



Analisis Dampak Penerapan PSAK 73 (Sewa) terhadap Efisiensi Pajak dan Laba Bersih (Studi Kasus pada PT Mitra Adiperkasa Tbk)

Meilani Ely Nur Sya'diah^{1*}, Moh. Iskak Elly², Dyah Ayu Perwitari³

¹⁻³Program Studi Akuntansi, Universitas Panca Marga, Indonesia

*Penulis Korespondensi: mnursyadiah@gmail.com

Abstract. *This research aims to analyze the implications of the transition in lease accounting standards to PSAK 73 on tax efficiency levels and net income structures within the retail industry, focusing on PT Mitra Adiperkasa Tbk as case studies. Employing a descriptive quantitative method, this research compares financial statement data from the 2017-2024 period to evaluate shifts before and after the regulation's enforcement. The results reveal that the implementation of PSAK 73 successfully improved corporate tax efficiency, characterized by a decrease in the Effective Tax Rate (ETR) below the statutory corporate tax rate. This was achieved by leveraging temporary differences that resulted in the recognition of deferred tax assets, providing a strategic advantage in the form of tax deferral. On the other hand, the application of this standard caused significant pressure on net profit during the initial transition phase due to the front-loading expense pattern derived from right-of-use asset depreciation and lease liability interest.*

Keywords: *Effective Tax Rate (ETR); Lease Accounting; Net Income; PSAK 73; Tax Efficiency.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi transisi standar akuntansi sewa ke PSAK 73 terhadap tingkat efisiensi pajak dan struktur laba bersih pada industri ritel, dengan studi kasus pada PT Mitra Adiperkasa Tbk. Menggunakan metode deskriptif kuantitatif, penelitian ini membandingkan data laporan keuangan periode 2017-2024 untuk mengevaluasi perubahan sebelum dan sesudah regulasi tersebut diterapkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PSAK 73 berhasil meningkatkan efisiensi pajak perusahaan yang ditandai dengan penurunan tarif pajak efektif (*Effective Tax Rate/ETR*) di bawah tarif pajak badan standar. Hal ini terjadi akibat pemanfaatan perbedaan temporer yang menghasilkan pengakuan aset pajak tangguhan, sehingga memberikan keuntungan strategis berupa penangguhan pembayaran pajak (*tax deferral*). Di sisi lain, penerapan standar ini menyebabkan tekanan pada laba bersih secara signifikan di awal masa transisi sebagai akibat dari pola beban *front-loading* yang berasal dari biaya penyusutan aset hak-guna dan bunga liabilitas sewa.

Kata kunci: Akuntansi Sewa; Efisiensi Pajak; Laba Bersih; PSAK 73; Tarif Pajak Efektif (ETR).

1. LATAR BELAKANG

Dinamika dunia bisnis di Indonesia yang semakin kompetitif menuntut perusahaan untuk menyajikan laporan keuangan yang transparan dan mencerminkan realitas ekonomi yang sebenarnya. Salah satu aspek krusial dalam pelaporan keuangan, khususnya pada sektor ritel, adalah perlakuan akuntansi atas transaksi sewa. Sektor ritel cenderung memilih opsi sewa aset guna menjaga fleksibilitas arus kas dan efisiensi modal kerja dibandingkan melakukan pembelian aset secara langsung. Kieso, Weygandt, dan Warfield (2018) mendefinisikan sewa sebagai kontrak yang memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan aset tertentu dalam jangka waktu yang disepakati dengan imbalan pembayaran tertentu. Ketepatan dalam pengakuan sewa menjadi sangat vital karena berdampak langsung pada pencatatan aset, liabilitas, serta profitabilitas perusahaan.

Sebelum berlakunya standar terbaru, perlakuan akuntansi sewa diatur dalam PSAK 30 yang memungkinkan perusahaan mengklasifikasikan sebagian besar transaksi sebagai sewa

operasi. Praktik ini sering dikritik karena menciptakan fenomena *off-balance sheet financing*, di mana kewajiban pembayaran jangka panjang tidak muncul di neraca sehingga rasio keuangan dan margin laba bersih dapat terlihat lebih tinggi dari kondisi yang sebenarnya (Hoogervorst, 2016). Guna mengatasi keterbatasan tersebut, Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) mengesahkan PSAK 73 tentang Sewa yang mulai efektif pada 1 Januari 2020. Standar ini mengharuskan penyewa mengakui aset hak-guna (*right-of-use assets*) dan liabilitas sewa di laporan posisi keuangan (IAI, 2017), yang secara otomatis mengubah profil risiko dan struktur keuangan entitas.

