



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI TERAPAN



**DAMPAK KAPITALISASI SEWA
PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP LAPORAN KEUANGAN
PADA PERUSAHAAN RITEL YANG TERDAFTAR DI BEI**

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**
DISUSUN OLEH :
AMANDA AULIA RAHMAH
2004431035

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI KEUANGAN
PROGRAM SARJANA TERAPAN
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2024



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI TERAPAN



**DAMPAK KAPITALISASI SEWA
PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP LAPORAN KEUANGAN
PADA PERUSAHAAN RITEL YANG TERDAFTAR DI BEI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Terapan Jurusan Akuntansi**

**DISUSUN OLEH :
AMANDA AULIA RAHMAH**

2004431035

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI KEUANGAN
PROGRAM SARJANA TERAPAN
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2024



LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Laporan Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri bukan jiplakan karya orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat, gagasan, atau temuan orang lain yang terdapat di dalam Laporan Skripsi ini telah saya kutip dan saya rujuk sesuai dengan etika ilmiah.

Nama : Amanda Aulia Rahmah

Nim : 2004431035

Tanda Tangan :



Tanggal : 31 Juli 2024

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Amanda Aulia Rahmah

NIM : 2004431035


Program Studi : Sarjana Terapan Akuntansi Keuangan

Judul Skripsi :

“DAMPAK KAPITALISASI SEWA PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP LAPORAN KEUANGAN PADA PERUSAHAAN RITEL YANG TERDAFTAR DI BEI”

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan Akuntansi pada Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Keuangan Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.

DEWAN PENGUJI

Ketua Penguji : Taufikul Ichsan, S.E., Ak., M.M. ()

Anggota Penguji : Dr. Titi Suhartati, S.E., M.M., M.Ak., Ak. ()

DISAHKAN OLEH KETUA JURUSAN AKUNTANSI

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 31 Juli 2024

Ketua Jurusan Akuntansi



Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M.

NIP. 196404151990032002

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Amanda Aulia Rahmah
Nomor Induk Mahasiswa : 2004431035
Jurusan/Program Studi : Akuntansi / Sarjana Terapan Akuntansi Keuangan
Judul Skripsi :
“DAMPAK KAPITALISASI SEWA PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP LAPORAN KEUANGAN PADA PERUSAHAAN RITEL YANG TERDAFTAR DI BEI”

Disetujui oleh :

Pembimbing Skripsi

Dr. Titi Suhartati, S.E., M.M., M.Ak., Ak.

NIP.19690111199802201

Diketahui oleh :

Ketua Program Studi

D4 Akuntansi Keuangan

Yusep Friya P S, SE., M.Ak.

NIP. 196302031990031001



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi terapan dengan judul **“Dampak Kapitalisasi Sewa Penerapan PSAK 73 Terhadap Laporan Keuangan Pada Perusahaan Ritel Yang Terdaftar Di BEI”** guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan (S.Tr).

Dalam proses penyelesaian skripsi terapan ini, banyak sekali mendapatkan bantuan, bimbingan, nasihat dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, ucapan terima kasih ditujukan kepada:

1. Bapak Dr. Syamsurizal, S.E., M.M selaku direktur Politeknik Negeri Jakarta
2. Ibu Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.
3. Bapak Yusep Friya Purwa Setya, S.E., M.Ak. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Keuangan.
4. Ibu Dr. Titi Suhartati, S.E., M.M., M.Ak., Ak selaku Dosen Pembimbing skripsi yang sudah banyak membantu dalam proses pembuatan skripsi.
5. Bapak Taufikul Ichsan, S.E., Ak., M.M. selaku penguji yang telah memberikan masukan terhadap kelanjutannya skripsi ini.
6. Seluruh dosen Jurusan Akuntansi yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama kegiatan perkuliahan.
7. Kedua orang tua saya yang telah memberikan doa serta kakak saya dan rafisky, semangat serta dukungan.
8. Michelle, Sabrina, Khusnul, Ajeng, Naila, Ratu, Bibah dan teman-teman lain yang senantiasa menemani penulis selama masa perkuliahan.
9. Afif Yulistian, Miawaug, Taylor Swift, Win Metawin, Sabrina Carpenter, The Weeknd, Lee Do hyun, Yoon Chan young yang telah menghibur penulis selama penulisan skripsi.
10. Saudara, teman dan kerabat yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah mendukung dan memberikan motivasi selama penyusunan laporan ini.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Saya menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam pembuatan proposal skripsi ini, oleh karena itu sangat diharapkan adanya kritik dan saran yang membangun agar dapat diperbaiki dimasa mendatang. Akhir kata sangat diharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Depok, 31 Juli 2024

