

Analisis Dampak Penerapan PSAK 73 Terhadap Laporan Keuangan; Studi Kasus Pada Perusahaan Ritel Di Indonesia

Irfan Lutfi Al Hikam¹, Ajeng Tita Nawangsari²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: irfanlutfi944@gmail.com¹, ajeng.tita@uinsa.ac.id²

Abstrak

Penelitian ini menganalisis secara komparatif dampak penerapan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 73 tentang Sewa terhadap laporan keuangan perusahaan ritel Indonesia periode 2018 hingga 2023. Tiga entitas ritel utama, yaitu PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT), PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI) di segmen kebutuhan sehari-hari, serta PT Matahari Department Store Tbk (LPPF) di segmen *department store*, dijadikan objek analisis. Hasilnya menunjukkan adanya divergensi kinerja ekstrem yang dipengaruhi oleh sifat bisnis dan guncangan eksternal (pandemi COVID-19). Ritel kebutuhan sehari-hari (AMRT dan MIDI) menunjukkan pertumbuhan stabil dan akseleratif di Penjualan dan Laba Bersih, didukung oleh ekspansi gerai masif, dan berhasil menyerap dampak PSAK 73 tanpa mengganggu solvabilitas. Sebaliknya, LPPF mengalami kerentanan signifikan pada tahun 2020 (mencatat kerugian besar), diikuti oleh erosi drastis pada Ekuitas yang diperparah oleh kebijakan dividen agresif dan beban liabilitas sewa baru (PSAK 73). Interpretasi menyimpulkan bahwa PSAK 73 secara umum meningkatkan total aset dan liabilitas pada semua perusahaan, namun dampaknya terhadap rasio leverage jauh lebih menekan bagi perusahaan yang sedang mengalami tekanan operasional (LPPF), sementara AMRT dan MIDI mengonfirmasi statusnya sebagai bisnis defensif yang tangguh.

Kata kunci : PSAK 73; Sewa; Dampak Laporan Keuangan; Ritel Indonesia; Matahari (LPPF); Alfamart (AMRT); Alfamidi (MIDI).

Pendahuluan

Mulai 1 Januari 2020, Indonesia mengimplementasikan PSAK 73 mengenai Sewa sebagai bentuk konvergensi dengan IFRS 16. Regulasi ini membawa perubahan mendasar pada perlakuan akuntansi sewa, terutama bagi pihak penyewa. Jika sebelumnya perjanjian sewa operasi dicatat hanya sebagai beban periodik, kini perusahaan wajib mengakuinya sebagai aset hak-guna (*right-of-use asset*) dan liabilitas sewa dalam laporan keuangan.

Sektor ritel termasuk salah satu industri yang paling terpengaruh oleh kebijakan ini, sebab kegiatan operasional mereka sangat bergantung pada penggunaan aset sewaan, seperti toko, gudang, dan pusat distribusi. Konsekuensi dari penerapan PSAK 73 tidak hanya meningkatkan total aset maupun liabilitas, tetapi juga mengubah struktur permodalan dan indikator



kinerja keuangan yang menjadi rujukan penting bagi investor, kreditor, dan pemangku kepentingan lainnya.

Sebagai contoh, PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT) yang mengelola ribuan gerai Alfamart, PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI) dengan jaringan Alfamidi, serta PT Matahari Department Store Tbk (LPPF) yang mengoperasikan department store di berbagai pusat perbelanjaan, merupakan perusahaan yang memiliki eksposur signifikan terhadap kontrak sewa. Oleh karena itu, ketiga perusahaan ini dipandang representatif untuk dijadikan objek penelitian dalam menganalisis dampak penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan sektor ritel di Indonesia.

Rumusan masalah dalam penelitian ini berfokus pada evaluasi perubahan laporan keuangan PT AMRT, PT MIDI, dan PT LPPF sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73. Pertanyaan utama mencakup apakah terdapat perbedaan signifikan dalam penyajian laporan keuangan, bagaimana kebijakan ini memengaruhi rasio leverage, serta sejauh mana dampaknya terhadap rasio profitabilitas perusahaan-perusahaan tersebut. Ketiga aspek ini menjadi dasar analitis dalam memahami implikasi standar baru terhadap struktur dan performa keuangan sektor ritel.