Implementasi PSAK 73 memberikan dampak sistemik bagi emiten di Indonesia. Sebagai contoh, PT Garuda Indonesia Tbk dan PT Indonesia Kendaraan Terminal Tbk mengalami lonjakan liabilitas yang signifikan akibat kapitalisasi kewajiban sewa yang sebelumnya tidak tercatat (Azka, 2020; Nabhani, 2020). Fenomena peningkatan liabilitas ini tidak hanya terjadi pada sektor transportasi, namun juga memberikan dampak krusial bagi sektor ritel yang memiliki ketergantungan tinggi pada ruang gerai fisik seperti PT Mitra Adiperkasa Tbk. Selain berdampak pada neraca, standar ini juga memengaruhi kewajiban fiskal perusahaan. Biaya penyusutan aset hak-guna dan biaya bunga liabilitas sewa kini dapat dikurangkan dari pendapatan kena pajak, yang pada gilirannya memengaruhi strategi efisiensi pajak perusahaan (Waluyo, 2020). Bagi perusahaan dengan jaringan ritel luas seperti PT Mitra Adiperkasa Tbk (MAPI), transisi ini menjadi sangat menarik untuk diteliti mengingat ketergantungan mereka yang tinggi terhadap ruang sewa gerai fisik.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam. Nomorissa dan Lindrawati (2021) serta Prajanto (2020) mengonfirmasi peningkatan drastis pada rasio utang dan aset pasca-implementasi standar baru. Dari aspek perpajakan, Harwoko dan Kurniawati (2022) menemukan adanya penurunan pada *Effective Tax Rate* (ETR) yang mengindikasikan pengelolaan pajak yang lebih efisien. Namun, dampak terhadap laba bersih sering kali menunjukkan tekanan fluktuatif di awal periode akibat beban yang bersifat front-loading. Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam dampak penerapan PSAK 73 terhadap efisiensi pajak dan laba bersih pada PT Mitra Adiperkasa Tbk dengan periode pengamatan 2017 hingga 2024.

2. KAJIAN TEORITIS

Sewa dalam Akuntansi

Sewa merupakan suatu bentuk perjanjian kontraktual yang memberikan hak kepada penyewa (*lessee*) untuk memanfaatkan suatu aset dari pemiliknya (*lessor*) selama periode yang telah disepakati. Menurut PSAK No. 30, transaksi ini melibatkan pembayaran imbalan, baik secara berkala maupun tunai, yang memungkinkan penyewa memperoleh manfaat ekonomis tanpa keharusan memiliki aset tersebut secara permanen. Sejalan dengan pandangan tersebut, Kieso, Weygandt, dan Warfield (2018) menegaskan bahwa sewa bukan sekadar kontrak penggunaan, melainkan representasi dari pengalihan kendali atas manfaat ekonomi aset yang harus diakui dalam posisi keuangan perusahaan. Secara praktis, Martani (2024) menambahkan bahwa skema ini menjadi solusi strategis bagi perusahaan untuk menjaga stabilitas arus kas dan fleksibilitas operasional, terutama dalam kondisi tekanan keuangan.

Berdasarkan regulasi akuntansi di Indonesia, jenis sewa diklasifikasikan menjadi dua kategori utama. Pertama adalah sewa operasi (*operating lease*), yang menurut PSAK 30 dipandang sebagai model sewa di mana pemilik aset tetap menanggung risiko kepemilikan serta biaya pemeliharaan, sementara pembayaran sewa tidak mencakup seluruh nilai investasi aset. Kedua, sewa pembiayaan (*finance lease*) yang memberikan hak kepada penyewa untuk menanggung mayoritas risiko dan manfaat aset, seringkali disertai dengan opsi kepemilikan di masa depan. Pemerintah melalui Kementerian Keuangan (2006) juga mempertegas klasifikasi ini untuk membedakan hak serta kewajiban masing-masing pihak dalam penyediaan barang modal bagi kebutuhan bisnis.