Amanda Aulia Rahmah

2004431035





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Politeknik Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Amanda Aulia Rahmah
NIM : 2004431035
Program Studi : Sarjana Terapan Akuntansi Keuangan
Jurusan : Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Politeknik Negeri Jakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Dampak Kapitalisasi Sewa Penerapan PSAK 73 Terhadap Laporan Keuangan Pada Perusahaan Ritel Yang Terdaftar Di BEI. Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini, Politeknik Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia atau memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Tanggal : 31 Juli 2024

Yang menyatakan

Amanda Aulia Rahmah

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**Dampak Kapitalisasi Sewa
Penerapan PSAK 73 Terhadap Laporan Keuangan
Pada Perusahaan Ritel Yang Terdaftar di BEI**

Amanda Aulia Rahmah
Program Studi D4 Akuntansi Keuangan

ABSTRAK

PSAK 30, yang sebelumnya mengatur tentang sewa, telah digantikan oleh PSAK 73. PSAK 73 mewajibkan penyewa untuk mencatat seluruh transaksi sewa sebagai sewa pembiayaan, di mana pengakuan sewa tersebut akan dicatat sebagai aset hak guna dan liabilitas sewa. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak penerapan PSAK 73 terhadap laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi perusahaan ritel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017 hingga 2019. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan menerapkan metode kapitalisasi sewa konstruktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PSAK 73 berpengaruh terhadap laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi perusahaan ritel. Pada laporan posisi keuangan, nilai aset dan liabilitas mengalami peningkatan yang signifikan, sedangkan ekuitas mengalami penurunan yang signifikan. Pada laporan laba rugi, mengalami peningkatan total laba. Pengukuran kinerja keuangan menggunakan *Economic Value Added* (EVA), Penerapan PSAK 73 berdampak signifikan terhadap EVA dan meningkatkan kinerja keuangan dibandingkan PSAK 30.

Kata Kunci: PSAK 73, Kapitalisasi, Laporan, Kinerja, EVA



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

*Impact of Lease Capitalization
on Implementing PSAK 73 on the company's Financial Reports
of Retail Companies Listed on BEI*

Amanda Aulia Rahmah

D4 Financial Accounting Study Program

ABSTRACT

PSAK 73 replaces PSAK 30 which previously regulated rent. Based on PSAK 73, the lessee must record all lease transactions as a financial lease, where the recognition of the lease will be included in the right-of-use assets and lease liabilities. This research aims to analyze the impact of implementing PSAK 73 on the financial position reports and profit and loss reports of retail companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2017 to 2019. This research uses a quantitative descriptive approach by applying the constructive lease capitalization method. The research results show that the implementation of PSAK 73 has an effect on the financial position report and profit and loss statement of retail companies. In the statement of financial position, the value of assets and liabilities experienced a significant increase, while equity experienced a significant decrease. In the income statement, there was an increase in total profit. Measuring financial performance uses Economic Value Added (EVA). The implementation of PSAK 73 has a significant impact on EVA and improves financial performance compared to PSAK 30.

Keywords: *PSAK 73, Capitalization, Report, Performance, EVA*



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian	2
1.3 Pertanyaan Penelitian	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Sistematika Penelitian.....	4
BAB II	6
TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Sewa.....	6
2.1.1. Pengertian Sewa.....	6
2.2 PSAK 73	6
2.3 Perbedaan PSAK 30 dengan PSAK 73	7
2.4 Kinerja Keuangan.....	7
2.5 Economic Value Added (EVA)	8
2.6 Penelitian Terdahulu	9
2.7 Kerangka Pemikiran.....	12
BAB III.....	13



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

METODE PENELITIAN	13
3.1 Jenis Penelitian.....	13
3.2 Objek Penelitian.....	13
3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	13
3.4 Metode Pengumpulan.....	13
3.5 Metode Pengambilan Sampel.....	14
3.6 Metode Analisis Data.....	15
BAB IV	19
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	19
4.1 Pengumpulan Data Laporan Keuangan.....	19
4.2 Menghitung Kapitalisasi Sewa.....	20
4.2.1 Menghitung Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat	20
4.2.2 Perhitungan Estimasi Nilai Aset Sewa yang Belum Tercatat	22
4.2.3 Perhitungan Nilai Pajak Tangguhan.....	23
4.2.4 Perhitungan Perubahan Nilai Ekuitas.....	23
4.2.5 Perubahan Pada Laporan Posisi Keuangan	24
4.2.6 Perubahan Pada Laporan Laba Rugi	25
4.3 Pembahasan.....	26
4.3.1 Dampak Penerapan PSAK 73 Pada Laporan Posisi Keuangan	26
4.3.2 Dampak Penerapan PSAK 73 Pada Laporan Laba Rugi	29
4.4 Pengukuran Kinerja Keuangan menggunakan Economic Value Added....	31
4.4.1 Interpretasi Dampak Penerapan PSAK 73 terhadap Kinerja Keuangan	34
BAB V	35
KESIMPULAN DAN SARAN	35
5.1 Kesimpulan	35
5.2 Saran.....	36
LAMPIRAN	39



