Pengaruh Implementasi PSAK 72, Ukuran Perusahaan, dan Market Value Added terhadap Shareholder value creation pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister

DYNDA SHAFIYAH AZZAHRAH
NIM. B2091232004

PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
PONTIANAK
2025

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Dynda Shafiyah Azzahrah
NIM	: B2091232004
Jurusan	: Akuntansi
Program Studi	: Magister Akuntansi
Konsentrasi	: Pelaporan Keuangan dan Pengauditan
Judul Tesis	: Pengaruh Implementasi PSAK 72, Ukuran Perusahaan, dan Market Value Added terhadap Shareholder Value Creation pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir)

Apabila di dalamnya terbukti penulis melakukan plagiat, maka sepenuhnua menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan Tesis dengan judul tersebut di atas.

Pontianak, 24 Agustus 2025



Dynda Shafiyah Azzahrah
NIM. B2091232004

Dipindai dengan CamScanner

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: Dynda Shafiyah Azzahrah
NIM	: B2091232004
Konsentrasi	: Pelaporan Keuangan dan Pengauditan
Judul Tesis	: Pengaruh Implementasi PSAK 72, Ukuran Perusahaan, dan Market Value Added terhadap Shareholder Value Creation pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa seluruh isi tesis saya adalah murni hasil karya saya pribadi, tanpa menjiplak tulisan karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata tulisan saya ini menjiplak hasil karya tulisan orang lain, maka saya bersedia **digugurkan hak saya menyandang gelar Magister Akuntansi**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, untuk dapat dipertanggungjawabkan.

Pontianak, 24 Agustus 2025



Dynda Shafiyah Azzahrah
NIM. B2091232004

Dipindai dengan CamScanner

PENGESAHAN TESIS

Tesis dengan judul :

Pengaruh Implementasi PSAK 72, Ukuran Perusahaan, dan Market Value Added terhadap Shareholder Value Creation pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

ini diajukan oleh :

Nama	:	Dynda Shafiyah Azzahrah
NIM	:	B2091232004
Jurusan	:	Akuntansi
Program Studi	:	Magister Akuntansi
Konsentrasi	:	Pelaporan Keuangan dan Pengauditan
Tanggal Ujian	:	25 Juli 2025

Dinyatakan telah memenuhi persyaratan dan lulus oleh Majelis Penguji dalam Ujian Tesis dan Komprehensif untuk memenuhi Gelar Magister.

MAJELIS PENGUJI

Majelis Penguji	Nama	Tgl/bln/thn	Tanda Tangan
Pembimbing I	Dr. Khristina Yunita, SE., M.SI., AK, CA NIP. 197906182002122003	20/08/2025	
Pembimbing II	Fera Damayanti, SE., M.Ak NIP. 198611152019032004	20/08/2025	
Penguji I	Dr. Vitriyan Espa, SE, MSA, Ak, CA NIP. 197809062005011002	19/08/2025	
Penguji II	Rusliyawati, SE, M. Si, Ak, CA NIP. 197901272002122002	18/08/2025	

Pontianak, 19 Agustus 2025
Mengetahui,
Koordinator Ketua Program Studi Magister Akuntansi

Elok Heniwati, SE, M.Si, Ak, Ph.D, CA
NIP. 197402122000122001

Dipindai dengan CamScanner

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul "Pengaruh Implementasi PSAK 72, Ukuran Perusahaan, dan Market Value Added terhadap Shareholder Value Creation pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia".

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis guna menyelesaikan Pendidikan S-2 pada program studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Tanjungpura Pontianak. Dalam penulisan tesis ini tidak lepas dari hambatan dan kendala namun berkat bantuan, bimbingan, dukungan, saran, doa, dan kerjasama berbagai pihak, sehingga hambatan dan kendala tersebut dapat dilewati. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Bapak Prof. Dr.Garuda Wiko, S.H., M.Si selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr.Barkah, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Elok Heniwati, S.E., M.Si, Ak, Ph.D, CA selaku Ketua Prodi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Khristina Yunita, SE., M.SI, AK, CA Selaku Ketua Prodi Sarjana Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, bimbingan, arahan, dan nasehat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat waktu.
5. Ibu Fera Damayanti, SE., M.Ak selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktu, bimbingan, arahan, dan nasehat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat waktu.
6. Bapak Dr. Vitriyan Espa, SE, MSA, Ak, CA selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu, saran perbaikan yang konstruktif, arahan, motivasi dan nasehat kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.

