun tidak konsisten : LPKR, JRPT, KIJA, MTLA, DMAS, BEST, dan BKSY. Fluktuasi ini dapat disebabkan oleh perbedaan volume kontrak yang diselesaikan per tahun maupun dampak penyesuaian kebijakan akuntansi.

#### **Kelompok 3 Cenderung Menurun**

Kelompok emiten yang masuk dalam kelompok cenderung menurun yaitu emiten yang menunjukkan tren penurunan pendapatan selama periode pengamatan : APLN, ASRI, DILD, dan MMLP. Penurunan ini perlu ditelaah lebih lanjut apakah disebabkan oleh faktor operasional, penundaan proyek, atau penyesuaian dalam penerapan PSAK 115.

### **Disparitas Skala Pendapatan**

Tabel 1 juga mengungkap adanya disparitas yang sangat signifikan dalam skala pendapatan antar emiten. Pada tahun 2024, selisih antara emiten dengan pendapatan tertinggi BSDE dengan nilai Rp 13.796.572 dan pendapatan terendah MMLP sebesar Rp 343.325 mencapai lebih dari 40 kali lipat. Disparitas ini lazim dalam industri properti yang bersifat heterogen, namun menjadi catatan penting bahwa perbandingan kinerja antar emiten perlu mempertimbangkan perbedaan skala bisnis, segmen pasar, dan tahap pengembangan proyek.

### Implikasi Penerapan PSAK 115 terhadap Pengakuan Pendapatan

Penerapan PSAK 115 yang sebelumnya PSAK 72 membawa perubahan mendasar dalam cara emiten properti mengakui pendapatan. Dalam konteks industri properti, perbedaan paling krusial terletak pada penentuan apakah pengakuan pendapatan dilakukan sepanjang waktu (*overtime*) atau pada titik waktu tertentu (*at a point in time*), yang bergantung pada karakteristik kontrak dan pengendalian aset oleh pembeli.

Variasi tren pendapatan yang teramati dalam tabel 1 mengindikasikan bahwa masing-masing emiten memiliki pola pengakuan yang berbeda-beda, bergantung pada:

1. jenis produk properti yang dikembangkan (*landed house*, apartemen, kawasan industri)
2. struktur kontrak dengan pelanggan
3. tahap penyelesaian kewajiban pelaksanaan pada setiap akhir periode pelaporan

Dengan demikian, fluktuasi pendapatan yang tampak dalam data ini tidak selalu mencerminkan penurunan kinerja operasional secara riil, melainkan bisa juga merupakan konsekuensi dari penerapan standar pengakuan pendapatan berbasis kontrak yang lebih ketat dan berbasis substansi ekonomi sesuai PSAK 115.

#### Analisis Current Ratio (CR)

Tabel 2 merangkum nilai Current Ratio masing-masing emiten sampel untuk periode 2022 sampai dengan 2024. Current Ratio (CR) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset yang bersifat lancar.

**Tabel 2. Perbandingan Current Ratio (CR) Tahun 2022–2024 (kali)**

No	Kode	Nama Perusahaan	CR 2022	CR 2023	CR 2024
1	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	1.96	1.30	2.43
2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	0.98	0.97	0.76
3	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	9.43	10.03	9.92
4	BKSL	PT Sentul City Tbk	2.02	1.17	0.94
5	BSE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	2.61	2.47	2.16
6	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	2.19	2.42	1.99
7	DILD	PT Intiland Development Tbk	1.04	1.14	1.08
8	DMA S	PT Puradelta Lestari Tbk	4.48	5.97	6.34
9	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	1.01	0.87	0.21
10	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	4.52	1.47	5.23
11	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	3.13	3.00	3.11
12	MMLP	PT Mega Manunggal Property Tbk	4.94	0.78	2.59
13	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk	2.65	2.60	3.19

14	PWO N	PT Pakuwon Jati Tbk	4.65	5.16	4.77
15	SMR A	PT Summarecon Agung Tbk	1.50	1.32	1.20
16	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	1.17	1.98	2.00
17	BKS Y	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	1.16	1.51	1.42
		<b>Rata-rata</b>	2.93	2.59	2.90