Selaras dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menelaah perubahan laporan keuangan ketiga perusahaan ritel besar setelah implementasi PSAK 73, menganalisis pengaruhnya terhadap tingkat leverage, serta mengkaji dampaknya terhadap profitabilitas. Melalui analisis komparatif dan penilaian rasio keuangan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai bagaimana pengakuan aset hak-guna dan liabilitas sewa memengaruhi kondisi keuangan perusahaan.

Adapun manfaat penelitian ini mencakup kontribusi teoritis maupun praktis. Bagi akademisi, temuan penelitian ini menambah referensi empiris mengenai implementasi standar akuntansi terbaru. Bagi manajemen perusahaan seperti AMRT, MIDI, dan LPPF, hasil penelitian dapat menjadi bahan pertimbangan dalam perencanaan keuangan dan pengelolaan kontrak sewa. Sementara itu, bagi investor, kreditor, dan regulator, penelitian ini memberikan pemahaman lebih baik mengenai dampak PSAK 73 terhadap

kinerja, struktur keuangan, serta transparansi pelaporan perusahaan ritel di Indonesia.

Kajian Teoritik

A. PSAK 73: Sewa dan Implementasinya di Indonesia

PSAK 73 tentang Sewa diberlakukan efektif sejak 1 Januari 2020 sebagai adopsi dari IFRS 16. Standar ini mengubah secara fundamental perlakuan akuntansi atas transaksi sewa, terutama bagi pihak penyewa (lessee). Sebelum diberlakukannya PSAK 73, sewa dibagi menjadi sewa pembiayaan (finance lease) dan sewa operasi (operating lease), di mana sewa operasi hanya diakui sebagai beban secara periodik. Namun, dengan adanya PSAK 73, hampir semua perjanjian sewa harus diakui dalam laporan keuangan, berupa aset hak-guna (right-of-use asset) dan liabilitas sewa. Implementasi PSAK 73 berdampak pada peningkatan aset dan liabilitas, sehingga memengaruhi struktur modal, leverage, hingga rasio keuangan perusahaan. Sektor ritel, seperti PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT), PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI), dan PT Matahari Department Store Tbk (LPPF), merupakan contoh industri yang paling terdampak karena ketergantungan tinggi pada aset sewaan. [Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2019)]

B. Teori dan Konsep Akuntansi Terkait Sewa

1. Teori keagenan (Agency Theory)

Teori keagenan menjelaskan adanya hubungan kontraktual antara pemilik (principal) dan manajer (agent). Dalam konteks akuntansi sewa, penerapan PSAK 73 dapat memengaruhi hubungan ini karena menuntut pengungkapan kewajiban sewa secara lebih transparan. Sebelum PSAK 73, banyak perjanjian sewa operasi tidak dicatat dalam neraca, sehingga risiko keuangan tidak terlihat secara penuh. Dengan diakuinya aset hak-guna dan liabilitas sewa, laporan keuangan lebih mencerminkan posisi keuangan sebenarnya, sehingga menekan potensi konflik kepentingan antara manajemen dan pemilik. [Scott, W. R. (2015).]

2. Teori Sinyal (Signaling Theory)

Teori sinyal berhubungan dengan bagaimana manajer menyampaikan informasi ke pasar melalui laporan keuangan. Penerapan PSAK 73 yang meningkatkan aset dan kewajiban bisa menjadi sinyal bagi investor. Peningkatan liabilitas sewa dapat dipandang negatif karena menunjukkan leverage yang lebih tinggi, tetapi di sisi lain dapat ditafsirkan positif karena menandakan keterbukaan dan akuntabilitas perusahaan. Pada perusahaan ritel yang padat sewa seperti Alfamart, Alfamidi, dan Matahari, sinyal ini penting untuk memengaruhi persepsi investor mengenai risiko dan prospek Perusahaan. [Scott, W. R. (2015)]

3. Teori Stewardship

Teori ini menyatakan bahwa manajer bertindak sebagai pengelola (steward) yang bertanggung jawab untuk mengelola sumber daya demi kepentingan pemilik. PSAK 73 mendukung teori ini karena dengan pengakuan kewajiban sewa, laporan keuangan menunjukkan pengelolaan aset dan kewajiban yang lebih komprehensif. Dengan demikian, informasi yang dihasilkan dapat meningkatkan kepercayaan pemilik modal terhadap manajemen. [Scott, W. R. (2015)]