7. Ibu Rusliyawati, SE, M.Si, Ak, CA selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu, saran perbaikan yang konstruktif, arahan, motivasi dan nasehat kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.

8. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama perkuliahan serta semua staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan arahan dan bantuan selama proses perkuliahan hingga pada penyelesaian tesis ini.

9. Terimakasih kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan arahan untuk hidup saya. Dengan doa, saya percaya tidak ada doa yang tidak dikabulkan. Terimakasih kepada diri sendiri, yang telah kuat, sabar, dan bersyukur atas segalanya yang sudah kamu lewati "You are the best version of yourself".

10. Terimakasih kepada kedua orang tua saya, Edy Suryanto, S.AP dan Wienda Friyanti, SP. adik saya Dywa Athallah Ariq, uwan Hj. Zuraida dan datok H.Asnawie yang selalu memberikan dukungan, doa yang tak pernah henti dan selalu menjadi donator terbaik untuk saya saat menjalani pendidikan ini.

11. Untuk calon suami saya, terimakasih, saya mohon untuk membimbing dan menyayangi seperti kasih sayangnya orang tua saya yang selalu memberikan kehidupan yang baik dari saya masih kecil hingga dewasa ini.

12. Tidak lupa teman-teman kelas malam angkatan XX, bagi saya kalian adalah kawan yang mengusahakan kebahagiaan bersama dan kalian merupakan kawan kuliah terbaik yang pernah saya miliki. Serta semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dan berharap tesis ini dapat bermanfaat serta dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik.

Pontianak, 24 Agustus 2025

Dynda Shafiyah Azzahrah

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh implementasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72, ukuran perusahaan, dan Market Value Added (MVA) terhadap Shareholder Value Creation pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024. PSAK 72 yang mulai berlaku pada 1 Januari 2020 mengubah sistem pengakuan pendapatan melalui lima langkah identifikasi kontrak, yang menuntut pengakuan pendapatan dilakukan setelah pemenuhan kewajiban kontraktual. Perubahan ini berdampak pada penundaan pengakuan pendapatan, terutama bagi perusahaan yang menjalankan proyek jangka panjang, sehingga memengaruhi laba bersih dan posisi keuangan secara keseluruhan. Transparansi terhadap dampak penerapan PSAK 72, seperti perubahan nilai pendapatan, aset dan liabilitas kontrak, serta saldo laba, menjadi sinyal penting yang dapat memengaruhi persepsi dan kepercayaan investor terhadap perusahaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik purposive sampling terhadap perusahaan real estate papan utama yang konsisten mempublikasikan laporan keuangan selama periode penelitian. Analisis data dilakukan dengan menggunakan regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap Shareholder Value Creation. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72 berpengaruh positif dan signifikan terhadap Shareholder Value Creation. Sementara itu, ukuran perusahaan dan MVA justru menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan. Temuan ini mendukung teori agensi yang menekankan pentingnya pengawasan manajemen serta teori sinyal yang menyoroti peran informasi keuangan sebagai sinyal kepada investor mengenai prospek dan kinerja perusahaan.

Kata Kunci: PSAK 72, Ukuran Perusahaan, Market Value Added, Shareholder Value Creation.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of the implementation of the Financial Accounting Standards Statement (PSAK) 72, firm size, and Market Value Added (MVA) on Shareholder Value Creation in real estate and property companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020-2024 period. PSAK 72, which took effect on January 1, 2020, changed the revenue recognition system through five steps of contract identification, requiring revenue recognition to occur only after the fulfillment of contractual obligations. This change impacts the timing of revenue recognition, especially for companies running long-term projects, thereby affecting net income and overall financial position. Transparency regarding the impact of PSAK 72 implementation such as changes in revenue values, contract assets and liabilities, and retained earnings becomes an important signal that can influence investor perception and trust in the company. This study uses a quantitative approach with purposive sampling on major board real estate companies that consistently published financial reports during the study period. Data analysis was conducted using multiple linear regression to determine the influence of each independent variable on Shareholder Value Creation. The results of this study indicate that the implementation of PSAK 72 has a positive and significant effect on Shareholder Value Creation. Meanwhile, firm size and MVA show a negative and significant effect. These findings support agency theory, which emphasizes the importance of managerial oversight, as well as signaling theory, which highlights the role of financial information as a signal to investors regarding the company's prospects and performance.