Secara fundamental, transaksi sewa didefinisikan oleh adanya hak penggunaan aset spesifik dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran rutin yang disepakati. Fungsi utama dari mekanisme ini adalah untuk memperkuat likuiditas perusahaan dan memitigasi risiko penyusutan aset yang biasanya melekat pada kepemilikan penuh. Dalam hal pelaporan keuangan, pemberi sewa wajib menyajikan piutang sewa pembiayaan dan investasi neto secara transparan dalam laporan posisi keuangan.

PSAK 73

Penerapan PSAK 73 sebagai pengganti PSAK 30 sejak 1 Januari 2020 membawa perubahan fundamental dalam pelaporan keuangan melalui penggunaan *single lessee accounting* model, di mana penyewa wajib mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa di neraca untuk hampir seluruh kontrak sewa (IAI, 2017). Transformasi ini menghilangkan praktik pelaporan di luar neraca (*off-balance sheet*), sehingga meningkatkan transparansi posisi keuangan meskipun berdampak pada peningkatan rasio *leverage*. Pada laporan laba rugi, biaya

sewa yang sebelumnya bersifat tetap kini terbagi menjadi beban penyusutan dan beban bunga dengan pola *front-loading* yang terjadi karena beban bunga dihitung dari saldo liabilitas yang tinggi di awal, yang mengakibatkan total biaya lebih tinggi dan laba bersih lebih rendah di awal periode sewa. Secara fiskal, mekanisme ini menciptakan perbedaan temporer yang dapat dimanfaatkan perusahaan untuk strategi efisiensi pajak jangka pendek melalui pengakuan biaya pengurang penghasilan yang lebih besar di awal masa kontrak.

Efisiensi Pajak

Beban pajak penghasilan merupakan kewajiban finansial entitas yang terdiri dari komponen pajak kini dan pajak tangguhan, di mana pajak tangguhan muncul akibat adanya perbedaan temporer dalam pengakuan akuntansi dan fiskal sesuai panduan PSAK 46 (Waluyo, 2020). Dalam upaya mengelola beban tersebut, perusahaan menerapkan strategi efisiensi pajak untuk meminimalkan kewajiban bayar secara legal melalui pemanfaatan pilihan metode akuntansi yang diizinkan oleh regulasi perpajakan (Mardiasmo, 2019; Resmi, 2019). Pada implementasi PSAK 73, efisiensi ini tercapai melalui penundaan pembayaran pajak memanfaatkan perbedaan waktu pencatatan depresiasi dan bunga sewa dibandingkan dengan realisasi pembayaran kas (Suandy, 2019). Strategi ini bertujuan untuk menjaga *Effective Tax Rate* (ETR) pada level yang optimal, di mana nilai ETR yang lebih rendah dari tarif normal mengindikasikan keberhasilan manajemen dalam menjalankan perencanaan pajak yang cerdas (Hery, 2020).

Perencanaan pajak dalam kerangka PSAK 73 melibatkan pengelolaan perbedaan temporer yang kemudian menciptakan aset pajak tangguhan guna memperbaiki arus kas di masa depan (Resmi, 2019). Melalui pengakuan biaya penyusutan dan bunga yang bersifat *front-loading*, laba sebelum pajak perusahaan akan mengalami penurunan signifikan pada tahap awal implementasi, yang secara otomatis menurunkan laba kena pajak dan nilai ETR (Hery, 2020; Suandy, 2019). ETR sendiri berfungsi sebagai instrumen evaluasi untuk mengukur penghematan pajak riil yang diperoleh perusahaan dibandingkan hanya mengacu pada tarif pajak statis pemerintah (Harwoko & Kurniawati, 2022). Dengan demikian, manajemen pajak yang efektif bukan sekadar pemenuhan kewajiban hukum, melainkan instrumen strategis untuk meningkatkan ketersediaan dana internal guna mendukung daya saing operasional bisnis.

