

1. Pendahuluan

Meningkatnya perekonomian dan tingginya jumlah penduduk di Indonesia mengakibatkan kebutuhan sandang, pangan, dan papan pada masyarakat juga meningkat. Kebutuhan itu tidak dapat terpenuhi jika tidak ada sarana yang tersedia. Contohnya, untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan maka seseorang perlu membeli kebutuhan tersebut di pusat perbelanjaan, toko *retail*, dan restoran. Sedangkan untuk kebutuhan papan, seseorang memerlukan tempat tinggal seperti rumah, rumah susun, apartemen, maupun villa. Dari sisi pengusaha, untuk memenuhi permintaan kebutuhan, diperlukan properti yang sesuai dengan tujuan perusahaan contohnya gedung perkantoran, gudang, hingga pabrik produksi. Oleh sebab itu, secara tidak langsung terjadi peningkatan permintaan bagi sektor properti, *real estate*, dan konstruksi. Meningkatnya permintaan properti ini menimbulkan persaingan ketat antar perusahaan yang bergerak di bidang yang sama.

Perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan bagi keperluan usaha industri. Untuk menjalankan kegiatan operasionalnya, perusahaan di sektor ini membutuhkan aset tetap untuk membantu kelancaran kegiatan usaha. Dalam menjalankan bisnisnya, perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi sering melayani proyek-proyek pembangunan dari *client* dengan jangka waktu tertentu dan di berbagai wilayah yang berbeda. Keterbatasan waktu dan jarak akibat proyek yang terjadi secara tidak langsung mendorong perusahaan untuk menambah aset tetap seperti tanah, gedung, alat transportasi, dan peralatan di dekat lokasi proyek dengan tujuan untuk memaksimalkan pendanaan agar lebih efisien. Untuk memenuhi aset tetap ini perusahaan di sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bisa melakukan pembelian maupun melakukan perjanjian sewa. Perusahaan dengan dana yang terbatas bisa melakukan pengadaan aset tetap dengan menggunakan jasa perusahaan yang menyediakan penyewaan tanah, gedung, alat transportasi, dan peralatan untuk operasional perusahaan.

Aset merupakan suatu komponen penting untuk memperoleh kelancaran operasional bagi perusahaan. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), aset adalah sumber daya yang dikuasai perusahaan sebagai akibat dari kejadian yang terjadi di masa lalu dan mendatangkan manfaat ekonomis di masa depan. Sedangkan menurut PSAK, aset merupakan aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa, untuk disewakan, untuk keperluan administratif, dan digunakan selama satu periode atau lebih.

Namun pada perusahaan diperlukan biaya yang besar untuk melengkapi kebutuhan aset karena harga aset yang cenderung mahal. Sehingga untuk mengurangi biaya namun tetap memperoleh manfaat ekonomis, maka perusahaan memakai solusi lain yaitu melakukan pengadaan aset tetap melalui perjanjian sewa. Manfaat yang dapat dirasakan perusahaan sebagai penyewa dengan melakukan perjanjian sewa yaitu menghemat uang tunai karena biasanya perjanjian sewa ditandatangani tanpa pemberian uang muka, peralatan yang disewa juga mengurangi risiko keusangan bagi penyewa, perjanjian sewa lebih fleksibel dibandingkan perjanjian utang lainnya karena perjanjian sewa disesuaikan dengan kebutuhan penyewa, dan pembiayaannya lebih murah jika dibandingkan dengan jenis pembiayaan lainnya.

Menurut PSAK Nomor 30, sewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang menyewakan (*lessor*) memberikan hak kepada penyewa (*lessee*) untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang telah disepakati. Karena dinilai memiliki manfaat, kini penggunaan pembiayaan sewa semakin banyak diterapkan pada perusahaan perusahaan di Indonesia. Maka, dibutuhkan suatu peraturan yang digunakan sebagai pedoman bagi perusahaan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, hingga penungkapan atas sewa dengan tujuan memberikan informasi bagi pengguna laporan keuangan.