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perbedaan antara PSAK 30 dengan PSAK 73	7
Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu	10
Tabel 3. 1 Kriteria Sampel	15
Tabel 3. 2 Sampel Penelitian.....	15
Tabel 4. 1 Data Keuangan PT Matahari Department Store (LPFF).....	19
Tabel 4. 2 Data Keuangan PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA).....	20
Tabel 4. 3 Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Department Store (LPFF) Tahun 2019	21
Tabel 4. 4 Hasil Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat..	22
Tabel 4. 5 Perhitungan Estimasi Aset Sewa yang Belum Tercatat pada PT Matahari Department Store	22
Tabel 4. 6 Perhitungan Pajak Tanggungan PT Matahari Department Store	23
Tabel 4. 7 Perhitungan Perubahan Ekuitas	24
Tabel 4. 8 Perubahan nilai pada Laporan Posisi Keuangan PT Matahari Department Store Tbk. (LPFF)	24
Tabel 4. 9 Perubahan nilai pada Laporan Posisi Keuangan PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA).....	25
Tabel 4. 10 Perubahan nilai pada Laporan Laba Rugi PT Matahari Department Store Tbk (LPFF)	26
Tabel 4. 11 Perubahan nilai pada Laporan Laba Rugi PT Matahari Putra Prima Tbk (MPPA)	26
Tabel 4. 12 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Posisi Keuangan Tahun 2017.....	27
4. 13 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Posisi Keuangan Tahun 2018	27
Tabel 4. 14 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Posisi Keuangan Tahun 2019.....	28
Tabel 4. 15 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Laba Rugi Tahun 2017	29
Tabel 4. 16 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Laba Rugi Tahun 2018	30
Tabel 4. 17 Dampak Penerapan PSAK 73 pada Laporan Laba Rugi Tahun 2019	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
Tabel 4. 18 Data Akun Perhitungan EVA Berdasarkan PSAK 30	31
Tabel 4. 19 Data Akun Perhitungan EVA Berdasarkan PSAK 73	32
Tabel 4. 20 Hasil komponen perhitungan EVA berdasarkan PSAK 30	32
Tabel 4. 21 Hasil komponen untuk perhitungan EVA berdasarkan PSAK 73	33

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Dampak PSAK 73 di berbagai industri..... 2
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran..... 12





DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat.....	39
Lampiran 2 Perhitungan Estimasi Nilai Aset yang Belum Tercatat	42
Lampiran 3 Perhitungan Pajak Tangguhan	43
Lampiran 4 Perhitungan Perubahan Ekuitas	44



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir di Indonesia, sedang terjadi pertumbuhan jumlah perusahaan ritel yang sangat pesat. Berdasarkan informasi dari Ketua Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia, proyeksi pertumbuhan ritel pada tahun 2023 lebih tinggi dibandingkan realisasi ritel tahun lalu, tepatnya 3,8-3,9%. Dalam pertumbuhan perusahaan retail, sering kali memiliki keterkaitan dengan sewa dalam kegiatan operasinya karena sewa menjadi salah satu alternatif agar lebih efisien dalam pengembangan usahanya dan dapat dimanfaatkan jika perusahaan tidak memiliki investasi yang cukup untuk membeli aset. Standar sewa di Indonesia diatur oleh PSAK 73 tentang sewa.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) tentang kontrak sewa guna usaha, PSAK 73, disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI). Untuk menggantikan PSAK 30 tentang sewa, PSAK 73 diterbitkan karena negara Indonesia melakukan konvergensi dari *International Accounting Standards (IAS) 17* dengan *International Financial Reporting Standards (IFRS) 16 Leases* (Visca, Ninik & Ahmad, 2023). PSAK 73 tentang sewa mulai berlaku sejak tahun 1 Januari 2020 diperkirakan akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Dampak ini akan dirasakan oleh perusahaan yang memiliki banyak transaksi sewa dalam menjalankan operasinya. Perubahan tersebut cukup signifikan dari standar sebelumnya (PSAK 30).

Beberapa penelitian sebelumnya khususnya (Safitri, Lestari, dan Nurhayati, 2019) bahwa terdapat dampak setelah penerapan PSAK 73 pada industri manufaktur, pertambangan dan jasa terhadap kapitalisasi sewa. Selain itu, penelitian (Putriyuliani, 2022) menunjukkan bahwa terdapat perubahan dalam laporan posisi keuangan, laporan laba rugi pada perusahaan sektor infrastruktur dan *return on asset (ROA)* mengalami perubahan paling tinggi.