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)

Dari data yang tersaji pada Tabel 2, terlihat variasi CR yang sangat lebar diantara 17 eiten sampel. PT Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) mencatat CR tinggi secara absolut dengan nilai 9.43 kali (2022), 10.03 kali (2023), dan 9.92 kali (2024) jauh melampaui rata-rata industri yang berada di kisaran 2.59 sampai dengan 2.93 kali. Posisi likuiditas BEST yang sangat kuat ini mencerminkan karakteristik bisnis kawasan industri yang memiliki porsi aset lancar besar berupa lahan siap jual dengan kewajiban lancar relatif rendah.

PT Puradelta Lestari Tbk. (DMAS) juga membukukan CR yang terus meningkat dari 4.81 kali (2022) menjadi 6.34 kali (2024), menjadikannya emiten dengan tren likuiditas paling positif dalam sampel. Sebaliknya, PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) dan PT Jaya Real Property Tbk. (JRPT) mencatat CR di bawah 1.0 kali pada 2023 sampai dengan 2024, yang mengindikasikan tekanan likuiditas cukup serius terutama JRPT yang Crnya anjlok drastis menjadi 0.21 kali pada 2024.

Seara rata-rata, CR industri sampel sedikit menurun dari 2.93 kali (2022) menjadi 2.59 kali (2023), lalu pulih ke 2.90 kali (2024). Pola ini mencerminkan adanya penyesuaian posisi kas di tahun 2023, yang kemudian terkoreksi pada tahun 2024 seiring meningkatnya realisasi penjualan dan serah terima unit oleh sebagian besar pengembang.

Analisis Return on Assets (ROA)

Tabel 3 menyajikan hasil perhitungan Return on Assets yang menggambarkan tingkat efisiensi pemanfaatan aset dalam menghasilkan laba bersih selama periode pengamatan.

**Tabel 3. Perbandingan Return on Assets (ROA) Tahun 2022–2024 (%)**

No	Kode	Nama Perusahaan	ROA 2022	ROA 2023	ROA 2024
1	APL N	PT Agung Podomoro Land Tbk	7%	4%	3%
2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	5%	3%	0%
3	BES T	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	1%	1%	1%
4	BKS L	PT Sentul City Tbk	1%	2%	0%
5	BSD E	PT Bumi Serpong Damai Tbk	4%	3%	6%
6	CTR A	PT Ciputra Development Tbk	4%	4%	5%
7	DILD	PT Intiland Development Tbk	1%	5%	2%
8	DMA S	PT Puradelta Lestari Tbk	18%	18%	16%

9	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	7%	8%	8%
10	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	0%	4%	6%
11	LPK R	PT Lippo Karawaci Tbk	4%	1%	3%
12	MML P	PT Mega Manunggal Property Tbk	3%	2%	4%
13	MTL A	PT Metropolitan Land Tbk	6%	24%	27%
14	PWO N	PT Pakuwon Jati Tbk	6%	7%	7%
15	SMR A	PT Summarecon Agung Tbk	3%	3%	5%
16	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2%	2%	3%
17	BKS Y	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	2%	5%	6%
		<b>Rata-rata</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

*Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)*

Indikator ROA memperlihatkan disparitas yang mencolok antara emiten. PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) menjadi emiten dengan ROA tertinggi pada 2023 (24%) dan lonjakan (27%), lonjakan yang signifikan dibandingkan posisinya di 2022 yang hanya 6%. Peningkatan dramatis ini menghasilkan keberhasilan MTLA dalam mengonversi aset menjadi laba bersih yang jauh lebih efisien, kemungkinan besar didorong oleh penyelesaian proyek-proyek besar dan realisasi serah terima dalam volume tinggi.

PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) secara konsisten mempertahankan ROA tinggi di level 18% (2022), 18% (2023), dan 16% (2024), menjadikan nya emiten dengan kinerja profitabilitas paling stabil di antara seluruh sampel. Stabilitas ini mencerminkan model bisnis kawasan industri yang menghasilkan margin tinggi dengan siklus bisnis yang lebih dapat diprediksi dibandingkan pengembang perumahan biasa.