Keywords: PSAK 72, Firm Size, Market Value Added, Shareholder Value Creation.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT i

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ii

PENGESAHAN TESIS..... iii

KATA PENGANTAR..... iv

ABSTRAK vi

ABSTACT..... vii

DAFTAR TABEL x

DAFTAR GAMBAR..... xi

BAB I..... 1

PENDAHULUAN..... 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Rumusan Masalah..... 7

1.2.1. Pernyataan Masalah..... 7

1.2.2. Pernyataan Penelitian..... 8

1.3. Tujuan Penelitian 8

1.4. Kontribusi Penelitian 8

1.4.1. Kontribusi Teoritis 8

1.4.2. Kontribusi Praktis 9

1.5. Gambaran Kontekstual Penelitian 10

BAB II 13

TINJAUAN PUSTAKA..... 13

2.1. Landasan Teori..... 13

2.2. Kajian Empiris 25

2.3. Kerangka Konseptual Dan Hipotesis Penelitian 38

2.3.1. Kerangka Konseptual 38

2.3.2. Hipotesis Penelitian 39

BAB III 42

METODE PENELITIAN 42

3.1. Bentuk Penelitian 42

3.2. Tempat Dan Waktu Penelitian 42

3.3. Teknik Pengumpulan Data 42

3.4. Populasi dan Sampel 43

3.5. Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel 45

3.6. Teknik Analisis Data 49

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN 54

4.1. Hasil 54

4.1.1. Uji Statistik Deskriptif 54

4.1.2. Uji Asumsi Klasik 56

4.1.3. Analisis Regresi Linear Berganda 63

4.1.4. Pembahasan Uji Hipotesis 65

4.2. Pembahasan 70

BAB V 77

PENUTUP 77

5.1. Kesimpulan 77

5.2. Keterbatasan Penelitian 78

5.3. Rekomendasi 79

DAFTAR PUSTAKA 80

DAFTAR LAMPIRAN 86

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Kajian Empiris 25
Tabel 3. 1 Kriteria Populasi 44
Tabel 3. 2 Operasional Variabel Penelitian..... 47
Tabel 4. 1 Hasil Uji Statistik Deskriptif..... 54
Tabel 4. 2 Hasil Uji Normalitas 56
Tabel 4. 3 Hasil Uji Multikolinearitas..... 61
Tabel 4. 4 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda (Persamaan Regresi)..... 64
Tabel 4. 5 Hasil Uji t (Hasil Uji Hipotesis)..... 66
Tabel 4. 6 Hasil Uji F (Simultan)..... 68
Tabel 4. 7 Hasil Uji Uji Koefisien Determinasi..... 69
Tabel 4. 8 Ringkasan Hasil Penelitian 69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual 39
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas Grafik 58
Gambar 4. 2 Hasil Uji Normalitas Histogram..... 59
Gambar 4. 3 Hasil Uji Heteroskedastisitas 63

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu tujuan utama dalam perusahaan adalah meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham melalui penciptaan nilai para pemegang saham (*shareholder value creation*). Dalam meningkatkan nilai para pemegang saham, perusahaan juga harus memiliki kemampuan untuk meningkatkan nilai pasar, yang mencerminkan harga saham. Dunia bisnis yang semakin kompetitif membuat perusahaan tidak hanya berfokus pada pertumbuhan laba tetapi juga berfokus kepada keberlangsungan dari perusahaan tersebut. (Yovita & Kristianti, 2019).