Pada November 2011 di Indonesia, diterbitkanlah PSAK 30 yang berisi aturan terkait sewa. Penerbitan PSAK No. 30 ini berpedoman pada peraturan yang diterbitkan oleh *International Accounting Standards Board* (IASB) pada tahun 1973. Pada PSAK No. 30, mengklasifikasikan sewa sebagai sewa operasi (*operating lease*) serta sewa pembiayaan (*financial lease*). Sewa operasi merupakan sewa yang tidak mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat yang berhubungan dengan kepemilikan aset kepada penyewa. Sedangkan pada sewa pembiayaan, risiko serta manfaat yang berhubungan dengan kepemilikan aset tersebut dialihkan secara substansial kepada penyewa dan pihak penyewa mempunyai hak untuk membeli aset pada akhir masa sewa pembiayaan.

Pada Januari 2016, IASB menerbitkan IFRS 16 *Leases* guna mengganti standar sebelumnya yaitu *International Accounting Standard* (IAS) 17 dan standar pengaturan tentang sewa lainnya. Alasan diterbitkannya IFRS 16 adalah >85% komitmen sewa terhadap perusahaan tidak muncul pada laporan posisi keuangan. Hal ini menyebabkan beberapa investor dan pihak yang berkepentingan sulit mendapatkan gambaran atas aset dan liabilitas terkait sewa secara akurat. Sebelumnya di IAS 17 hanya sewa pembiayaan saja yang wajib disajikan pada laporan posisi keuangan. Sedangkan sewa operasi tidak mewajibkan *lessee* mengakui aset dan liabilitas pada laporan keuangan, karena hanya dianggap sebagai biaya sewa yang sama seperti sewa-menyewa biasa atau sering disebut dengan *off balance sheet*. Akibatnya banyak perusahaan yang lebih memilih sewa operasi dibandingkan sewa pembiayaan dan menyebabkan laporan keuangan yang tidak menyajikan aset dan liabilitas secara nyata. Adanya IFRS 16 ini tidak lagi mengklasifikasikan sewa sebagai *operating lease* serta *finance lease*. Melainkan *lessee* harus memperlakukan sewa sebagai aset hak guna dan liabilitas sewa kecuali untuk sewa jangka pendek (kurang dari 12 bulan) dan sewa yang nilainya rendah.

Di Indonesia, DSAK IAI menerbitkan PSAK 73 yang mulai efektif pada awal bulan tahun 2020 guna mengganti standar sebelumnya yaitu PSAK 30. PSAK 73 ialah peraturan yang diadopsi dari standar IFRS 16 dimana pada standar tersebut sudah tidak ada lagi klasifikasi antara sewa operasi dan sewa pembiayaan. Namun, PSAK baru ini hanya berdampak pada *lessee*. Sehingga *lessee* harus memperlakukan semua transaksi sewa sebagai sewa pembiayaan dan memunculkan sebagai aset dan liabilitas sewa di laporan posisi keuangan. Sedangkan perubahan aturan tidak mempengaruhi dari sisi *lessor*. Menurut (Öztürk, 2016) aset yang disewa oleh perusahaan menggunakan model sewa operasi tidak akan muncul di Laporan Posisi Keuangan dan hanya dicatat sebagai beban di Laporan Laba Rugi. Sehingga menyebabkan perusahaan memperoleh *liability* dan *profitability* yang lebih rendah dari yang sebenarnya. Diterapkannya PSAK 73 bertujuan agar perusahaan mengkapitalisasikan komitmen sewa operasi dan mencatatnya di Laporan Posisi Keuangan sebagai aset hak guna dan liabilitas sewa. Sehingga implementasi PSAK 73 dinilai akan berdampak di laporan keuangan yang berarti akan berdampak juga pada kinerja keuangan.