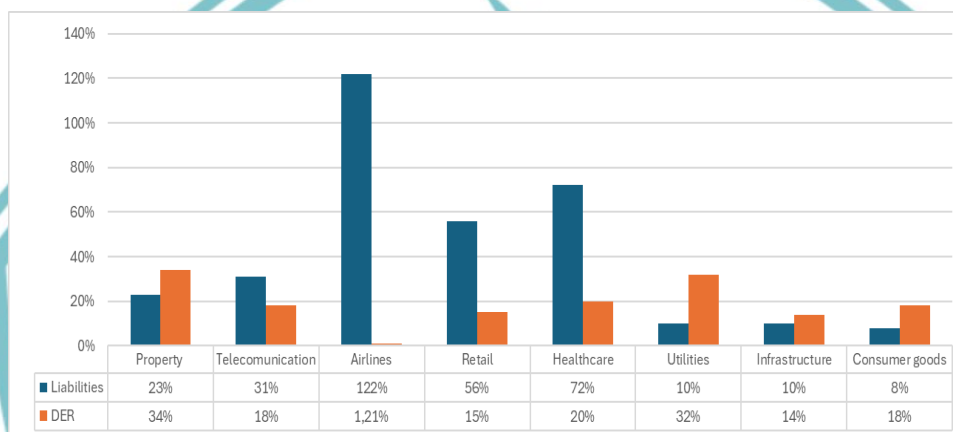
Menurut Price Waterhouse Coopers (PWC, 2020) menyatakan bahwa penerapan PSAK 73 berdampak pada peningkatan liabilitas dan *Debt to Equity Ratio (DER)*. Peningkatan liabilitas karena semua transaksi sewa harus dicatat dan diklasifikasikan.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Dengan peningkatan liabilitas maka perusahaan harus membayar hutangnya karena akan berdampak pada beban-beban operasional sebelum diterapkannya pada PSAK 73. Selain itu dengan peningkatan liabilitas maka terdapat peningkatan juga terhadap DER. DER adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa besar liabilitas suatu perusahaan dibandingkan dengan ekuitas. Jadi jika DER semakin tinggi maka perusahaan mempunyai tanggung jawab yang lebih besar dalam membayar bunga dan hutangnya. Perusahaan ritel memiliki dampak terbesar ketiga setelah *Airlines* dan *Healthcare* dapat dilihat pada gambar 1.1.



Gambar 1. 1 Dampak PSAK 73 di berbagai industri

Sumber: PWC (2020), data diolah kembali

Salah satunya perusahaan ritel yaitu PT Matahari Department Store Tbk, berdasarkan laporan tahunan tahun 2020, sebelum PSAK 73 diterapkan, sewa termasuk biaya sewa dan pemeliharaan outlet, kantor pusat, dan pusat distribusi perseroan. Pada tahun 2020, perusahaan menerapkan PSAK 73 “Sewa” sehingga sewa pada tahun 2020 terkait dengan sewa jangka pendek dan biaya pemeliharaan yang berhubungan dengan sewa jangka panjang mempengaruhi liabilitas, aset dan laba sehingga menyebabkan perubahan pada laporan keuangan. Dalam penelitian (Sondang, 2021) perusahaan *retail* termasuk yang mengalami peningkatan pada laba bersih terhadap dampak kapitalisasi sewa setelah penerapan PSAK 73. Dengan ini menjelaskan bahwa penerapan PSAK 73 sangat berpengaruh terhadap laporan keuangan.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Menurut PSAK 30, sewa adalah perjanjian di mana pihak *lessee* tidak diwajibkan untuk mengakui aset dan kewajiban yang timbul dari operasi sewa dalam laporan



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

keuangannya. Namun menurut PSAK 73 (Ikatan Akuntan Indonesia, 2020), penyewa wajib mencatat seluruh transaksi sewa sebagai sewa pembiayaan, dengan pengakuan sewa tersebut termasuk dalam aset hak guna dan liabilitas sewa. PSAK 73 berbeda dengan PSAK 30 karena sewa operasi sebelumnya tidak mengharuskan penyewa untuk mengakui aset dan kewajiban yang timbul dalam laporan posisi keuangan (Lestari, 2023).