Penciptaan nilai bagi pemegang saham menjadi fokus utama dalam keuangan korporat, seiring dengan meningkatnya tuntutan terhadap manajemen perusahaan untuk mengoptimalkan nilai yang diberikan kepada para pemegang saham (Hall, 2024). Dalam hal ini perusahaan berfikir tentang bagaimana strategi serta keputusan yang diambil oleh perusahaan tersebut dapat memberikan manfaat bagi pemegang saham dalam waktu jangka panjang. Oleh karena itu, memahami faktor-faktor yang dapat mempengaruhi penciptaan nilai pemegang saham merupakan hal yang penting, terutama bagi perusahaan yang bergerak disektor properti dan *real estate*. Banyaknya masyarakat yang tertarik untuk berinvestasi di sektor ini karena harganya yang selalu naik, salah satu nya adalah harga tanah yang semakin tinggi seiring dengan berjalannya waktu dengan meningkatnya pertumbuhan serta kebutuhan penduduk. (Feri, 2014)

Peraturan standar akuntansi dalam pelaporan keuangan perusahaan yang berlaku juga ikut menjadi faktor penting dalam perusahaan menjaga kesejahteraan para pemegang sahamnya, PSAK No. 72 yang diadopsi dari IFRS 15 yang mengatur tentang pengakuan pendapatan atas kontraknya dengan pelanggan yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2020 telah mengatur pengakuan pendapatan yang dapat diakui sebagai pendapatan

oleh perusahaan jika kontrak dengan pelanggan yang telah disepakati telah terpenuhi (Florensia & K Purba, 2024).

Penerapan PSAK 72 membawa dampak signifikan tidak hanya terhadap pengakuan pendapatan, tetapi juga terhadap berbagai **e**lemen laporan keuangan lainnya, seperti kenaikan atau penurunan liabilitas kontrak, aset kontrak, piutang usaha, serta dampaknya terhadap ekuitas dan saldo laba. Misalnya, pengakuan pendapatan yang lebih ketat dapat menyebabkan penundaan pengakuan pendapatan dan piutang**,** sehingga berdampak pada penurunan laba bersih dan saldo laba perusahaan**.** Sebaliknya, kondisi tertentu dapat menyebabkan peningkatan aset kontrak atau liabilitas kontrak**,** tergantung pada tingkat pemenuhan kewajiban oleh perusahaan. Oleh karena itu, jika perusahaan secara terbuka menyajikan informasi tersebut dalam laporan keuangannya**,** maka perusahaan menunjukkan komitmen terhadap transparansi**,** yang sangat penting untuk memberikan gambaran keuangan yang akurat kepada investor dan pemangku kepentingan lainnya (Mutiha et al., 2023).

Menurut Mikail Jaman (2021), pada penerapan PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, yang wajib diimplementasikan sejak tahun buku 2020, memberikan dampak signifikan terhadap pengakuan pendapatan dalam laporan laba rugi perusahaan. Dalam industri properti dan real estat, penerapan PSAK 72 menimbulkan tantangan signifikan bagi banyak perusahaan, khususnya dalam hal pengakuan pendapatan jangka panjang. Salah satu contohnya adalah PT Ciputra Development Tbk, yang melalui pernyataan Corporate Secretary-nya mengungkapkan bahwa implementasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72, yang mulai berlaku pada 1 Januari 2020, berpotensi menyebabkan penurunan dalam pengakuan pendapatan jangka Panjang. Pada 30 September 2019, PT Ciputra Development mencatat penurunan pendapatan. Fenomena serupa juga dialami oleh sejumlah perusahaan di sektor properti dan real estat yang menghadapi tantangan dalam mengimplementasikan PSAK 72. Kesulitan tersebut umumnya disebabkan

oleh adanya perbedaan mendasar dalam metode pengakuan pendapatan yang diatur dalam PSAK 72 dibandingkan dengan standar akuntansi sebelumnya (Rosanti et al., 2024).

Penelitian oleh Resa Harisma (2021), yang dilakukan terhadap 31 perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa terdapat penurunan signifikan pada rasio *net profit margin* setelah PSAK 72 diberlakukan, khususnya pada tahun 2020-2021. Penurunan ini terjadi karena pengakuan pendapatan menjadi lebih ketat dan harus menunggu realisasi fisik atau ketentuan lainnya.

Salah satu pengembang sektor ini, PT. Modernland Realty Tbk (MDLN), pada tahun 2023 PT. Modernland Realty dengan laba bersih sebesar Rp. 92,8 miliar. Pada semester I tahun 2024, PT. Modernland Realty Tbk melaporkan rugi periode berjalan sebesar Rp. 611,51 miliar. Kondisi tersebut mencerminkan terjadinya penurunan kinerja keuangan yang signifikan, mengingat pada tahun 2023 perusahaan masih mampu membukukan laba bersih sebesar Rp. 92,8 miliar (Kompas, 2024).