Laba Bersih

Laba bersih bertindak sebagai indikator pamungkas yang mencerminkan efektivitas strategi bisnis dan kemampuan manajemen dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham setelah dikurangi seluruh beban operasional, bunga, dan pajak (Alamsyah & Askandar,

2019). Sebagai hasil akhir dari aktivitas akuntansi dalam satu periode, angka ini menjadi rujukan utama bagi investor dalam memproyeksi keuntungan masa depan serta panduan bagi manajemen dalam menetapkan kebijakan dividen dan investasi (Akbar, 2022). Namun, adopsi PSAK 73 membawa variasi pada nilai laba bersih akibat pergeseran pencatatan beban sewa menjadi biaya penyusutan aset hak guna dan beban bunga liabilitas sewa. Untuk menjaga keadilan dalam evaluasi kinerja, metrik *Net Income* tetap digunakan sebagai parameter konkret guna menilai sejauh mana perusahaan mampu menyeimbangkan pendapatan dengan struktur biaya baru yang terbentuk pasca-implementasi standar tersebut.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode kuantitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus untuk memahami fenomena melalui pengumpulan data numerik yang diolah menggunakan statistik deskriptif (Pettalongi et al., 2025). Desain penelitian bersifat komparatif guna membandingkan variabel pada kelompok waktu berbeda untuk mengidentifikasi dampak kondisi tertentu (Sahir, 2021). Objek penelitian difokuskan pada PT Mitra Adiperkasa Tbk (MAPI) periode 2017–2024, mencakup fase penggunaan PSAK 30 hingga implementasi PSAK 73, yang dipilih karena karakteristik operasionalnya sebagai perusahaan ritel yang bergantung pada aset sewaan. Variabel dalam studi ini didefinisikan secara operasional untuk menyederhanakan konsep menjadi indikator terukur (Syahza, 2021). Data sekunder berupa laporan keuangan tahunan auditan diperoleh secara tidak langsung melalui dokumen resmi organisasi (Astarina, 2021), yang diakses melalui kanal Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dan situs resmi perusahaan. Proses pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumenter dengan meninjau Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba Rugi, serta Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) guna mengekstraksi informasi aset hak guna, liabilitas sewa, beban penyusutan, bunga, dan komponen pajak.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis pengolahan data laporan keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk, penerapan PSAK 73 memberikan dampak yang signifikan pada neraca sebagaimana disajikan pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Rekapitulasi aset hak guna dan liabilitas sewa tahun 2017-2024
PT Mitra Adiperkasa Tbk.

Tahun	Aset Hak Guna	Liabilitas Sewa Jangka Pendek	Liabilitas Sewa Jangka Panjang
Periode Sebelum PSAK 73			
2017	-	-	-
2018	-	-	-
2019	-	-	-
Periode Setelah PSAK 73			
2020	Rp 4.067.126	Rp 1.329.156	Rp 2.589.615
2021	Rp 3.581.897	Rp 1.220.805	Rp 2.327.435
2022	Rp 4.736.070	Rp 1.623.596	Rp 3.007.478
2023	Rp 5.322.123	Rp 1.804.989	Rp 3.201.856
2024	Rp 5.555.675	Rp 1.915.402	Rp 3.150.509

Sumber: Laporan keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk (diolah, 2026).

Berdasarkan data pada Tabel 1, terlihat transisi yang signifikan pada struktur neraca MAPI pasca-implementasi PSAK 73. Sebelum tahun 2020, akun Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa tidak tercatat sama sekali karena seluruh sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi sesuai PSAK 30. Namun, pada tahun pertama penerapan (2020), MAPI langsung mencatatkan Aset Hak Guna sebesar Rp 4.067.126 juta dengan total liabilitas sewa (jangka pendek dan panjang) mencapai Rp 3.918.771 juta. Kapitalisasi ini terus menunjukkan tren peningkatan hingga mencapai puncaknya pada tahun 2024 dengan saldo aset hak guna sebesar Rp 5.555.675 juta. Fenomena ini membuktikan bahwa PSAK 73 berhasil meningkatkan transparansi aset perusahaan dengan mengangkat kewajiban yang sebelumnya "tersembunyi" menjadi informasi yang akuntabel bagi investor. Lonjakan angka ini bukan sekadar perubahan administratif, melainkan representasi konkret dari skala operasional MAPI yang sangat luas di sektor ritel.