Dalam hal ini, penerapan PSAK 73 mengharuskan seluruh perjanjian sewa diakui dalam laporan keuangan sebagai aset hak-guna dan liabilitas sewa, sehingga menimbulkan perubahan signifikan pada struktur pelaporan. Pada neraca, standar ini menyebabkan peningkatan total aset dan total liabilitas, sementara pada laporan laba rugi terjadi perubahan pola beban, dari sebelumnya beban sewa menjadi kombinasi penyusutan dan beban bunga. Pergeseran ini turut memengaruhi berbagai rasio keuangan, seperti meningkatnya DER akibat bertambahnya liabilitas, menurunnya ROA karena total aset yang lebih besar, serta potensi penurunan ROE ketika laba tidak bertambah sebanding dengan kenaikan ekuitas. Konsekuensinya, investor perlu menyesuaikan penilaian terhadap risiko dan kinerja perusahaan, sementara manajemen dituntut untuk mengelola strategi keuangan secara lebih cermat agar tetap mempertahankan daya tarik perusahaan di pasar modal.

Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan adanya perubahan signifikan akibat penerapan PSAK 73:

1. Rahmah (Prosiding PNJ, 2024) - *Dampak Kapitalisasi Sewa pada Perusahaan Ritel BEI*. Studi ini menganalisis pengaruh kapitalisasi sewa (simulasi/rekonstruksi sebelum-sesudah) pada perusahaan ritel yang tercatat di BEI dan menemukan perubahan nyata pada laporan posisi dan laba rugi; beberapa perusahaan ritel menunjukkan kenaikan laba karena komponen beban sewa yang berpindah menjadi beban penyusutan + bunga. Temuan ini mendukung pentingnya menguji efek PSAK 73 pada ritel.
2. Penelitian multisektor (ResearchGate, 2022–2023) - Aset hak-guna dan utang sewa: pengaruh terhadap nilai Perusahaan.
Studi ini menunjukkan bahwa pengakuan aset hak-guna dan liabilitas sewa dapat memengaruhi penilaian pasar dan nilai perusahaan; peningkatan liabilitas dan aset sering diapresiasi berbeda oleh investor sehingga berdampak pada nilai perusahaan. Relevan untuk menilai implikasi PSAK 73 terhadap persepsi investor ritel.
3. Sabrina (2023) - Analisis Rasio Sebelum & Sesudah PSAK 73.
Penelitian pada entitas non-keuangan menemukan bahwa beberapa rasio (termasuk DER) meningkat signifikan setelah PSAK 73; DER tercatat sebagai salah satu rasio paling terdampak karena penambahan utang sewa. Hal ini memperkuat fokus penelitian kuantitatif pada rasio leverage.
4. Safitri et al. (Polban, 2019) — *Dampak Kapitalisasi Sewa pada Berbagai Industri*
Penelitian lintas-industri ini melaporkan dampak terbesar pada sektor jasa, namun menunjukkan juga dampak nyata pada rasio keuangan industri ritel/manufaktur; hasilnya dipakai untuk mendukung generalisasi pengaruh kapitalisasi sewa.
5. Skripsi/tesis & studi kasus (UGM, STAN, Universitas lain, 2020–2025)
Beberapa tugas akhir dan tesis membandingkan kondisi sebelum-sesudah PSAK 73 pada perusahaan tertentu (termasuk studi kasus AMRT atau Matahari dalam beberapa laporan akademik), menemukan variasi efek

tergantung metode transisi & eksposur sewa. Ini menunjukkan kebutuhan pengujian empiris pada sampel ritel spesifik.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode komparatif untuk membandingkan rasio keuangan perusahaan ritel sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73. Pendekatan kuantitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada analisis data numerik laporan keuangan serta pengujian hipotesis secara statistik (Ghozali, 2021). Objek penelitian mencakup dampak penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan—meliputi neraca, laporan laba rugi, dan rasio keuangan—sementara subjek penelitian terdiri atas tiga perusahaan ritel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yaitu PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT), PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI), dan PT Matahari Department Store Tbk (LPPF), yang dipilih karena memiliki eksposur besar terhadap kontrak sewa. Periode penelitian meliputi laporan keuangan tahun 2018–2023, yang mencakup kondisi sebelum (2018–2019) dan sesudah penerapan PSAK 73 (2020–2023), sehingga memberikan dasar analisis komparatif yang kuat (Ghozali, 2021).