Kinerja keuangan didefinisikan sebagai representasi situasi keuangan perusahaan yang mencerminkan baik atau buruknya kinerja manajemen perusahaan (Abdillah, 2015). Berhasil atau tidaknya perusahaan dalam melaksanakan aturan-aturan pelaporan keuangan dapat dianalisis menggunakan *financial ratio*. *Financial ratio* ialah hasil dari perbandingan angka pada satu pos dengan pos lain yang saling berhubungan. Perubahan standar PSAK 30 menjadi standar PSAK 73 dinilai merubah jumlah aset, liabilitas, dan ekuitas yang ada di laporan keuangan sehingga berdampak pada *financial ratio* seperti rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

Dampak PSAK 73 pada kinerja keuangan pernah diteliti sebelumnya oleh (Safitri et al., 2019) memperoleh hasil yaitu kapitalisasi sewa berdampak pada kenaikan pada *Debt to Assets (DAR)*, *Debt to Equity (DER)*, dan penurunan *Return on Assets (ROA)* dan *Return on Equity (ROE)*. Penelitian lain dilakukan oleh (Nomorissa & Lindrawati, 2021) berisi bahwa

aset, liabilitas, beban bunga, dan laba bersih mengalami peningkatan. Sedangkan terjadi penurunan pada ekuitas dan beban operasional. Lalu terjadi peningkatan pada *Debt to Assets (DAR)*, *Debt to Equity (DER)*, *Return on Assets (ROA)* dan *Return on Equity (ROE)* setelah implementasi PSAK 73. Menurut (Gusmaya & Fadilah, 2022), pada *Debt to Asset (DAR)* dan *Return on Asset (ROA)* ada perbedaan yang signifikan. Sedangkan tidak ada perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73 terhadap *Current Ratio*. Penelitian yang dilakukan oleh (A. A. S. Mashuri & Ermaya, 2021) menyimpulkan adanya perubahan nominal pada laporan laba rugi dan kinerja keuangan yang dihitung dengan rasio. Menurut penelitian (Mashuri, Ayunita Ajengtiyas Saputri & Sari, 2021) didapati pengaruh yang signifikan pada *unrecorded lease liability*, *unrecorded lease assets*, *equity*, dan rasio keuangan.

Terdapat keterbatasan atas penelitian yang sudah dilakukan, yaitu penelitian sebelumnya hanya dilakukan pada data satu hingga dua tahun saja sehingga hasil temuan tidak dapat digeneralisasikan ke periode waktu lain. Selain itu penelitian sebelumnya diteliti pada tahun 2018 serta 2019 yang berarti data diperoleh sebelum aturan PSAK 73 wajib diterapkan di Indonesia. Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan diatas penulis ingin melakukan penelitian ulang tentang dampak implementasi PSAK 73 yang dilakukan (Safitri et al., 2019) dan (A. Mashuri & Sari, 2021) dengan periode pengamatan sebelum diterapkannya PSAK 73 yaitu tahun 2018 serta 2019 hingga setelah diterapkannya PSAK 73 yaitu tahun 2020 dan 2021. Selain itu, penelitian ini memiliki beberapa kontribusi terkait dengan topik Dampak Implementasi PSAK 73. Pertama, peneliti menggunakan objek penelitian yang berbeda dari penelitian terdahulu. Kedua, penelitian ini menambahkan pengukuran dampak implementasi PSAK 73 terhadap *Price Earning Ratio (PER)*.

Penelitian dengan judul “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73 pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2021” ini dilakukan untuk mengetahui dampak dari penerapan PSAK 73 pada sektor yang diekspektasikan paling banyak menggunakan metode sewa yaitu sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut: (i) Apakah terdapat perbedaan *Return on Asset (ROA)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (ii) Apakah terdapat perbedaan *Return on Equity (ROE)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (iii) Apakah terdapat perbedaan *Debt to Asset (DAR)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (iv) Apakah terdapat perbedaan *Debt to Equity (DER)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (v) Apakah terdapat perbedaan *Price Earning Ratio (PER)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73.

Dengan demikian tujuan penelitian ini adalah (i) Untuk mengetahui perbedaan *Return on Asset (ROA)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (ii) Untuk mengetahui perbedaan *Return on Equity (ROE)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (iii) Untuk mengetahui perbedaan *Debt to Asset (DAR)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (iv) Untuk mengetahui perbedaan *Debt to Equity (DER)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73, (v) Untuk mengetahui perbedaan *Price Earning Ratio (PER)* pada saat sebelum dan sesudah penerapan PSAK 73.