Tabel 2. Rekapitulasi penambahan dan pengurangan aset hak guna tahun 2020-2024
PT Mitra Adiperkasa Tbk.

Tahun	Penambahan Aset Sewa	Pengurangan Aset Sewa
2020	Rp 632.090	Rp 757.604
2021	Rp 1.098.547	Rp 1.249.959
2022	Rp 2.657.441	Rp 906.052
2023	Rp 2.217.867	Rp 863.612
2024	Rp 2.279.131	Rp 1.135.092

Sumber: Laporan keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk (diolah, 2026).

Dinamika operasional MAPI dalam mengelola ruang ritel tercermin pada Tabel 2 yang merinci mutasi aset hak guna setiap tahunnya. Pada tahun 2022, terjadi penambahan aset hak guna yang sangat masif senilai Rp 2.657.441 juta, yang mengindikasikan adanya ekspansi lokasi atau pembaruan kontrak sewa dalam jumlah besar setelah periode pandemi. Angka penambahan ini jauh melampaui nilai pengurangan (terminasi atau berakhirnya sewa) pada tahun yang sama sebesar Rp 906.052 juta. Hingga tahun 2024, aktivitas penambahan aset hak guna tetap terjaga di level Rp 2,2 triliun, yang menunjukkan resiliensi ekspansi MAPI di tengah persaingan pasar. Konsistensi penambahan aset ini menjadi dasar bagi timbulnya beban

depresiasi di tahun-tahun mendatang. Penelaahan terhadap mutasi ini penting karena setiap penambahan aset hak guna baru akan memicu siklus beban bunga dan penyusutan yang berdampak langsung pada kinerja laba rugi perusahaan.

Tabel 3. Rekapitulasi beban terkait sewa tahun 2017-2024 PT Mitra Adiperkasa Tbk.

Tahun	Beban Sewa (PSAK 30)	Beban Depresiasi Aset Hak Guna	Beban Bunga Liabilitas Sewa	Beban Sewa (PSAK 30)
Periode Sebelum PSAK 73				
2017	Rp 2.030.006	-	-	Rp 2.030.006
2018	Rp 2.269.047	-	-	Rp 2.269.047
2019	Rp 2.460.662	-	-	Rp 2.460.662
Periode Setelah PSAK 73				
2020	Rp 944.110	Rp 1.405.101	Rp 303.503	Rp 944.110
2021	Rp 117.159	Rp 1.355.493	Rp 275.374	Rp 117.159
2022	Rp 953.188	Rp 1.546.953	Rp 357.178	Rp 953.188
2023	Rp 1.464.188	Rp 1.673.216	Rp 333.630	Rp 1.464.188
2024	Rp 1.699.715	Rp 1.928.642	Rp 358.204	Rp 1.699.715

Sumber: Laporan Keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk (diolah, 2026).

Tabel 3, menyajikan pergeseran mekanisme pengakuan beban dari biaya sewa linear (PSAK 30) menjadi kombinasi beban depresiasi dan bunga (PSAK 73). Sebelum 2020, MAPI mencatat beban sewa operasi rutin yang mencapai Rp 2.460.662 juta pada 2019. Setelah adopsi PSAK 73, komposisi beban berubah total; pada tahun 2024, beban sewa linear berkurang drastis menjadi hanya Rp 1.699.715 juta, sementara perusahaan harus menanggung beban depresiasi aset hak guna sebesar Rp 1.928.642 juta dan beban bunga liabilitas sewa sebesar Rp 358.204 juta.

Pemisahan beban ini mengonfirmasi adanya pola *front-loading expense*, di mana total beban akuntansi cenderung lebih berat di awal masa kontrak dibandingkan metode lama. Kenaikan beban depresiasi yang tercatat pada Tabel 3 ini berbanding lurus dengan pertumbuhan aset hak guna pada Tabel 1 dan Tabel 2. Realitas ini memberikan gambaran biaya modal yang lebih jujur, mencerminkan bahwa kontrak sewa kini diperlakukan serupa dengan pembiayaan aset tetap yang memiliki konsekuensi bunga dan penyusutan.