Pembahasan/hasil

A. Gambaran Umum Penerapan PSAK 73 pada Perusahaan Ritel

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 73 tentang Sewa mulai berlaku efektif pada 1 Januari 2020. Standar ini mengubah secara fundamental perlakuan akuntansi terhadap transaksi sewa, terutama bagi pihak penyewa (*lessee*). Jika sebelumnya perjanjian sewa operasi hanya diakui sebagai beban periodik dalam laporan laba rugi, kini entitas wajib mengakuinya sebagai aset hak-guna (*right-of-use asset*) dan liabilitas sewa (*lease liability*) di neraca.

Perubahan tersebut secara otomatis meningkatkan nilai total aset dan total liabilitas perusahaan. Sektor ritel menjadi salah satu industri yang paling terpengaruh karena bergantung pada penggunaan aset sewaan seperti gedung toko, gudang, dan pusat distribusi. Oleh sebab itu, penerapan PSAK 73 berpotensi mengubah struktur keuangan secara signifikan, termasuk

rasio-rasio keuangan penting seperti leverage, profitabilitas, dan efisiensi aset. (*Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2019)*

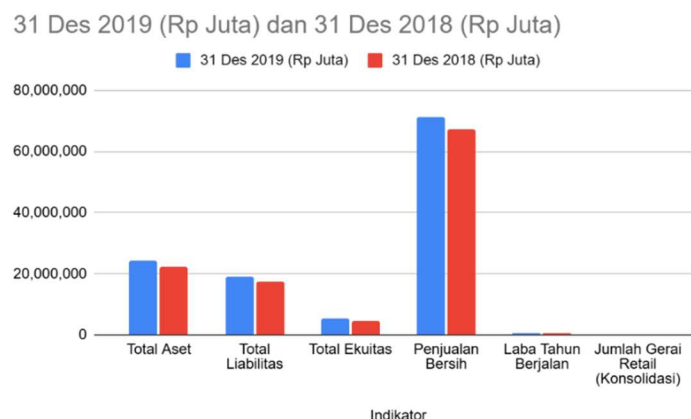
Komponen Laporan Keuangan	Indikator	31 Des 2019 (Rp Juta)	31 Des 2018 (Rp Juta)
Laporan Posisi Keuangan (Neraca)	Total Aset	24,363,300	22,427,600
	Total Liabilitas	18,966,300	17,653,000
	Total Ekuitas	5,397,000	4,774,600
Laporan Laba Rugi Komprehensif	Penjualan Bersih	71,309,800	67,240,500
	Laba Tahun Berjalan	715,3	739,5

Penelitian ini menelaah dampak penerapan PSAK 73 pada tiga perusahaan ritel besar di Indonesia, yaitu PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT), PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI), dan PT Matahari Department Store Tbk (LPPF) selama periode 2018–2023, dengan membandingkan kondisi sebelum (2018–2019) dan sesudah penerapan PSAK 73 (2020–2023).

B. Dampak Penerapan PSAK 73 terhadap Laporan Keuangan:

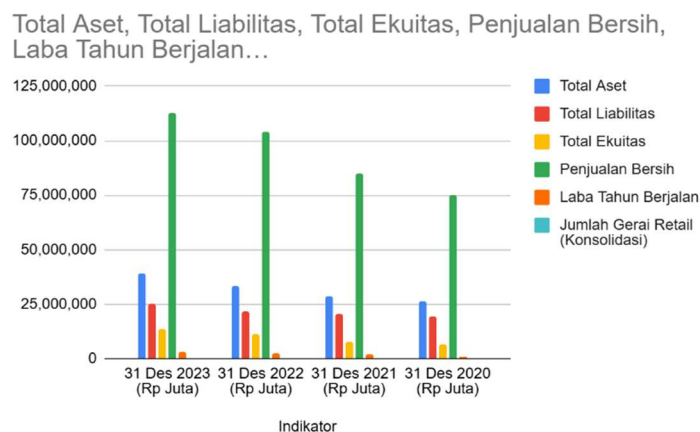
1. PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT – Alfamart) [AMRT (2018–2023)]

Hasil Dari Data Tahun 2018 - 2019 dan 2020 - 2023 menunjukkan :