2. Kajian Pustaka

2.1 Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa ialah pemakaian sesuatu dengan membayar uang dimana dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, yang hanya boleh dipakai setelah dibayar menggunakan uang. Sedangkan menurut (Wahyudi, 2019) Sewa merupakan sesuatu dimana pihak satu sanggup memberikan suatu benda yang akan digunakan

dalam jangka waktu yang sudah disepakati dengan pihak lain yang sanggup membayar harga sesuai dengan harga yang sudah disepakati dan untuk pemakaian pada waktu yang telah ditentukan.

Dari uraian tersebut maka dapat diartikan bahwa sewa merupakan kegiatan yang melibatkan dua pihak yaitu *lessor* dan *lessee* dimana *lessor* menyerahkan kekuasaan atau kenikmatan sebuah barang untuk *lessee* dengan waktu yang telah disepakati. *Lessee* hanya boleh memanfaatkan suatu barang tersebut selama masa kontrak dengan imbal balik berupa pembayaran uang kepada *lessor*. Jadi barang yang diserahkan oleh *lessor* hanya boleh digunakan dan dimanfaatkan kegunaannya tanpa menjadi hak milik seperti jual beli.

Keuntungan dari leasing adalah tingkat bunga yang tetap dan tidak memerlukan uang muka untuk proses tandatangan sehingga penyewa tidak perlu mengeluarkan biaya yang besar saat proses sewa (Nomorissa & Lindrawati, 2021). Kemudian penyewa terhindar dari inflasi dan keusangan karena pembayaran sewa dibuat tetap. Perjanjian sewa juga cenderung tidak ketat sehingga lebih fleksibel.

Pada PSAK 30 sewa terbagi jadi 2, pertama yaitu sewa operasi (*operating lease*) yang merupakan sewa jangka pendek dimana tidak terdapat pengalihan manfaat dan risiko atas aset dari *lessor* kepada *lessee*, lalu yang kedua adalah sewa pembiayaan dimana seluruh manfaat dan risiko aset dialihkan dari *lessor* kepada *lessee*.

2.2 Pernyataan Standar Akutansi Keuangan (PSAK 73) tentang Sewa

PSAK 73 disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) tahun 2017 sebagai pengganti dari IFRS 16 tentang sewa dan mulai berlaku di Indonesia pada 1 Januari 2020. PSAK 73 merupakan model akuntansi tunggal yang disusun untuk merubah standar-standar sebelumnya yaitu PSAK 30, ISA 8 tentang penentuan apakah suatu perjanjian mengandung sewa, ISAK 23 tentang sewa insentif operasi, ISAK 24 tentang evaluasi substansi beberapa transaksi yang melibatkan suatu bentuk legal sewa, dan ISAK 25 tentang hak atas tanah.

Tujuan disusunnya PSAK 73 pada intinya adalah merubah model akuntansi untuk *lessee* dimana semua sewa diberlakukan sebagai sewa pembiayaan. Sedangkan pada peraturan sebelumnya (PSAK 30) sewa diklasifikasikan menjadi sewa operasi dan sewa pembiayaan. Pengklasifikasian tersebut dinilai sudah tidak bisa merepresentasikan penyewaan secara tepat bagi para pembaca laporan keuangan sehingga diperlukan model akuntansi baru. Pada PSAK 73, *lessee* diharuskan untuk mengakui aset hak guna serta liabilitas sewa. Namun syarat untuk sewa operasi juga diperketat yaitu sewa harus berjangka pendek atau harus kurang dari atau sama dengan 12 bulan dan aset harus bernilai rendah. Selain dua kriteria tersebut akan dimasukkan ke sewa pembiayaan. Sedangkan di pihak *lessor* standar yang digunakan masih melanjutkan standar PSAK 30 yang menggunakan basis akuntansi ganda. Artinya sewa masih dibagi menjadi sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

2.3 Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan adalah teknik yang digunakan untuk memeriksa dan menganalisis seluruh komponen pada laporan keuangan suatu perusahaan yang bertujuan untuk mengetahui kondisi keuangan yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan.