Tingkat profitabilitas yang tinggi memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi keuangan yang sehat serta memiliki kapasitas yang baik dalam menghasilkan laba (Ayem & Nugroho, 2016). Profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap keputusan investasi, karena semakin tinggi laba yang dihasilkan oleh perusahaan, semakin besar pula ketersediaan arus kas internal yang dapat digunakan untuk membiayai investasi, serta semakin rendah tingkat asimetri informasi yang dihadapi oleh manajemen dalam pengambilan keputusan investasi, ini menunjukkan dengan profitabilitas rendah, keterbatasan dana internal meningkatkan risiko atau pengurangan proyek investasi hingga dana cukup (Aprilia et al., 2022).

Penerapan PSAK No. 72 dapat memengaruhi pandangan investor terhadap transparansi laporan keuangan. Jika perusahaan *real estate*, dan *property* menyajikan informasi dampak PSAK 72 secara jelas termasuk pengakuan pendapatan, perubahan piutang, liabilitas, dan ekuitas maka hal

ini akan memudahkan investor dalam menilai kinerja serta prospek perusahaan secara akurat. Dengan demikian, penerapan PSAK 72 yang transparan dapat mengurangi fluktuasi tidak wajar pada laba rugi dan meningkatkan kepercayaan pasar terhadap informasi keuangan perusahaan (Wisnantiasri, 2018).

Dalam menciptakan nilai pemegang saham, faktor penting lainnya yaitu ukuran perusahaan (*firm size*). Menurut Wimelda (2013), besar kecilnya perusahaan dapat dinilai dengan total dari asset yang dapat dilihat pada laporan keuangan perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan merefleksikan tingkat skala operasional suatu entitas bisnis, di mana perusahaan berskala besar umumnya memiliki kemudahan yang lebih besar dalam memperoleh pendanaan eksternal, baik melalui utang maupun penerbitan saham. Hal ini disebabkan oleh reputasi yang lebih baik di mata publik, yang meningkatkan kepercayaan pihak eksternal terhadap perusahaan tersebut (Irman et al., 2019).

Perusahaan dengan skala besar umumnya memiliki total aset yang tinggi, yang pada gilirannya memberikan kemudahan dalam mengakses sumber pembiayaan dari eksternal (Sholikhadi, 2016). Perusahaan properti dengan skala besar, seperti PT Ciputra Development Tbk, memiliki kapabilitas yang lebih tinggi dalam merealisasikan proyek-proyek berskala besar serta menunjukkan posisi tawar yang lebih kuat dalam berinteraksi dengan pemasok (Djaini Pangestu, 2025). Tentunya dengan skala perusahaan yang besar, perusahaan bisa memiliki keuntungan lainnya yaitu mempunyai kemampuan dalam berinvestasi dengan proyek besar, serta memiliki daya tawar dalam bernegosiasi dengan pemasok.

Dalam sektor *real estate*, perusahaan yang lebih besar tentunya juga memiliki kemampuan yang sama yaitu untuk menghadapi proyek - proyek skala besar yang memerlukan modal besar dan waktu yang panjang untuk mendapatkan pendapatan. hal ini sejalan dengan Penelitian yang telah dilakukan oleh Muhammad (2017), menyatakan bahwa harga saham berpengaruh positif pada ukuran perusahaan (Pratiwi, 2019). Dengan

demikian ukuran perusahaan (*firm size*) dapat menjadi indikator seberapa baik perusahaan mampu menciptakan shareholder value.