Komponen Laporan Keuangan	Indikator	31 DES 2023 (RP JUTA)	31 DES 2022 (RP JUTA)	31 DES 2021 (RP JUTA)	31 DES 2020 (RP JUTA)
Laporan Posisi	Total Aset	38,937,530	33,374,320	28,471,216	26,115,698

Keuangan (Neraca)					
	Total Liabilitas	25,264,444	21,841,565	20,834,888	19,220,470
	Total Ekuitas	13,673,086	11,532,755	7,636,328	6,884,307
Laporan Laba Rugi Komprehensif	Penjualan Bersih	112,980,125	104,281,428	84,970,665	75,250,776
	Laba Tahun Berjalan	3,402,731	2,677,309	1,944,418	1,056,242
Data Statistik Operasional	Jumlah Gerai Retail (Konsolidasi)	22,310	20,467	18,810	17,535



Penerapan PSAK 73 mulai tahun 2020 berdampak nyata terhadap laporan keuangan Alfamart, khususnya pada sisi aset dan liabilitas. Setelah aturan ini berlaku, perusahaan wajib mencatat seluruh kontrak sewa sebagai aset hak-guna (right-of-use asset) serta liabilitas sewa (lease liability). Hal ini membuat neraca perusahaan tampak lebih besar karena seluruh kewajiban sewa yang sebelumnya tidak terlihat kini tercatat secara transparan.

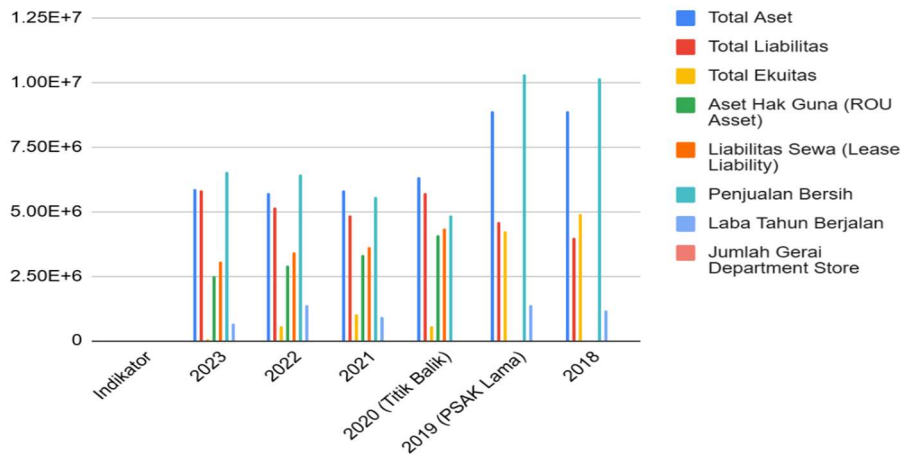
Meskipun demikian, penerapan standar baru ini tidak mengganggu kinerja keuangan Alfamart. Perusahaan justru mampu menjaga pertumbuhan penjualan dan laba secara konsisten, bahkan mencatat peningkatan yang signifikan dari tahun ke tahun. Dalam periode 2019–2023, laba bersih meningkat hampir lima kali lipat, didorong oleh strategi ekspansi gerai yang agresif dan efisiensi operasional.

Kenaikan liabilitas tidak menurunkan solvabilitas karena pertumbuhan ekuitas berjalan seimbang. Dengan demikian, Alfamart dapat dikategorikan sebagai perusahaan ritel defensif yang tangguh, yang tetap mampu beradaptasi terhadap perubahan regulasi dan kondisi pasar yang menantang (termasuk pandemi COVID-19). Secara keseluruhan, dampak PSAK 73 terhadap AMRT bersifat positif, karena meningkatkan transparansi tanpa menghambat kinerja finansial perusahaan.

2. PT Matahari Department Store Tbk (LPPF – Matahari) [LPPF (2018–2023)]

Hasil Dari Data Tahun 2018 - 2019 dan 2020 – 2023 menunjukkan :