Rata-rata ROA industri menunjukkan perbaikan dari 4% di tahun 2022 menjadi 6% di tahun 2023 dan 2024. Tren positif ini mengindikasikan bahwa emiten-emiten sampel secara agregat semakin efisien dalam memanfaatkan aset mereka setelah melewati fase adaptasi PSAK 115. Namun perlu dicatat, PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dan PT Sentul City Tbk (BKSL) mencatat ROA 0% pada 2024, mengisyaratkan laba bersih yang sangat tipis atau mendekati impas.

#### **Analisis Total Asset Turnover (TAT)**

Tabel 4 menyajikan perbandingan Total Asset Turnover yang mengukur kemampuan perusahaan memutar seluruh asetnya menjadi pendapatan.

**Tabel 4. Perbandingan Total Asset Turnover (TAT) Tahun 2022–2024 (kali)**

No	Kode	Nama Perusahaan	TAT 2022	TAT 2023	TAT 2024
1	APL N	PT Agung Podomoro Land Tbk	0,30	0,17	0,21
2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	0,20	0,18	0,16
3	BES	PT Bekasi Fajar Industrial Estate	0,09	0,09	0,08

	T	Tbk			
4	BKSL	PT Sentul City Tbk	0,06	0,09	0,04
5	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	0,16	0,17	0,18
6	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	0,17	0,21	0,19
7	DILD	PT Intiland Development Tbk	0,19	0,27	0,19
8	DMA S	PT Puradelta Lestari Tbk	0,29	0,29	0,25
9	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	0,18	0,19	0,21
10	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	0,21	0,25	0,33
11	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	0,30	0,34	0,21
12	MMLP	PT Mega Manunggal Property Tbk	0,04	0,05	0,05
13	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk	0,21	0,07	0,07
14	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	0,20	0,19	0,19
15	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	0,20	0,21	0,32
16	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	0,05	0,06	0,06
17	BKSY	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	0,04	0,11	0,12
		<b>Rata-rata</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)

Nilai TAT di sektor properti secara umum memang rendah dibandingkan sektor lain, mengingat besarnya base aset relatif terhadap pendapatan tahunan yang diakui. Rata-rata TAT industri sampel stabil di angka 0.17 kali sepanjang 2022 sampai 2024, mencerminkan karakteristik inheren sektor properti yang padat modal.

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) mencatat tren TAT paling positif, meningkat dari 0.21 kali (2022) menjadi 0.33 kali (2024). Ini mengindikasikan akselerasi penjualan dan pengakuan pendapatan yang signifikan, sejalan dengan maraknya pembangunan kawasan industri yang didorong tren relokasi rantai pasok global ke Indonesia. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) juga mencatat TAT relatif tinggi di 0.30 kali (2022) meski kemudian menurun di 0.17 kali (2023) sebelum sedikit pulih dengan nilai TAT sebesar 0.21 kali (2024).

Diujung terendah, PT Mega Manunggal Property Tbk (MMLP) dan PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (BKSY) membukukan TAT hanya 0.04 kali (2022), 0.11 kali (2023), dan 0.12 kali (2024), yang mencerminkan skala pendapatan yang masih kecil relatif terhadap basis aset yang sudah cukup besar dan hasil tersebut masih merupakan wajar, mengingat kedua perusahaan ini masih dalam fase pertumbuhan.

### Analisis Debt to Asset Ratio (DAR)

Tabel 5 memperlihatkan perbandingan Debt to Asset Ratio yang mencerminkan sejauh mana aset perusahaan dibiayai dari sumber utang.