Sementara itu, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai bagi para pemegang saham dapat dinilai dengan menghitung *Market value added* (MVA) yang merupakan salah satu alat ukur untuk menilai apakah perusahaan tersebut telah berhasil memberikan kekayaan atau tidaknya kepada pemegang saham, yang sering digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai bagi pemegang sahamnya. Menurut Brigham dan Houston (2014), *Market value added* (MVA) merupakan selisih antara nilai pasar perusahaan dengan nilai bukunya, yang mencerminkan sejauh mana perusahaan mampu menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham. MVA yang positif diartikan bahwa perusahaan tersebut telah berhasil menciptakan nilai yang lebih dari modal yang diinvestasikan oleh pemegang saham, namun apabila hasil MVA menunjukkan hasil negatif maka menandakan bahwa perusahaan tersebut belum mampu menciptakan nilai yang lebih besar untuk pemegang saham (Eka et al., 2019). Sehingga MVA adalah indikator yang memberikan gambaran tentang sejauh mana perusahaan tersebut telah berhasil atau tidaknya dalam memanfaatkan sumber daya dan aset yang dimiliki dengan baik untuk memberikan return atau pengembalian yang lebih tinggi.

Perusahaan properti dan *real estate* memerlukan modal yang cukup besar dikarenakan perusahaan ini lebih cenderung kegiatan investasi pada aktiva tetap yaitu gedung dan tanah, oleh karena itu diperlukan modal besar (Sumardika & Artini, 2020). Penelitian mengenai implikasi penerapan PSAK 72 dan faktor-faktor perusahaan terhadap nilai pemegang saham telah menjadi fokus perhatian berbagai studi sebelumnya. Harisma dan Gunawan (2023) meneliti dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat penurunan signifikan pada rasio profitabilitas (*net profit margin*), penurunan tidak signifikan pada rasio likuiditas (*current ratio*),

serta peningkatan signifikan pada rasio solvabilitas (*debt to asset ratio*). Temuan ini mengindikasikan bahwa adopsi PSAK 72 membawa pengaruh nyata terhadap kondisi keuangan perusahaan.

Dalam dunia bisnis, penciptaan nilai bagi pemegang saham (*shareholder value creation*) merupakan salah satu indikator utama dalam menilai keberhasilan suatu perusahaan, terutama pada sektor properti dan *real estate* yang sangat dipengaruhi oleh dinamika pasar dan regulasi akuntansi. Berdasarkan studi oleh Sila Ninin Winantiasri (2018), penerapan PSAK 72 terbukti secara empiris meningkatkan nilai pemegang saham, menandakan bahwa pasar merespons positif terhadap transparansi dan kepastian pengakuan pendapatan yang baru.

Penelitian sejenis oleh Rosanti et al. (2024) juga menunjukkan bahwa PSAK 72 memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor properti dan real estat. Hal ini diperkuat oleh temuan dari Octaviano et al. (2024) yang menunjukkan adanya perbedaan kinerja keuangan dan pasar sebelum dan sesudah penerapan PSAK 72, terutama disebabkan oleh pergeseran dalam waktu pengakuan pendapatan. Sementara itu, dalam aspek penciptaan nilai pemegang saham secara spesifik, John Henry Hall (2023) menyimpulkan bahwa setiap industri memiliki indikator yang paling representatif untuk mengukur penciptaan nilai, dan dalam banyak kasus indikator seperti *Economic value added* (EVA) dan *Market value added* (MVA) digunakan secara luas.

Dalam konteks perusahaan properti dan real estat di Indonesia, Lestari et al. (2023) serta Dafa (2020) menunjukkan bahwa MVA memiliki pengaruh signifikan terhadap return saham, yang berarti bahwa penciptaan nilai pasar yang melampaui nilai buku perusahaan berkontribusi langsung terhadap peningkatan kekayaan pemegang saham. Dengan demikian, pengaruh penerapan PSAK 72 terhadap shareholder value serta hubungan MVA dengan kinerja pasar menjadi isu yang sangat relevan untuk diteliti lebih lanjut, terutama dalam periode setelah implementasi PSAK 72.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa variabel seperti implementasi PSAK 72, ukuran perusahaan, dan *Market value added* memiliki peran penting dalam memengaruhi penciptaan nilai bagi pemegang saham. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk menguji secara empiris pengaruh penerapan PSAK 72, *firm size*, dan *Market value added* terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2. Rumusan Masalah

1.2.1. Pernyataan Masalah

Penciptaan nilai pemegang saham (*shareholder value creation*) menjadi salah satu indikator penting dalam mengukur keberhasilan suatu perusahaan, terutama pada sektor *real estate* dan properti yang padat modal dan berorientasi jangka panjang. Beberapa faktor yang diyakini dapat memengaruhi penciptaan nilai pemegang saham antara lain implementasi PSAK 72 yang mengatur pengakuan pendapatan, ukuran perusahaan (*firm size*), serta *Market value added* (MVA) sebagai indikator kinerja pasar.