Dampak dari perubahan tersebut perusahaan menjadi mengubah sewa operasional menjadi sewa pembiayaan dengan mengkapitalisasi biaya sewa. Proses kapitalisasi ini menyebabkan peningkatan pada aset dan kewajiban, yang dapat memengaruhi laporan keuangan. Dengan ini juga dapat mempengaruhi kinerja keuangan secara keseluruhan sehingga peneliti ingin mengetahui dampak kapitalisasi sewa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka diperoleh pertanyaan penelitian yaitu :

1. Bagaimana dampak dari kapitalisasi sewa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan pada perusahaan ritel yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana dampak perubahan dari kapitalisasi sewa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73 terhadap kinerja keuangan perusahaan ritel yang terdaftar di BEI?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan pertanyaan penelitian diatas, tujuan dari penelitian adalah

1. Menganalisis hasil kapitalisasi sewa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan pada perusahaan ritel yang terdaftar di BEI.
2. Menganalisis dampak kapitalisasi sewa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73 terhadap kinerja keuangan perusahaan ritel yang terdaftar di BEI.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini akan menjadi referensi untuk mengetahui dampak penerapan PSAK 73 (sewa) terhadap laporan keuangan serta dapat dijadikan acuan bagi peneliti selanjutnya sehubungan dengan PSAK 73 dan Penerapannya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat penelitian ini juga diyakini dapat memberikan saran dan referensi bagi manajer perusahaan dalam menganalisis laporan keuangan terkait dampak penerapan PSAK 73 tentang sewa.

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan untuk mempermudah para pembaca dalam memahami isi dari proposal ini, yaitu :

BAB 1 PENDAHULUAN

Menguraikan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan peneliti, tujuan penelitian, manfaat teoritis dan praktis, serta sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan mengenai teori yang mendukung untuk penelitian, menggunakan penelitian terdahulu sebagai acuan, dan kerangka penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Menjelaskan metode yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini. Dimulai dengan menjelaskan jenis dan objek penelitian, metode pengambilan sampel, jenis dan sumber data penelitian yang diperoleh penulis, metode pengumpulannya serta metode analisis data yang digunakan dalam melakukan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan perhitungan yang dilakukan dengan menggunakan metode kapitalisasi sewa konstruktif dan menjelaskan dampak dari hasil perhitungan tersebut serta melakukan analisis kinerja keuangan EVA.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V PENUTUP

Menjelaskan kesimpulan terkait dengan dampak penerapan PSAK 73 terhadap perusahaan ritel serta saran untuk penelitian selanjutnya.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil perhitungan dan analisis atas dampak penerapan PSAK 73 atas sewa, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hasil analisis perubahan dari penerapan PSAK 73 terhadap perhitungan kapitalisasi sewa menunjukkan adanya perubahan nilai yang cukup signifikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi perusahaan ritel. Perubahan nilai tersebut dapat terjadi karena peningkatan nilai aset dan liabilitas, penurunan nilai ekuitas, serta kenaikan nilai laba. Hasilnya menunjukkan bahwa pada laporan posisi keuangan tahun 2017-2019 PT Matahari Department Store mengalami kenaikan yang signifikan pada aset dan liabilitas sedangkan PT Matahari Putra Prima mengalami kenaikan yang signifikan pada aset dan liabilitas disertai penurunan ekuitas. Kenaikan pada aset dan liabilitas karena jumlah sewa operasi dan penurunan ekuitas karena adanya pajak tangguhan. Pada laporan laba rugi juga menunjukkan bahwa kedua perusahaan mengalami kenaikan yang signifikan disebabkan beban sewa yang dihapuskan lebih besar daripada beban penyusutan dan beban bunga. Oleh karena itu, penerapan PSAK 73 pada perusahaan ritel memberikan dampak yang signifikan terhadap laporan posisi keuangan dan laba rugi.
2. Nilai EVA berdasarkan PSAK 30 selama periode 2017-2019 bahwa PT Matahari Department Store mampu menciptakan nilai tambah karena dapat memenuhi tingkat pengembalian atas investasi yang dikeluarkan oleh investor sedangkan PT Matahari Putra Prima dinilai buruk sedangkan Nilai EVA berdasarkan PSAK 73 selama periode 2017-2019 mengalami kenaikan yang signifikan jika dibandingkan dengan PSAK 30. Pada kedua perusahaan, kenaikan EVA terjadi pada PT Matahari Putra Prima dengan perubahan EVA negatif menjadi EVA positif pada tahun 2017 dan 2018. Hal ini dikarenakan terdapat perubahan standar untuk sewa yang menimbulkan adanya kapitalisasi sewa sehingga adanya kenaikan pada

liabilitas, penurunan ekuitas perusahaan serta kenaikan pada laba perusahaan.

3. Kinerja keuangan kedua perusahaan terdampak dengan adanya penerapan PSAK 73 karena menunjukkan kenaikan kinerja jika dibandingkan dengan PSAK 30. Dengan kenaikan kinerja perusahaan dan dinilai cukup baik pada kedua perusahaan maka dari perubahan standar sewa telah berhasil menambah nilai dan menciptakan nilai bagi para penyedia dana.