Tabel 4. *Effective Tax Rate* (ETR) tahun 2017-2024 PT Mitra Adiperkasa Tbk.

Tahun	Laba sebelum Pajak (EBIT)	Beban Pajak	Effective Tax Rate
Periode Sebelum PSAK 73			
2017	Rp 597.451	Rp 247.370	41%
2018	Rp 1.173.417	Rp 359.501	31%
2019	Rp 1.625.502	Rp 461.995	28%
Periode Setelah PSAK 73			
2020	-Rp 723.806	-Rp 138.502	-
2021	Rp 675.331	Rp 207.647	31%
2022	Rp 3.172.623	Rp 667.220	21%
2023	Rp 3.202.895	Rp 857.602	27%
2024	Rp 2.833.773	Rp 686.357	24%

Sumber: Laporan Keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk (diolah, 2026).

Implikasi fiskal dari perubahan standar ini terdokumentasi pada Tabel 4 melalui rasio *Effective Tax Rate* (ETR). Sebelum implementasi (2017-2019), ETR perusahaan berada pada

level tinggi di atas 28%. Namun, pasca-2020, terlihat tren penurunan ETR yang signifikan, di mana pada tahun 2022 rasio pajak efektif turun hingga 21%, berada di bawah tarif pajak badan standar sebesar 22%.

Penurunan ETR ini menjadi bukti empiris adanya peningkatan efisiensi pajak melalui mekanisme pajak tangguhan. Hal ini terjadi karena perbedaan waktu pengakuan beban depresiasi dan bunga (akuntansi) yang lebih besar dibandingkan pembayaran kas sewa riil (fiskal) di awal masa transisi. Melalui pengakuan beban yang lebih besar di laporan laba rugi, MAPI secara legal berhasil menunda kewajiban pembayaran pajak tunai (*tax deferral*), yang kemudian berfungsi sebagai *financial cushion* untuk mendukung likuiditas operasional. Meskipun memberikan efisiensi pajak, pola beban baru ini menciptakan tekanan fluktuatif terhadap laba bersih perusahaan, terutama di masa transisi awal.

Tabel 5. Data laba bersih PT Mitra Adiperkasa Tbk tahun 2017-2024.

Tahun	Lab a Bersih (Rp)	Kenaikan/Penurunan (%)
2017	Rp 350.081	-
2018	Rp 813.916	132%
2019	Rp 1.625.502	100%
2020	-Rp 585.304	-136%
2021	Rp 467.684	-180%
2022	Rp 2.505.403	436%
2023	Rp 2.345.293	-6%
2024	Rp 2.147.416	-8%

Sumber: Laporan keuangan PT Mitra Adiperkasa Tbk (diolah, 2026).

Pada Tabel 5 menunjukkan profil profitabilitas MAPI yang mengalami volatilitas ekstrem akibat perubahan standar dan faktor eksternal. Pada tahun transisi 2020, laba bersih anjlok hingga -136%, mencatatkan kerugian sebesar Rp 585.304 juta. Tekanan ini merupakan akumulasi dari beban front-loading PSAK 73 yang diperparah oleh kondisi pandemi COVID-19. Namun, resiliensi MAPI terlihat pada tahun 2022, di mana laba bersih pulih masif dengan kenaikan 436% mencapai Rp 2.505.403 juta.