Namun, sejauh mana ketiga faktor tersebut berpengaruh terhadap penciptaan nilai pemegang saham masih menjadi pertanyaan yang belum sepenuhnya terjawab, khususnya di sektor *real estate* yang memiliki karakteristik proyek jangka panjang dan kompleksitas pengakuan pendapatan. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis hubungan antara implementasi PSAK 72, ukuran perusahaan, dan MVA terhadap penciptaan nilai pemegang saham agar dapat memberikan pemahaman yang lebih baik bagi manajemen dan investor.

1.2.2. Pernyataan Penelitian

a. Apakah implementasi PSAK 72 berpengaruh positif terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
b. Apakah ukuran perusahaan (*firm size*) berpengaruh positif terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate*?
c. Apakah *Market value added* (MVA) berpengaruh positif terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate*?

1.3. Tujuan Penelitian

a. Untuk menganalisis pengaruh implementasi PSAK 72 terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
b. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate*.
c. Untuk menganalisis pengaruh *Market value added* (MVA) terhadap *Shareholder value creation* pada perusahaan *real estate*.

1.4. Kontribusi Penelitian

1.4.1. Kontribusi Teoritis

a. Peningkatan Pemahaman tentang Implementasi PSAK 72 di Sektor *Real estate* Indonesia. Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori akuntansi di Indonesia, terutama mengenai penerapan PSAK 72 dalam konteks perusahaan real estat yang terdaftar di BEI. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai penerapan standar akuntansi internasional dalam sektor properti Indonesia, yang memiliki dinamika berbeda dibandingkan dengan negara-negara lain.

b. Penerapan Teori Agensi dan Signaling dalam Pengelolaan Pendapatan *Real Estate*. Penelitian ini mengembangkan pemahaman tentang bagaimana teori agensi dan signaling dapat diterapkan dalam konteks pengakuan pendapatan pada perusahaan *real estate*. Dengan mengkaji pengaruh PSAK 72 terhadap keputusan-keputusan perusahaan real estat di Indonesia, penelitian ini akan menambah wawasan mengenai bagaimana pengakuan pendapatan dapat menjadi sinyal yang penting bagi investor di pasar modal.
c. Kontribusi terhadap Pemahaman *Shareholder value creation* dalam Pasar *Real Estate* Indonesia. Penelitian ini akan memberikan kontribusi pada pemahaman lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penciptaan nilai bagi pemegang saham (*shareholder value creation*) pada perusahaan real estat di Indonesia, khususnya dengan menggabungkan pengaruh PSAK 72, ukuran perusahaan, dan MVA dalam konteks pasar modal Indonesia.

1.4.2. Kontribusi Praktis

a. Bagi Perusahaan *Real estate*, dari hasil penelitian ini dapat menjadi referensi praktis untuk memahami bagaimana penciptaan nilai oleh perusahaan bagi pemegang saham pada perusahaan yang sudah menerapkan PSAK 72, sehingga mereka dapat mengelola pengakuan pendapatan dengan cara yang lebih transparan dan efisien, yang pada akhirnya dapat meningkatkan shareholder value.
b. Penelitian ini memberikan gambaran bahwa ukuran perusahaan berperan penting dalam menentukan kemampuan perusahaan real estat dalam menciptakan nilai bagi pemegang saham, terutama setelah penerapan PSAK 72. Oleh karena itu, informasi mengenai total aset dan skala operasional

perusahaan dapat menjadi indikator penting yang perlu diperhatikan oleh pelaku pasar dalam menilai prospek perusahaan.

c. Penelitian ini memberikan pemahaman kepada investor mengenai pentingnya *Market value added* (MVA) sebagai indikator penciptaan nilai pemegang saham. Melalui analisis terhadap MVA, investor dapat menilai sejauh mana perusahaan real estat mampu menciptakan nilai yang melebihi nilai buku modal yang dimilikinya. Informasi ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih rasional, khususnya dalam memilih perusahaan yang memiliki kinerja pasar yang kuat dan prospek jangka panjang yang menjanjikan.