**Tabel 5. Perbandingan Debt to Asset Ratio (DAR) Tahun 2022–2024 (%)**

No	Kode	Nama Perusahaan	DAR 2022	DAR 2023	DAR 2024
1	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	56%	53%	47%
2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	52%	49%	49%
3	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	29%	26%	24%
4	BKSL	PT Sentul City Tbk	38%	24%	28%
5	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	41%	38%	38%
6	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	50%	49%	48%
7	DILD	PT Intiland Development Tbk	62%	55%	51%
8	DMAS	PT Puradelta Lestari Tbk	14%	12%	13%
9	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	30%	30%	28%
10	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	50%	46%	46%
11	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	62%	60%	42%
12	MMLP	PT Mega Manunggal Property Tbk	19%	32%	26%
13	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk	29%	29%	25%
14	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	32%	30%	30%
15	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	59%	61%	59%
16	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	54%	43%	41%
17	BKSY	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	54%	55%	56%
		<b>Rata-rata</b>	<b>43%</b>	<b>41%</b>	<b>38%</b>

*Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)*

Struktur leverage emiten sampel menunjukkan pola yang beragam. PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) tampil sebagai emiten dengan DAR terendah secara konsisten, yaitu 14% (2022), 12% (2023) dan 13% (2024), menandakan bahwa lebih dari 85% asetnya dibiayai oleh modal sendiri. Profil risiko keuangan DMAS dengan demikian paling konservatif di antara seluruh sampel. PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) menyusul dengan dar di kisaran 24

sampai dengan 29%, emiten ini juga tergolong sangat sehat.

Di sisi sebaliknya, PT Intiland Development Tbk (DLID) dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mencatat DAR tertinggi dalam sampel. DLID membukukan DAR 62% (2022) yang kemudian membaik ke 51% (2024), sementara LPKR berhasil menurunkan DAR dari 62% (2022) yang kemudian membaik ke 42% (2024), perbaikan yang cukup signifikan dan menunjukkan upaya deleveraging yang berhasil. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mencatat DAR yang relatif tinggi dan persisten di kisaran 59 sampai dengan 61%, mengisyaratkan ketergantungan pada pembiayaan utang yang belum banyak berkurang.

Secara industri, rata-rata DAR memperlihatkan tren penurunan yang konsisten dari 43% (2022) menjadi 41% (2023) dan 38% (2024). Penurunan ini merupakan sinyal positif perbaikan kesehatan neraca agregat sektor properti, kemungkinan didorong oleh kombinasi pelunasan utang, peningkatan ekuitas dari laba ditahan, dan kehati-hatian dalam pengambilan utang baru pasca pandemi.

Peringkat dan identifikasi emiten berkinerja Keuangan Keseluruhan Terbaik (2024)

Sebagai rangkuman evaluatif, tabel 6 di bawah ini menyandingkan keempat rasio untuk seluruh emiten sampel dalam tahun buku 2024, diurutkan berdasarkan nilai ROA dari yang tertinggi ke terendah, guna memberikan gambaran menyeluruh tentang posisi relatif masing-masing perusahaan. Pemeringkatan berdasarkan nilai ROA karena ROA sebagai indikator utama profitabilitas, dengan mempertimbangkan ketiga rasio lainnya sebagai dimensi pelengkap.

**Tabel 6. Peringkat Kinerja Keuangan Emiten Properti Sampel Tahun 2024 (berdasarkan ROA)**

Ran k	Kode	Nama Perusahaan	CR (x)	ROA (%)	TAT (x)	DAR (%)
1	MTL A	PT Metropolitan Land Tbk	3.19	<b>27%</b>	0.07	25%
2	DMA S	PT Puradelta Lestari Tbk	6.34	<b>16%</b>	0.25	13%
3	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk	0.21	<b>8%</b>	0.21	28%
4	PWO N	PT Pakuwon Jati Tbk	4.77	7%	0.19	30%
5	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	2.16	6%	0.18	38%
6	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	5.23	6%	0.33	46%
7	BKSY	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	1.42	6%	0.12	56%
8	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	1.99	5%	0.19	48%
9	SMR A	PT Summarecon Agung Tbk	1.20	5%	0.32	59%
10	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	3.11	4%	0.21	42%
11	MML P	PT Mega Manunggal Property Tbk	2.59	4%	0.05	26%
12	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	2.43	3%	0.21	47%
13	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2.00	3%	0.06	41%

14	DILD	PT Intiland Development Tbk	1.08	2%	0.19	51%
15	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate	9.92	1%	0.08	24%
16	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	0.76	0%	0.16	49%
17	BKSL	PT Sentul City Tbk	0.94	0%	0.04	28%