Penurunan laba pada awal periode adopsi bukanlah cerminan kegagalan operasional, melainkan dampak teknis dari pola beban standar baru. Seiring berjalannya waktu dan melandainya beban bunga mengikuti pembayaran angsuran liabilitas sewa, margin keuntungan terbukti mampu kembali ke tingkat normal dan bahkan melampaui pencapaian sebelum penerapan PSAK 73. Secara keseluruhan, data ini menunjukkan bahwa dampak negatif PSAK 73 terhadap laba bersifat temporer dan akan terkompensasi oleh efisiensi fiskal serta peningkatan transparansi aset di masa depan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi PSAK 73 pada PT Mitra Adiperkasa Tbk memberikan dampak signifikan terhadap transparansi posisi keuangan melalui kapitalisasi aset hak guna yang sebelumnya tidak tercatat di neraca. Penerapan standar ini terbukti meningkatkan efisiensi pajak secara legal, yang ditunjukkan dengan penurunan *Effective Tax Rate* (ETR) hingga di bawah tarif standar 22% melalui pemanfaatan perbedaan temporer dan pengakuan aset pajak tangguhan. Di sisi lain, adopsi standar ini menyebabkan tekanan fluktuatif pada laba bersih di awal masa transisi akibat pola beban *front-loading* (penyusutan dan bunga), namun dampak tersebut bersifat temporer dan mulai melandai seiring dengan penurunan saldo liabilitas sewa. Secara keseluruhan, PSAK 73 berhasil mencapai tujuannya dalam menyajikan informasi keuangan yang lebih jujur sekaligus memberikan ruang bagi perusahaan untuk melakukan optimasi arus kas melalui perencanaan pajak yang lebih sistematis.

Sebagai saran, manajemen PT Mitra Adiperkasa Tbk hendaknya terus konsisten dalam melakukan rekonsiliasi fiskal untuk meminimalkan risiko perbedaan interpretasi pajak, sementara investor disarankan untuk lebih jeli melihat beban non-kas agar dapat menilai kinerja profitabilitas perusahaan secara lebih objektif di masa depan.

DAFTAR REFERENSI

- Akbar, A. (2022). Laba Bersih Sebagai Mediator Pengaruh Total Aset Dan Total Liabilitas Terhadap Price To Book Value Pada Perusahaan Sub Sektor Farmasi Di Bursa Efek Indonesia. *J-Mas (Jurnal Manajemen Dan Sains)*, 7(1), 345. <https://doi.org/10.33087/jmas.v7i1.405>
- Alamsyah, A. A., & Askandar, N. S. (2019). Pengaruh Laba Kotor, Laba Operasi, Dan Laba Bersih Dalam Memprediksi Arus Kas Di Masa Mendatang (Studi Empiris Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia). *E-Jra*, 08(01), 53–64.
- Astarina, E. & Y. (2021). Metodologi Penelitian. In E. S. Mulyanta (Ed.), *Rake Sarasin*. Cv. Andi Offset.
- Azka, R. M. (2020). *Utang Garuda (Giaa) Melonjak 229 Persen Akibat Penerapan Psak 73*.
- Harwoko, A., & Kurniawati, L. (2022). Agresivitas Pajak Pasca Penerapan Psak 73 Di Perusahaan Industri Farmasi: Difference In Difference Analysis. *Jurnal Akademi Akuntansi*, 5(1), 16–33. <https://doi.org/10.22219/jaa.v5i1.18732>
- Hery. (2020). *Analisis Laporan Keuangan: Integrated And Comprehensive Edition*. Pt Grasindo.
- Hoogervorst, H. (2016). *Shining The Light On Leases*. Ifrs Foundation.
- Iai. (2017). *Draf Eksposur Psak 73: Sewa*. Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan.