1.5. Gambaran Kontekstual Penelitian

Sektor real estat dan properti merupakan salah satu sektor ekonomi strategis yang memiliki kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Karakteristik usaha pada sektor ini cenderung padat modal, berorientasi jangka panjang, serta memiliki tingkat kompleksitas tinggi, khususnya dalam hal pengakuan pendapatan dan penilaian kinerja keuangan. Sejalan dengan perkembangan standar pelaporan keuangan global, Indonesia melalui Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) mulai menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan secara efektif sejak 1 Januari 2020. PSAK 72 diadopsi dari IFRS 15 dan menjadi tonggak penting dalam reformulasi kebijakan pengakuan pendapatan, terutama bagi sektor-sektor yang memiliki siklus bisnis jangka panjang, seperti real estat.

Implementasi PSAK 72 membawa perubahan mendasar dalam pengakuan pendapatan, di mana pendapatan hanya dapat diakui jika entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan yang diperjanjikan dalam kontrak. Hal ini menuntut perusahaan untuk meningkatkan transparansi dan

akuntabilitas dalam penyajian laporan keuangan, sehingga diharapkan dapat mengurangi asimetri informasi antara manajemen dan investor. Dalam konteks tersebut, implementasi PSAK 72 dapat dipandang sebagai sinyal positif terkait komitmen perusahaan terhadap kualitas pelaporan dan tata kelola perusahaan.

Di sisi lain, penciptaan nilai bagi pemegang saham (*shareholder value creation*) menjadi salah satu indikator utama dalam menilai keberhasilan perusahaan, khususnya perusahaan terbuka yang beroperasi di sektor real estat. Nilai pemegang saham dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal, antara lain ukuran perusahaan (*firm size*) yang mencerminkan kapasitas sumber daya dan skala operasional, serta *Market value added* (MVA) sebagai indikator kinerja pasar yang menunjukkan sejauh mana perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah dari modal yang diinvestasikan.

Penelitian ini dilakukan dengan latar belakang pentingnya memahami bagaimana kombinasi dari implementasi PSAK 72, ukuran perusahaan, dan MVA berpengaruh terhadap penciptaan nilai pemegang saham. Objek penelitian difokuskan pada perusahaan-perusahaan sektor real estat yang terdaftar di dan pengembangan Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024, dengan pertimbangan bahwa perusahaan dalam kategori ini memiliki tingkat keterbukaan informasi yang tinggi serta secara konsisten mempublikasikan laporan keuangan.

Penelitian mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat terus berkembang, seiring dengan diberlakukannya PSAK 72 sebagai standar baru dalam pengakuan pendapatan. Halim dan Herawati (2020) menunjukkan bahwa implementasi PSAK 72 memberikan dampak signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan real estat. Temuan ini mengindikasikan bahwa perubahan standar akuntansi dapat memengaruhi bagaimana nilai perusahaan terbentuk melalui kinerja keuangannya.

Selain itu, pendekatan nilai ekonomi seperti *Economic value added* (EVA) dan *Market value added* (MVA) juga menjadi fokus dalam mengukur penciptaan nilai bagi pemegang saham. Annisa (2022) menemukan bahwa MVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat, sedangkan EVA tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan. Hal ini menegaskan bahwa nilai pasar yang dihasilkan melebihi modal yang diinvestasikan dapat mencerminkan penciptaan nilai yang dirasakan oleh pemegang saham.

Ukuran perusahaan sebagai salah satu karakteristik internal juga banyak diteliti sebagai determinan nilai perusahaan. Susanto dan Suryani (2024) menemukan bahwa ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas secara positif dan signifikan memengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki skala besar dinilai memiliki kapasitas lebih baik dalam memanfaatkan peluang investasi serta mendapatkan akses pendanaan eksternal, sehingga mampu menciptakan nilai yang lebih besar bagi pemegang sahamnya.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki relevansi teoritis dalam memperkaya literatur akuntansi dan keuangan korporat, tetapi juga relevansi praktis dalam memberikan masukan bagi manajemen perusahaan, investor, dan regulator terkait pentingnya transparansi pengakuan pendapatan dan kinerja pasar dalam menciptakan nilai ekonomi yang berkelanjutan.