Menurut Kasmir (2013:69), ada 2 metode yang dipakai untuk menganalisis laporan keuangan yaitu:

1. Analisis vertikal yaitu metode analisis yang digunakan untuk satu periode laporan keuangan saja sehingga tidak diperoleh perkembangan dari periode satu ke periode lainnya.

2. Analisis horizontal yaitu metode analisis dengan membandingkan laporan keuangan untuk beberapa periode sehingga didapatkan informasi perkembangan perusahaan dari periode satu ke periode lainnya.

Menurut Kasmir (2012:70), terdapat jenis-jenis teknik untuk menganalisis laporan keuangan yang diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Analisis perbandingan antara laporan keuangan, yaitu membandingkan lebih dari satu periode laporan keuangan dengan tujuan mengetahui perubahan yang terjadi baik kemajuan maupun kegagalan.
2. Analisis trend, yaitu analisis yang bertujuan untuk mengukur persentase perubahan baik kenaikan atau penurunan yang terjadi dari periode satu ke periode lain.
3. Analisis persentase per komponen, yaitu metode membandingkan komponen-komponen yang ada di laporan posisi keuangan maupun laporan laba rugi.
4. Analisis sumber dan penggunaan dana, yaitu metode analisis yang digunakan untuk mengetahui sumber-sumber dana suatu perusahaan serta penggunaannya dalam suatu periode dan untuk mengetahui penyebab perubahan modal kerja perusahaan.
5. Analisis sumber dan penggunaan kas, adalah metode analisis untuk mengetahui sumber-sumber kas serta penggunaannya dalam suatu periode dan memperoleh penyebab berubanya jumlah uang kas perusahaan.
6. Analisis rasio keuangan, yaitu metode untuk melihat hubungan antar akun dalam laporan keuangan.
7. Analisis kredit, yaitu analisis untuk melihat kelayakkan suatu kredit.
8. Analisis laba kotor, adalah analisis untuk mendapatkan jumlah laba kotor dan penyebab perubahan laba kotor dari periode ke satu periode lain.
9. Analisis titik pulang pokok atau titik impas, yaitu analisis untuk melihat jumlah penjualan yang harus dilakukan sehingga perusahaan tidak mengalami kerugian.

2.4 Rasio Keuangan

Rasio keuangan adalah salah satu alat untuk menganalisis kinerja keuangan pada perusahaan dengan membandingkan data keuangan yang ada di laporan keuangan (Mohammad Sofyan, 2019). Menurut Kasmir (2018:104) rasio keuangan (*financial lease*) adalah kegiatan membandingkan angka-angka dalam laporan keuangan dengan membagi satu angka dengan angka yang lain. Penelitian ini menggunakan beberapa rasio yang dinilai akan terdampak PSAK 73 diantaranya yaitu rasio solvabilitas, rasio profitabilitas dan *Price Earning Ratio*.

2.4.1 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang ditujukan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu (Dewi, 2019). Tingginya profitabilitas pada perusahaan dapat menunjukkan bahwa perusahaan mampu mendapatkan laba yang tinggi (Asisdiq & Side, 2021). Rasio profitabilitas yang akan digunakan adalah:

1. *Return on Assets*

Return on Asset (ROA) adalah rasio profitabilitas yang menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang digunakan (Putri & Marlius, 2020). Kinerja perusahaan bisa di katakan semakin baik, jika memiliki nilai ROA yang tinggi dan memperlihatkan laju peningkatan dari waktu ke waktu akan menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik (Almira & Wiagustini, 2020).

$$ROA = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total Aset}} \quad (2.1)$$

2. *Return on Equity*

Return on Equity (ROE) adalah rasio untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dengan modal sendiri (Putri & Marlius, 2020). Rasio ini dijadikan salah satu indikator penting dalam mengevaluasi kinerja keuangan suatu perusahaan (Gozali et al., 2023).