5.2 Saran

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena sampel yang digunakan hanya mencakup dua perusahaan ritel yang memiliki komitmen sewa operasi laporan keuangan. Selain itu, dalam perhitungan kapitalisasi sewa, banyak asumsi yang digunakan seperti umur sewa dan besarnya suku bunga karena informasi tersebut tidak tersedia dalam laporan keuangan, dan kurangnya rincian data keuangan lainnya yang berkaitan dengan komitmen sewa operasi.

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengumpulkan data komitmen sewa operasi langsung dari perusahaan dan menggunakan metode yang berbeda sehingga hasil analisis data dapat dikembangkan dan digunakan untuk jenis perusahaan yang berbeda. Sehingga dampak penerapan PSAK 73 terhadap sewa dapat tersajikan secara lebih akurat.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta





DAFTAR PUSTAKA

- Angga, V., Ninik, A., Yani, A. A., Kadiri, U. I., Jurnal, J., Akuntansi, I., & Keuangan, D. (2023). *PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP LAPORAN KEUANGAN DALAM MENINGKATKAN RELEVANSI LAPORAN KEUANGAN*. <https://doi.org/10.24034/jjaku.v2i1>
- Beata, M., Liwu, W., & Anggoro, S. D. (2024). Analisis Penerapan PSAK 73 Atas Sewa Di Indonesia. *Economics And Business Management Journal (EBMJ) Februari*, 3(1).
- Clementie, D. (2021). *Dampak Kapitalisasi Sewa Berdasarkan PSAK 73 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Pada Sektor Energi dan Perindustrian Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Indonesia Pada Tahun 2017-2019*.
- Eddy Sarwono, A., Asih Handayani MSI, A., Sumpah Pemuda No, J., Surakarta, K., & Appti, A. (2021). *Metode Kuantitatif*.
- Hasan, H. (2022). Mengukur Kinerja Keuangan Dengan menggunakan metode Analisis Economic Value Added (EVA) Financial Performance Using Economic Value Added (EVA) Analysis Method. In *Accounting, Accountability and Organization System (AAOS) Journal E-ISSN* (Vol. 4, Issue 1). https://journal.unifa.ac.id/index.php/aaos_
- Khairunnisa, N. (2021). *Analisis Komparatif Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Menggunakan Economic Value Added (EVA) Pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2019*.
- Lestari, M. L. T. D. (2023). PENGARUH PENERAPAN PSAK 72 DAN PSAK 73 TERHADAP KINERJA KEUANGAN. *Jurnal Akuntansi Kontemporer*, 15(2), 82–96. <https://doi.org/10.33508/jako.v15i2.4470>
- Maulana, J., & Satria, M. R. (2021). Analisis Dampak Penerapan PSAK 73 Atas Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada Industri Jasa Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019. *Jurnal Pendidikan Akuntansi & Keuangan*, 9(2), 169–178. <https://doi.org/10.17509/jpak.v9i2.37204>
- Öztürk, M. (2016). Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey. *Business and Economics Research Journal*, 7(4), 143–143. <https://doi.org/10.20409/berj.2016422344>
- Prajanto. (2020). *Implementasi PSAK 73 Atas Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada BUMN Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia* (Vol. 1, Issue 2). <http://publikasi.dinus.ac.id/index.php/jaka>
- Putri, L., & Aziza, N. (2024). Comparison of Financial Performance Based on the Implementation of Psak 30 and Psak 73 on. *Leases in Energy Industry Companies EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 12(1), 12. <https://doi.org/10.37676/ekombis.v12i1>
- Putriyuliani, S. (2022a). *Dampak Penerapan PSAK 73 (Atas Sewa) Pada Laporan Keuangan Perusahaan Sektor Infrastruktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020*.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

PWC. (2019). *PSAK 73-Leases A new era for lease accounting*.

PWC. (2020). *State of Readiness `PSAK 71-73*. www.pwc.com/id

Safitri, A., Lestari, U. P., & Nurhayati, I. (2019). *Analisis Dampak Penerapan PSAK 73 Atas Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada Industri Manufaktur, Pertambangan dan Jasa yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018*. www.idx.co.id

Setiawati, L. P. E., Mariati, N. P. A. M., & Dewi, K. I. K. (2023). Pengaruh Kinerja Keuangan dan Ukuran terhadap Nilai Perusahaan. *Remik*, 7(1), 222–228. <https://doi.org/10.33395/remik.v7i1.12024>

Sindi, D. A. A. S. N. S. (2023). *Penilaian Kinerja Keuangan menggunakan Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) dengan Time Series Approach pada perusahaan Properti di Indonesia"* (Vol. 359, Issue 2). <http://jurnal.kolibi.org/index.php/neraca>

Sondang. (2021). *Analisis Komparatif Dampak Kapitalisasi Sewa Berdasarkan PSAK 73 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Pada Sektor Industri Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*.

Welly, Y. (2023). *Metodologi Penelitian Akuntansi dan Manajemen Pendekatan Kuantitatif*.