Kategori	INDIKATOR	2023	2022	2021	2020 (TITIK BALIK)	2019 (PSAK LAMA)	2018
I. Laporan Posisi Keuangan (Neraca)							
Total Aset	Rp Juta	5,880,396	5,750,217	5,851,229	6,319,074	8,879,300	8,914,300
Total Liabilitas	Rp Juta	5,849,658	5,169,970	4,845,257	5,737,956	4,609,900	3,990,100
Total Ekuitas	Rp Juta	30,738	580,164	1,005,972	581,118	4,269,400	4,924,200
Aset Hak Guna (Rou Asset)	Rp Juta	2,509,000	2,899,700	3,332,100	4,085,900	Belum Diakui	Belum Diakui
Liabilitas Sewa (Lease Liability)	Rp Juta	3,051,000	3,425,400	3,659,800	4,331,000	Belum Diakui	Belum Diakui
Ii. Laporan Laba Rugi Komprehensif							
Penjualan Bersih	Rp Juta	6,538,586	6,454,583	5,585,975	4,839,058	10,320,000	10,198,600
Laba Tahun Berjalan	Rp Juta	675,360	1,383,222	912,854	-873.181 (Rugi)	1,365,100	1,185,000
Iii. Data Statistik Operasional (Calk)							
Jumlah Gerai Departmen t Store	Unit	140	148	147	145	164	162
Komitmen Sewa Operasi	Rp Juta	Dihilangk an	Dihilangka n	Dihilangka n	Dihilangka n	1,564,000	965,459



Berbeda dengan dua perusahaan sebelumnya, dampak PSAK 73 terhadap PT Matahari Department Store Tbk (LPPF) bersifat negatif dan memperberat kondisi keuangan perusahaan. Pada saat yang sama dengan penerapan PSAK 73 (2020), perusahaan juga menghadapi krisis akibat pandemi COVID-19 yang menyebabkan penutupan gerai di seluruh Indonesia.

Akibatnya, total liabilitas meningkat tajam karena adanya pengakuan kewajiban sewa baru, sementara pendapatan anjlok hingga lebih dari 50%. Kondisi tersebut mendorong perusahaan mengalami rugi bersih sebesar Rp 873 miliar dan ekuitas turun drastis hingga hanya Rp 581 miliar.

Meskipun laba kembali positif pada 2021 dan 2022, struktur keuangan belum pulih. Hingga 2023, ekuitas LPPF hanya tersisa Rp 30 miliar, menandakan risiko solvabilitas yang sangat tinggi.

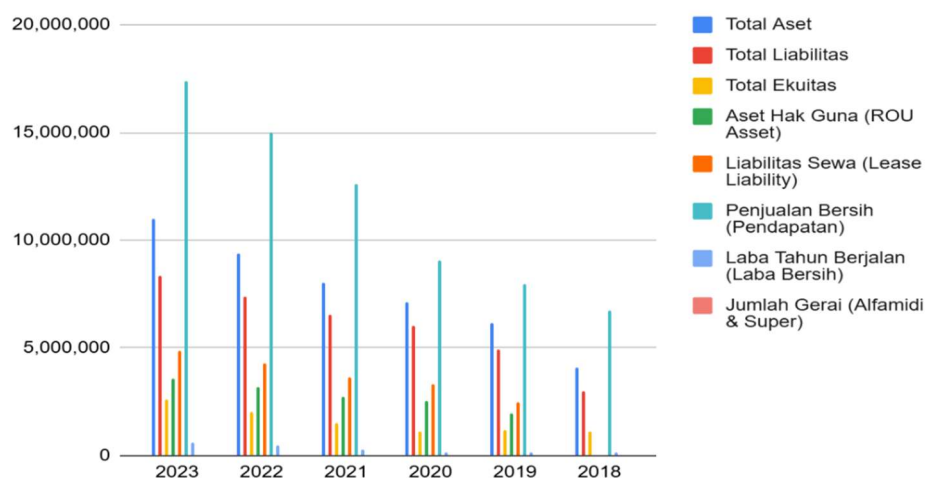
Dengan kata lain, PSAK 73 membuat kondisi keuangan LPPF menjadi lebih realistis dan terbuka, memperlihatkan sejauh mana ketergantungan perusahaan terhadap aset sewa. Standar ini memperlihatkan bahwa bisnis ritel fashion dengan kontrak sewa besar dan struktur modal tipis sangat rentan terhadap perubahan akuntansi dan guncangan ekonomi eksternal.

3. PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI – Alfamidi) [MIDI (2018–2023)]

Hasil Dari Data Tahun 2018 - 2019 dan 2020 – 2023 menunjukkan :

Kategori Laporan	Indikator Utama	2023	2022	2021	2020	2019	2018
I. Laporan Posisi Keuangan (Neraca)							
Total Aset	Rp Juta	10,999,030	9,390,697	8,016,711	7,156,401	6,130,654	4,090,739

Total Liabilitas	Rp Juta	8,356,574	7,370,479	6,518,291	6,008,205	4,960,297	2,977,893
Total Ekuitas	Rp Juta	2,642,456	2,020,218	1,498,420	1,148,196	1,170,357	1,112,846
Aset Hak Guna (Rou Asset)	Rp Juta	3,559,900	3,193,300	2,768,121	2,569,266	1,956,848	Belum Diakui
Liabilitas Sewa (Lease Liability)	Rp Juta	4,887,818	4,316,326	3,657,425	3,321,405	2,450,009	Belum Diakui
ii. Laporan Laba Rugi Komprehensif							
Penjualan Bersih (Pendapatan)	Rp Juta	17,387,755	15,011,666	12,590,355	9,096,347	7,962,642	6,757,291
Laba Tahun Berjalan (Laba Bersih)	Rp Juta	632,748	468,273	288,756	185,068	126,985	126,331
iii. Catatan Atas Laporan Keuangan (Statistik)							
Jumlah Gerai (Alfamidi & Super)	Unit	2,932	2,593	2,228	1,821	1,558	1,443



PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI), pengelola jaringan ritel Alfamidi, juga mengalami dampak struktural akibat penerapan PSAK 73. Perubahan paling mencolok terjadi pada peningkatan total aset dan liabilitas sejak tahun 2020, yang masing-masing meningkat lebih dari 15% dan 20% dibandingkan tahun sebelumnya.

Meskipun rasio utang terhadap modal (DER) mengalami kenaikan, kondisi keuangan perusahaan tetap stabil karena pertumbuhan ekuitas yang positif dari akumulasi laba. Kinerja operasional terus membaik seiring

ekspansi jumlah gerai yang meningkat hampir dua kali lipat dalam lima tahun terakhir.

Secara keseluruhan, penerapan PSAK 73 membuat laporan keuangan MIDI lebih transparan dan mencerminkan posisi keuangan yang sesungguhnya. Dampak negatif seperti penurunan rasio profitabilitas hanya terjadi pada tahun awal penerapan, sementara dalam jangka menengah perusahaan berhasil menyesuaikan diri dan kembali meningkatkan margin laba. Hal ini menunjukkan bahwa MIDI, sama seperti Alfamart, termasuk dalam kelompok perusahaan ritel yang mampu beradaptasi secara efektif terhadap perubahan regulasi akuntansi.

C. Analisis Perbandingan Rasio Keuangan Sebelum dan Sesudah PSAK 73

Tiga entitas menunjukkan pola yang berbeda-beda dalam perubahan rasio keuangan akibat penerapan PSAK 73. (Rahmah & Suhartati (2024) (Muslih et al. (2021)

Rasio	DAMPAK UMUM PSAK 73	AMRT	MIDI	LPPF
Debt To Equity Ratio (Der)	Naik karena liabilitas sewa diakui sebagai utang jangka panjang	Meningkat wajar, tetap terkendali	Naik cukup tinggi, masih stabil	Naik ekstrem karena ekuitas menurun drastis
Return On Assets (Roa)	Menurun di awal penerapan akibat kenaikan aset	Turun sedikit, kemudian pulih	Turun tipis, lalu meningkat	Turun tajam akibat rugi bersih
Return On Equity (Roe)	Bisa turun jika laba tidak tumbuh sebanding dengan ekuitas	Naik signifikan karena laba tumbuh cepat	Naik perlahan	Fluktuatif dan sempat negatif

D. Analisis dan Interpretasi

Perbandingan antara 2018–2019 dan 2020–2023 menunjukkan bahwa PSAK 73 memiliki dampak material terhadap laporan keuangan perusahaan ritel.[Amrie et al. (2023)]

1. Neraca: aset dan liabilitas melonjak, sehingga struktur keuangan tampak lebih padat modal.
2. Laba Rugi: pola beban berubah, dari sewa operasional menjadi penyusutan + bunga, yang dapat memengaruhi margin laba.
3. Rasio Keuangan: investor dan kreditor melihat perusahaan lebih berisiko karena DER meningkat, sementara profitabilitas (ROA dan ROE) cenderung menurun. [Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019)]