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Ekuitas}} \quad (2.2)$$

2.4.2 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek maupun panjang perusahaan (Litamahuputty, 2021). Artinya rasio solvabilitas mengukur seberapa besar aset perusahaan dibiayai menggunakan hutang baik jangka pendek maupun hutang jangka Panjang (Wagiyo, 2020). Rasio solvabilitas yang digunakan adalah:

1. *Debt to asset ratio*

Debt to Asset Ratio merupakan rasio untuk mengukur besarnya aset perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besarnya utang perusahaan dapat mempengaruhi pengelolaan aktiva (Azis, 2021). Dengan kata lain, rasio ini membandingkan antara total utang dengan total aktiva (Sanjaya, 2019).

$$DAR = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Aset}} \quad (2.3)$$

2. *Debt to equity ratio*

Debt to Equity Ratio merupakan rasio untuk menilai utang dengan ekuitas (Rachmat Sofian, 2020). Rasio ini membandingkan antara seluruh utang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas (Amelia & Sunarsi, 2020).

$$DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}} \quad (2.4)$$

2.4.3 Price Earning Ratio

Price Earning Ratio (PER), adalah rasio yang mencerminkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (Anisa, 2021). Rasio ini dapat melihat tingkat kepercayaan investor pada kinerja masa depan suatu perusahaan. Semakin tinggi nilai *Price Earning Ratio* (PER) yang diperoleh perusahaan, maka investor semakin percaya pada perusahaan (Anisa, 2021).

$$PER = \frac{\text{Harga saham}}{\text{EPS}} \quad (2.5)$$

2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan (Safitri et al., 2019) memperoleh hasil bahwa implementasi PSAK 73 berdampak pada industri jasa, pertambangan, dan manufaktur. Untuk kinerja

keuangan hasilnya terdapat kenaikan pada *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*. Sedangkan pada *Return on Asset* dan *Return on Equity* terjadi penurunan.

Penelitian lain dilakukan (Prajanto, 2020) menyimpulkan jika implementasi PSAK 73 menyebabkan kenaikan pada *Debt to Asset Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* yang disebabkan oleh adanya pengungkapan aset hak guna serta liabilitas sewa pembiayaan pada laporan keuangan perusahaan.

Penelitian yang dilakukan (Nomorissa & Lindrawati, 2021) memperoleh hasil adanya peningkatan pada nilai *Debt to Assets Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return on Assets* dan *Return on Equity*. Namun pada perusahaan jasa terdapat penurunan nilai pada rasio ROE.

Penelitian lain dilakukan (Gusmaya & Fadilah, 2022) memperoleh hasil *Current Ratio* dan *Return on Asset* terjadi penurunan nilai. Namun untuk *Debt to Asset Ratio* nilainya meningkat akibat implementasi PSAK 73.

Penelitian oleh (Mashuri & Ermaya, 2021) menghasilkan pengaruh signifikan akibat kapitalisasi sewa terhadap laporan keuangan perusahaan. Kemudian kapitalisasi sewa juga berpengaruh signifikan pada penyajian laporan keuangan serta rasio keuangan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Anggraini & Mashuri, 2022) mendapatkan hasil bahwa kapitalisasi sewa operasi berpengaruh signifikan terhadap *unrecorded lease liability*, *unrecorded lease assets*, ekuitas, rasio keuangan, dan penghematan pajak.

Penelitian yang dilakukan (Mashuri & Sari, 2021) disimpulkan bahwa kapitalisasi sewa operasi punya pengaruh yang signifikan pada nilai *unrecorded lease liability*, *unrecorded lease asset*, ekuitas, dan rasio keuangan.