Yani Balaka, M., & Abyan, F. (2022). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. www.penerbitwidina.com

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritis atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat

Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Departement Store Tbk. (LPFF) Tahun 2017

<i>Year</i>	<i>Minimum Lease Payment</i>	<i>Present Value Factor (10%)</i>	<i>Present Value</i>
2018	Rp 159.247.000.000	0,9091	Rp 144.771.447.700
2019	Rp 123.895.750.000	0,8264	Rp 102.387.447.800
2020	Rp 123.895.750.000	0,7513	Rp 93.082.876.975
2021	Rp 123.895.750.000	0,6830	Rp 84.620.797.250
2022	Rp 123.895.750.000	0,6209	Rp 76.926.871.175
2023	Rp 55.028.200.000	0,5645	Rp 31.063.418.900
2024	Rp 55.028.200.000	0,5132	Rp 28.240.472.240
2025	Rp 55.028.200.000	0,4665	Rp 25.670.655.300
2026	Rp 55.028.200.000	0,4241	Rp 23.337.459.620
2027	Rp 55.028.200.000	0,3855	Rp 21.213.371.100
Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat			Rp 631.314.818.060

Sumber: Komitmen Sewa Operasi PT Matahari Department Store Tbk, tahun 2017, data diolah, 2024

Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Department Store Tbk. (LPFF) Tahun 2018

<i>Year</i>	<i>Minimum Lease Payment</i>	<i>Present Value Factor (10%)</i>	<i>Present Value</i>
2019	Rp 212.472.000.000	0,9091	Rp 193.158.295.200
2020	Rp 129.318.250.000	0,8264	Rp 106.868.601.800
2021	Rp 129.318.250.000	0,7513	Rp 97.156.801.225
2022	Rp 129.318.250.000	0,6830	Rp 88.324.364.750
2023	Rp 129.318.250.000	0,6209	Rp 80.293.701.425
2024	Rp 47.142.800.000	0,5645	Rp 26.612.110.600
2025	Rp 47.142.800.000	0,5132	Rp 24.193.684.960
2026	Rp 47.142.800.000	0,4665	Rp 21.992.116.200
2027	Rp 47.142.800.000	0,4241	Rp 19.993.261.480
2028	Rp 47.142.800.000	0,3855	Rp 18.173.549.400
Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat			Rp 676.766.487.040

Sumber: Komitmen Sewa Operasi PT Matahari Department Store Tbk, tahun 2018, data diolah, 2024



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA) Tahun 2017

<i>Year</i>	<i>Minimum Lease Payment</i>	<i>Present Value Factor (10%)</i>	<i>Present Value</i>
2018	Rp 361.049.000.000	0,9091	Rp 328.229.645.900
2019	Rp 352.661.750.000	0,8264	Rp 291.439.670.200
2020	Rp 352.661.750.000	0,7513	Rp 264.954.772.775
2021	Rp 352.661.750.000	0,6830	Rp 240.867.975.250
2022	Rp 352.661.750.000	0,6209	Rp 218.967.680.575
2023	Rp 208.515.600.000	0,5645	Rp 117.707.056.200
2024	Rp 208.515.600.000	0,5132	Rp 107.010.205.920
2025	Rp 208.515.600.000	0,4665	Rp 97.272.527.400
2026	Rp 208.515.600.000	0,4241	Rp 88.431.465.960
2027	Rp 208.515.600.000	0,3855	Rp 80.382.763.800
Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat			Rp 1.835.263.763.980

Sumber: Komitmen Sewa Operasi PT Matahari Department Store Tbk, tahun 2017, data diolah, 2024

Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA) Tahun 2018

<i>Year</i>	<i>Minimum Lease Payment</i>	<i>Present Value Factor (10%)</i>	<i>Present Value</i>
2019	Rp 335.682.000.000	0,9091	Rp 305.168.506.200
2020	Rp 292.646.500.000	0,8264	Rp 241.843.067.600
2021	Rp 292.646.500.000	0,7513	Rp 219.865.315.450
2022	Rp 292.646.500.000	0,6830	Rp 199.877.559.500
2023	Rp 292.646.500.000	0,6209	Rp 181.704.211.850
2024	Rp 141.482.800.000	0,5645	Rp 79.867.040.600
2025	Rp 141.482.800.000	0,5132	Rp 72.608.972.960
2026	Rp 141.482.800.000	0,4665	Rp 66.001.726.200
2027	Rp 141.482.800.000	0,4241	Rp 60.002.855.480
2028	Rp 141.482.800.000	0,3855	Rp 54.541.619.400
Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat			Rp 1.481.480.875.240

Sumber: Komitmen Sewa Operasi PT Matahari Department Store Tbk, tahun 2018, data diolah, 2024

Perhitungan Estimasi Nilai Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA) Tahun 2019