*Sumber: Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan (diolah, 2026)*

Berdasarkan Tabel 6, PT metropolitan Land Tbk (MTLA) menempati posisi teratas dengan ROA 27% pada tahun 2024, angka yang jauh melampaui rata-rata industri sebesar 6%. Namun perlu dicatat bahwa TAT MTLA yang hanya 0.07 kali mengindikasikan bahwa lonjakan ROA ini lebih didorong oleh ekspansi margin laba daripada peningkatan volume pendapatan. PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) menempati posisi kedua dengan ROA 16%, sekaligus unggul dalam CR (6.34 kali) dan DAR (13%) menjadikannya emiten yang paling seimbang kinerjanya secara keseluruhan.

PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) masing-masing mencatat ROA 8% dan 6% dengan TAT yang relatif baik, menunjukkan efisiensi operasional yang terjaga. Sementara PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dan PT Sentul City Tbk (BKSL) berada di peringkat terbawah ROA 0%, mengindikasikan profitabilitas yang hampir tidak ada pada periode pengamatan terakhir.

Apabila penilaian dilakukan secara holistik dengan mempertimbangkan keseimbangan antara profitabilitas (ROA), efisiensi (TAT), likuiditas (CR), dan kehematan leverage (DAR), maka PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) layak dikategorikan sebagai emiten dengan kinerja keuangan terbaik dan paling stabil pasca berlakunya PSAK 115 di antara ketujuh belas perusahaan sampel yang diteliti.

## KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan kinerja keuangan 17 emiten properti yang terdaftar di BEI pasca berlakunya penuh PSAK 115, dengan menggunakan empat rasio keuangan yakni CR, ROA, TAT, dan DAR selama periode 2022–2024. Berdasarkan hasil analisis yang telah dipaparkan, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

Pertama, terdapat disparitas yang signifikan dalam kinerja pendapatan antar emiten. Sebanyak enam emiten (BSDE, CTRA, SMRA, PWON, PANI, dan BKSL) menunjukkan pertumbuhan pendapatan yang konsisten, tujuh emiten bersifat fluktuatif, dan empat emiten (APLN, ASRI, DILD, MMLP) cenderung mengalami penurunan. Variasi ini mencerminkan perbedaan pola pengakuan pendapatan berbasis kontrak sesuai PSAK 115, yang sangat dipengaruhi oleh jenis produk, struktur kontrak, dan tahap penyelesaian kewajiban pelaksanaan masing-masing pengembang.

Kedua, dari sisi likuiditas, rata-rata CR industri relatif stabil di kisaran 2.59–2.93 kali, namun terdapat beberapa emiten yang mencatat CR di bawah 1.0 kali, khususnya ASRI dan JRPT, yang mengindikasikan tekanan likuiditas yang perlu diwaspadai.

Ketiga, profitabilitas industri secara agregat menunjukkan perbaikan, dengan rata-rata ROA meningkat dari 4% (2022) menjadi 6% (2023–2024). MTLA dan DMAS tampil sebagai emiten dengan ROA tertinggi, sedangkan ASRI dan BKSL mencatat ROA 0% pada 2024, menandakan profitabilitas yang hampir tidak ada.

Keempat, nilai TAT seluruh sampel stabil di angka rata-rata 0.17 kali sepanjang periode pengamatan, mencerminkan karakteristik industri properti yang padat modal. KIJA dan SMRA mencatat tren TAT paling positif, sementara MMLP dan BKSY masih membukukan TAT sangat rendah sebagai konsekuensi dari fase pertumbuhan bisnis.

Kelima, struktur leverage industri membaik secara konsisten, dengan rata-rata DAR

turun dari 43% (2022) menjadi 38% (2024). DMAS dan BEST merupakan emiten dengan struktur permodalan paling sehat, sementara SMRA dan BKSJ masih mencatat DAR yang relatif tinggi.

Secara keseluruhan, apabila penilaian dilakukan secara holistik atas keseimbangan keempat rasio, PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) layak dikategorikan sebagai emiten dengan kinerja keuangan terbaik dan paling stabil pasca berlakunya PSAK 115 di antara ketujuh belas perusahaan sampel yang diteliti.