- Kementerian Keuangan. (2006). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 84/Pmk.012/2006*. 122(1995), 25–27.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting, Volume 2, Ifrs Edition*. Penerbit Salemba Empat.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan*. Penerbit Andi.
- Martani, D., Siregar, S. V., Wardhani, R., Farahmita, A., Tanujaya, E., & Hidayat, T. (2024). *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis Psak*. Penerbit Salemba Empat.
- Nabhani, A. (2020). *Dampak Penerapan Psak 73 - Rasio Utang Ipcc Ikut Membengkak Jadi 0,79 Kali*.
- Nomorissa, T. A., & Lindrawati. (2021). Penerapan Psak 73 Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Jasa Di Bursa Efek Indonesia The Application Of Psak 73 On The Finacial Performance In Service Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange. *Jurnal Riset Akuntansi Mercu Buana*, 7(2).
- Pettalongi, S. S., Muas, Arafat, & Ndaomanu, D. N. (2025). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Campuran*. Pt Media Penerbit Indonesia.
- Prajanto, A. (2020). Implementasi Psak 73 Atas Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada Bumn Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jaka (Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Auditing)*, 1(2), 2723–2522. <https://doi.org/10.56696/Jaka.V1i2.4277>
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori Dan Kasus* (11th Ed.). Salemba Empat.
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi Penelitian* (T. Koryati (Ed.); 1st Ed.). Penerbit Kbm Indonesia.
- Suandy, E. (2019). *Perencanaan Pajak*. (7th Ed.). Salemba Empat.
- Syahza, A. (2021). *Metodologi Penelitian*. Ur Press.
- Waluyo. (2020). *Akuntansi Pajak* (7th Ed.). Penerbit Salemba Empat.
- Akbar, A. (2022). Laba Bersih Sebagai Mediator Pengaruh Total Aset Dan Total Liabilitas Terhadap Price To Book Value Pada Perusahaan Sub Sektor Farmasi Di Bursa Efek Indonesia. *J-Mas (Jurnal Manajemen Dan Sains)*, 7(1), 345. <https://doi.org/10.33087/Jmas.V7i1.405>
- Alamsyah, A. A., & Askandar, N. S. (2019). Pengaruh Laba Kotor, Laba Operasi, Dan Laba Bersih Dalam Memprediksi Arus Kas Di Masa Mendatang (Studi Empiris Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia). *E-Jra*, 08(01), 53–64.
- Astarina, E. & Y. (2021). Metodologi Penelitian. In E. S. Mulyanta (Ed.), *Rake Sarasin*. Cv. Andi Offset.
- Azka, R. M. (2020). *Utang Garuda (Giaa) Melonjak 229 Persen Akibat Penerapan Psak 73*.
- Harwoko, A., & Kurniawati, L. (2022). Agresivitas Pajak Pasca Penerapan Psak 73 Di Perusahaan Industri Farmasi: Difference In Difference Analysis. *Jurnal Akademi Akuntansi*, 5(1), 16–33. <https://doi.org/10.22219/Jaa.V5i1.18732>
- Hery. (2020). *Analisis Laporan Keuangan: Integrated And Comprehensive Edition*. Pt Grasindo.
- Hoogervorst, H. (2016). *Shining The Light On Leases*. Ifrs Foundation.
- Iai. (2017). *Draf Eksposur Psak 73: Sewa*. Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan.

- Kementerian Keuangan. (2006). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 84/Pmk.012/2006. 122(1995)*, 25–27.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting, Volume 2, Ifrs Edition*. Penerbit Salemba Empat.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan*. Penerbit Andi.
- Martani, D., Siregar, S. V., Wardhani, R., Farahmita, A., Tanujaya, E., & Hidayat, T. (2024). *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis Psak*. Penerbit Salemba Empat.
- Nabhani, A. (2020). *Dampak Penerapan Psak 73 - Rasio Utang Ipcc Ikut Membengkak Jadi 0,79 Kali*.
- Nomorissa, T. A., & Lindrawati. (2021). Penerapan Psak 73 Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Jasa Di Bursa Efek Indonesia The Application Of Psak 73 On The Finacial Performance In Service Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange. *Jurnal Riset Akuntansi Mercu Buana*, 7(2).
- Pettalongi, S. S., Muas, Arafat, & Ndaomanu, D. N. (2025). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Campuran*. Pt Media Penerbit Indonesia.
- Prajanto, A. (2020). Implementasi Psak 73 Atas Sewa Terhadap Kinerja Keuangan Pada Bumn Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jaka (Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Auditing)*, 1(2), 2723–2522. <https://doi.org/10.56696/Jaka.V1i2.4277>
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori Dan Kasus* (11th Ed.). Salemba Empat.
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi Penelitian* (T. Koryati (Ed.); 1st Ed.). Penerbit Kbm Indonesia.
- Suandy, E. (2019). *Perencanaan Pajak*. (7th Ed.). Salemba Empat.
- Syahza, A. (2021). *Metodologi Penelitian*. Ur Press.
- Waluyo. (2020). *Akuntansi Pajak* (7th Ed.). Penerbit Salemba Empat.