<i>Year</i>	<i>Minimum Lease Payment</i>	<i>Present Value Factor (10%)</i>	<i>Present Value</i>
2020	Rp 314.350.000.000	0,9091	Rp 285.775.585.000
2021	Rp 240.069.000.000	0,8264	Rp 198.393.021.600
2022	Rp 240.069.000.000	0,7513	Rp 180.363.839.700
2023	Rp 240.069.000.000	0,6830	Rp 163.967.127.000
2024	Rp 240.069.000.000	0,6209	Rp 149.058.842.100
2025	Rp 98.419.600.000	0,5645	Rp 55.557.864.200
2026	Rp 98.419.600.000	0,5132	Rp 50.508.938.720
2027	Rp 98.419.600.000	0,4665	Rp 45.912.743.400
2028	Rp 98.419.600.000	0,4241	Rp 41.739.752.360
2029	Rp 98.419.600.000	0,3855	Rp 37.940.755.800
Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat			Rp 1.209.218.469.880

Sumber: Komitmen Sewa Operasi PT Matahari Department Store Tbk, tahun 2019, data diolah, 2024

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 2 Perhitungan Estimasi Nilai Aset yang Belum Tercatat

Perhitungan Estimasi Nilai Aset Sewa yang Belum Tercatat PT Matahari Putra Prima Tbk. (MPPA)

Tahun	PV Liabilities	RL/TL	PV AF 10%,10	PV AF 10%,5	PV Asset
2017	Rp 1.835.263.763.980	0,5	6,1446	3,7908	Rp 1.487.411.855.565
2018	Rp 1.481.480.875.240	0,5	6,1446	3,7908	Rp 1.200.684.207.291
2019	Rp 1.209.218.469.880	0,5	6,1446	3,7908	Rp 980.025.827.005

Sumber: Tabel 4.3, Lampiran 1, data diolah, 2024

Rangkuman Hasil Perhitungan Nilai Aset Sewa yang belum tercatat

Kode Perusahaan	Estimasi Nilai Aset Sewa yang Belum Tercatat		
	2017	2018	2019
LPFF	Rp 511.656.778.391	Rp 548.493.636.734	Rp 470.616.336.377
MPPA	Rp 1.487.411.855.565	Rp 1.200.684.207.291	Rp 980.025.827.005

Sumber: Lampiran 1, data diolah, 2024

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 3 Perhitungan Pajak Tangguhan

Perhitungan Nilai Pajak Tangguhan PT Matahari Putra Prima Tbk.

(MPPA)

Tahun	Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat	Estimasi Aset Sewa yang Belum Tercatat	Tarif Pajak	Pajak Tangguhan
2017	Rp 1.835.263.763.980	Rp 1.487.411.855.565	25%	Rp 86.962.977.104
2018	Rp 1.481.480.875.240	Rp 1.200.684.207.291	25%	Rp 70.199.166.987
2019	Rp 1.209.218.469.880	Rp 980.025.827.005	25%	Rp 57.298.160.719

Sumber: Lampiran 1 dan 2, data diolah, 2024

Rangkuman Hasil Perhitungan pajak tangguhan

Kode Perusahaan	Pajak Tangguhan		
	2017	2018	2019
LPFF	Rp 29.914.509.917	Rp 32.068.212.576	Rp 27.515.040.661
MPPA	Rp 86.962.977.104	Rp 70.199.166.987	Rp 57.298.160.719

Sumber: Tabel 4.6, data diolah, 2024

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 4 Perhitungan Perubahan Ekuitas

**Perhitungan Perubahan Nilai Ekuitas PT Matahari Putra Prima Tbk.
(MPPA)**

Tahun	Estimasi Aset Sewa yang Belum Tercatat	Estimasi Liabilitas Sewa yang Belum Tercatat	Pajak Tangguhan	Perubahan Ekuitas
2017	Rp 1.487.411.855.565	Rp 1.835.263.763.980	Rp 86.962.977.104	-Rp 260.888.931.311
2018	Rp 1.200.684.207.291	Rp 1.481.480.875.240	Rp 70.199.166.987	-Rp 210.597.500.962
2019	Rp 980.025.827.005	Rp 1.209.218.469.880	Rp 57.298.160.719	-Rp 171.894.482.156

Sumber: Lampiran 1, 2, dan 3, data diolah, 2024

Rangkuman hasil perhitungan perubahan ekuitas

Kode Perusahaan	Perubahan Ekuitas		
	2017	2018	2019
LPFF	-Rp 89.743.529.752	-Rp 96.204.637.729	-Rp 82.545.121.982
MPPA	-Rp 260.888.931.311	-Rp 210.597.500.962	-Rp 171.894.482.156

Sumber: Tabel 4.7, data diolah, 2024

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