### **Saran Praktis**

1. Bagi Investor dan Analis Pasar Modal, disarankan untuk tidak hanya mengandalkan satu indikator keuangan dalam menilai emiten properti, melainkan menggunakan pendekatan holistik yang mempertimbangkan profitabilitas, likuiditas, efisiensi aset, dan struktur leverage secara bersamaan. Emiten seperti DMAS yang unggul di seluruh dimensi layak mendapat perhatian lebih sebagai instrumen investasi jangka panjang yang defensif.
2. Bagi Manajemen Perusahaan Properti, terutama emiten yang mencatat CR di bawah 1.0 atau ROA mendekati 0%, perlu segera melakukan evaluasi menyeluruh terhadap portofolio proyek dan manajemen arus kas. Percepatan penyelesaian dan serah terima unit merupakan langkah strategis untuk meningkatkan pengakuan pendapatan sesuai PSAK 115 sekaligus memperbaiki posisi likuiditas.
3. Bagi Regulator dan Otoritas Bursa, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan PSAK 115 telah membawa dampak positif pada kualitas pelaporan keuangan emiten properti. Pengawasan berkelanjutan terhadap konsistensi penerapan standar ini, khususnya dalam penentuan titik pengakuan pendapatan (at a point in time vs. over time), perlu terus diperkuat guna menjaga integritas informasi keuangan di pasar modal.

### **Saran Untuk Penelitian Mendatang**

1. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan sampel dengan memasukkan lebih banyak emiten properti dari berbagai papan pencatatan di BEI, termasuk perusahaan properti berskala kecil dan menengah, guna menghasilkan gambaran yang lebih representatif tentang dampak PSAK 115 di tingkat industri.
2. Periode pengamatan dapat diperluas hingga mencakup tahun-tahun awal penerapan PSAK 115 (2020–2021) sehingga analisis tren dapat dilakukan secara lebih komprehensif, termasuk perbandingan kinerja sebelum dan sesudah transisi standar.
3. Penelitian mendatang dapat mengintegrasikan variabel makroekonomi seperti tingkat suku bunga, inflasi, dan pertumbuhan PDB sebagai variabel kontrol, guna memisahkan dampak penerapan standar akuntansi dari pengaruh kondisi ekonomi eksternal terhadap kinerja keuangan emiten properti.
4. Pendekatan kualitatif melalui wawancara mendalam dengan manajemen atau tim keuangan perusahaan sampel dapat ditambahkan untuk memahami secara lebih mendalam bagaimana kebijakan internal perusahaan dalam mengimplementasikan PSAK 115, khususnya terkait penentuan kewajiban pelaksanaan dan pemilihan metode pengakuan pendapatan.
5. Studi komparatif antara emiten properti Indonesia dengan emiten properti di negara-negara ASEAN lainnya yang juga telah mengadopsi IFRS 15 dapat menjadi topik penelitian yang menarik untuk menilai daya saing dan karakteristik pelaporan keuangan industri properti Indonesia di tingkat regional.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Aditya, R., & Suryaningtias, D. (2021). Dampak penerapan PSAK 72 terhadap pengakuan pendapatan emiten properti di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 18(1), 45–62.

- Hidayah, N., Prasetyo, A., & Wulandari, R. (2023). Relevansi nilai laba pasca penerapan PSAK 115: Bukti dari sektor properti Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 11(2), 113–130.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI.
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360.
- Kasmir. (2019). *Analisis Laporan Keuangan* (Edisi Revisi). PT RajaGrafindo Persada.
- Kurniawan, B., & Hapsari, D. W. (2022). Pemulihan profitabilitas emiten properti pasca transisi PSAK 115: Studi pada emiten BEI 2020–2021. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 25(1), 78–95.
- Martani, D., Siregar, S. V., Wardhani, R., Farahmita, A., & Tanujaya, E. (2021). *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK* (Edisi 3). Salemba Empat.
- Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1986). *Positive Accounting Theory*. Prentice-Hall.