Kesimpulan

Periode 2018 hingga 2023 di sektor ritel Indonesia ditandai dengan divergensi kinerja ekstrem yang dipengaruhi secara mendalam oleh jenis bisnis dan guncangan eksternal (pandemi COVID-19) serta perubahan regulasi akuntansi (PSAK 73). Grup ritel kebutuhan sehari-hari (PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT) dan PT Midi Utama Indonesia Tbk (MIDI)) menunjukkan ketahanan superior dan pertumbuhan yang akseleratif (peningkatan penjualan, laba, dan ekspansi gerai), mengukuhkan status mereka sebagai bisnis defensif. Pertumbuhan finansial yang kuat ini memungkinkan mereka untuk menyerap dampak PSAK 73 (peningkatan substansial Liabilitas Sewa) tanpa mengganggu rasio solvabilitas secara signifikan. Sebaliknya, PT Matahari Department Store Tbk (LPPF) di segmen *department store* terbukti sangat rentan, mencatat kerugian besar dan penurunan pendapatan drastis di tahun 2020. Upaya restrukturisasi LPPF dan kebijakan dividen yang agresif pasca-pandemi, ditambah dengan beban pengakuan liabilitas sewa dari PSAK 73, mengakibatkan erosi drastis pada Ekuitas dan meningkatkan risiko leverage, yang secara kolektif menyimpulkan bahwa PSAK 73 bertindak sebagai penguat tekanan pada perusahaan yang fundamentalnya sudah melemah.

Daftar Pustaka

- Amrie, F., Firmansyah, E., & Trisnawati, T. (2023). *Struktur Modal dan Profitabilitas Perusahaan di Indonesia Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73*. *Jurnal Akuntansi dan Riset Keuangan (AFR)*, Universitas Merdeka Malang.
- Anthony, R. N., & Govindarajan, V. (2017). *Management Control Systems*. New York: McGraw-Hill Education.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of Financial Management*. 15th Edition. Boston: Cengage Learning.
- Bursa Efek Indonesia (BEI). (2024). *Data Emiten dan Laporan Keuangan*. Diakses dari <https://www.idx.co.id>
- Ghozali, I. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 26*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2019). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 73: Sewa*. Jakarta: 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. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2019). *Intermediate Accounting: IFRS Edition*. 4th Edition. Wiley.
- Musliah, D., Nurmala, & Lilianti, E. (2021). Analisis Penerapan PSAK 73 Tentang Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada Subsektor Barang dan Konsumsi. *Bongaya Journal for Research in Accounting (BJRA)*. <https://doi.org/10.37888/bjra.v7i1.481>
- Prosiding PNJ.Emayanti, C. H., Rezkiyanti, N. A., Nathalia, D., & Harseno, D. F. (2025). Dampak Implementasi PSAK 73 terhadap Laporan Keuangan dan Kinerja Keuangan pada PT Medco Energi International Tbk. *Jurnal Kinerja, Universitas Mulawarman*.
- PT Matahari Department Store Tbk. (2018–2023). *Laporan Keuangan Tahunan & Catatan atas Laporan Keuangan*. Diakses dari <https://matahari.com/corporate>
- PT Midi Utama Indonesia Tbk. (2018–2023). *Laporan Keuangan Tahunan*. Diakses dari <https://alfamidi.alfamidiku.com/menu-korporasi/laporan-keuangan-tahunan>

- PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. (2018–2023). *Laporan Keuangan Tahunan*. Diakses dari <https://www.alfamart.co.id/investor-area/laporan-keuangan>
- Putriyuliani, S., dkk. (2022). *Dampak Penerapan PSAK 73 Pada Rasio Keuangan Sektor Infrastruktur*. Seminar Nasional Akuntansi dan Manajemen PNJ.
- Rahmah, A. A., & Suhartati, T. (2024). *Dampak Kapitalisasi Sewa Penerapan PSAK 73 Terhadap Laporan Keuangan Pada Perusahaan Ritel yang Terdaftar di BEI*.
- Safitri, A., et al. (2019). Analisis Dampak Kapitalisasi Sewa pada Laporan Keuangan Perusahaan di Indonesia. *Polban Accounting Review*. <https://doi.org/10.35313/irwns.v10i1.1447>
- Scott, W. R. (2015). *Financial Accounting Theory*. 7th Edition. Toronto: Pearson Education.
- Spence, M. (1973). Job Market Signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355–374. <https://doi.org/10.2307/1882010>