2.6 Pengembangan Hipotesis

2.6.1 Pengaruh PSAK 73 terhadap *Return on Assets*

Return on Assets Ratio (ROA) merupakan rasio untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih dari tingkat aset yang dimiliki perusahaan (Suharmiyati & Iskandar, 2020). Tingginya nilai ROA maka makin baik untuk suatu perusahaan karena aset lebih cepat berputar untuk mendapatkan laba. Dari penelitian oleh (Gusmaya & Fadilah, 2022) terjadi penurunan nilai ROA karena meningkatnya nilai aset sewa pada laporan posisi keuangan serta terjadinya penurunan nilai bersih pendapatan perusahaan. Sama seperti dengan penelitian (Mashuri & Ermaya, 2021) bahwa ROA mengalami penurunan nilai dari 0,0535 menjadi 0,0471. Aturan sewa sebelumnya yaitu PSAK 30 lessee harus mengakui aset, sedangkan penerapan PSAK 73 di tahun 2020 lessee harus mengakui aset sebagai aset hak guna. Penambahan nilai aset hak guna ini berakibat pada total aset yang ada pada laporan posisi keuangan perusahaan. Sehingga dapat dihipotesiskan:

H1: Terdapat Perbedaan ROA Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73.

2.6.2 Pengaruh PSAK 73 terhadap *Return on Equity*

Return on Equity Ratio (ROE) yaitu rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba bersih dari modal (Putri & Marlius, 2020). Penelitian terdahulu oleh (Mashuri & Ermaya, 2021) menghasilkan adanya penurunan nilai ROE. Penerapan PSAK 73 mengakibatkan peningkatan ada pengakuan karena muncul adanya beban depresiasi dan beban bunga pada laporan laba rugi akibat pembayaran hutang sewa. Akibatnya Seperti penelitian yang dilakukan (Amelia & Sunarsi, 2020), ROE terjadi penurunan sebesar -12,77%. Sehingga dapat dihipotesiskan:

H2: Terdapat Perbedaan ROE Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73.

2.6.3 Pengaruh PSAK 73 terhadap *Debt to Assets*

Hasil DAR bisa didapat dari perhitungan total utang dibandingkan dengan total aset. Artinya, rasio DAR berguna untuk mengukur besarnya aset yang dibiayai oleh utang

perusahaan (Azis, 2021). Penelitian mengenai DAR dilakukan (A. Mashuri & Sari, 2021) menyimpulkan terjadi peningkatan pada nilai DAR akibat dari peningkatan liabilitas setelah implementasi kapitalisasi sewa. Implementasi PSAK 73 mengharuskan perusahaan mencatat utang sewa yang dapat menambah nilai utang perusahaan. Akibatnya rasio perbandingan yang berkaitan dengan utang mengalami kenaikan. Sama seperti hasil penelitian (Nomorissa & Lindrawati, 2021) yaitu pada rasio DAR ada peningkatan. Sehingga dapat dihipotesiskan:

H3: Terdapat Perbedaan DAR Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73.

2.6.4 Pengaruh PSAK 73 terhadap *Debt to Equity*

Debt to Equity Ratio (DER) adalah salah satu pengukuran pada *solvability ratio* yang berguna untuk mencerminkan kemampuan perusahaan saat memenuhi kewajibannya, sehingga didapat tingkat resiko tak tertagihnya suatu kewajiban (Sofian, 2020). Semakin rendah nilai rasio DER berarti makin baik kondisi perusahaan karena modal perusahaan dinilai mampu melunasi kewajibannya. Implementasi PSAK 73 mengharuskan pencatatan utang sewa yang berakibat pada nilai hutang perusahaan. Penerapan PSAK 73 mengubah struktur modal perusahaan, dimana nilai utang akan lebih tinggi dibandingkan ekuitas. Seperti penelitian oleh (Amelia & Sunarsi, 2020) menghasilkan kapitalisasi sewa memberi dampak yang cukup tinggi terhadap DER. Seperti penelitian oleh (Prajanto, 2020) menunjukkan adanya peningkatan DER karena pengungkapan aset hak guna dan liabilitas sewa pembiayaan. Sehingga dapat dihipotesiskan:

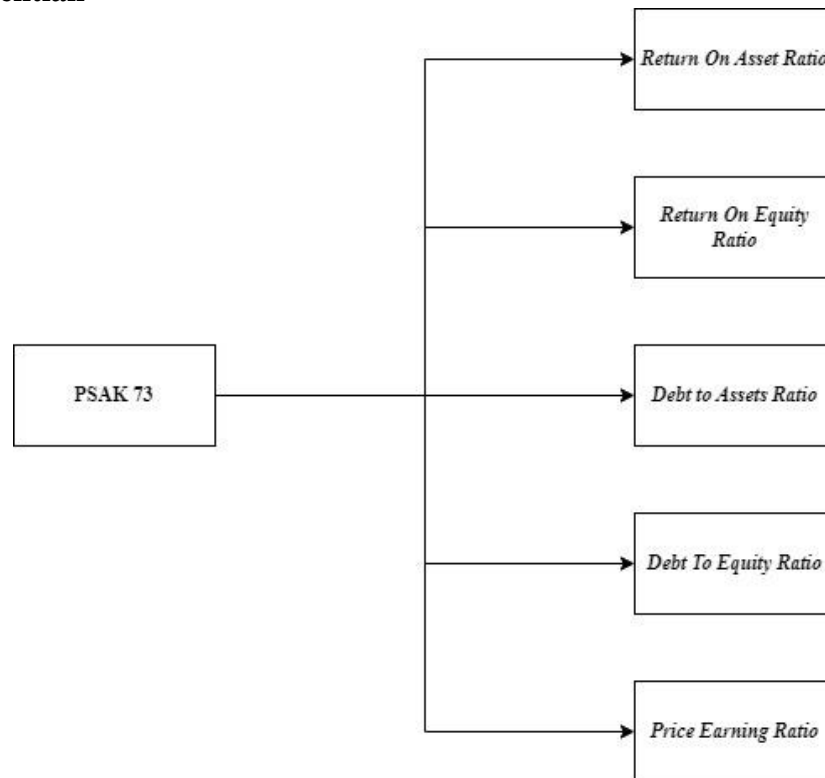
H4: Terdapat Perbedaan DER Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73.

2.6.5 Pengaruh PSAK 73 terhadap *Price Earning Ratio*

Price Earning Ratio (PER), yaitu rasio yang mencerminkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan atau laba (Anisa, 2021). Rasio ini digunakan untuk melihat tingkat kepercayaan para investor pada kinerja yang terjadi di masa depan perusahaan. Semakin tinggi nilai *Price Earning Ratio* (PER), maka makin tinggi kepercayaan ke perusahaan. Sedangkan penerapan PSAK 73 ini mengakibatkan perubahan komposisi item-item dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi. Penerapan PSAK 73 cenderung mengakibatkan peningkatan nilai utang pada perusahaan. Hal ini menyebabkan munculnya sentiment negatif dari investor, sehingga harga saham perusahaan bisa turun. Dengan demikian, analisis atas nilai perusahaan akibat penerapan PSAK 73 dihipotesiskan sebagai berikut:

H5: Terdapat Perbedaan PER Sebelum dan Sesudah Penerapan PSAK 73.

2.7 Model Penelitian



Gambar 2. 1 Model Penelitian

3. Metode Penelitian

3.1 Populasi

Populasi yaitu wilayah generalisasi yang berisi atas objek atau subjek yang punya kuantitas serta karakteristik tertentu dan telah ditetapkan peneliti guna dipelajari dan kemudian diambil kesimpulan (Sugiyono, 2014:148). Populasi yang digunakan adalah perusahaan pada Sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi yang *listing* pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2021, sebagai pihak *lessee* (penyewa).

3.2 Sampel dan Teknik Sampling

Sampel yaitu bagian dari jumlah dan karakteristik yang ada di dalam populasi itu sendiri (Sugiyono, 2014:149). Penelitian ini menggunakan Teknik *Purposive Sampling* dimana untuk melakukan penelitian terdapat beberapa kriteria yang dibutuhkan, antara lain:

1. Perusahaan sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 - 2021.
2. Perusahaan seektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi yang menyajikan laporan tahunan lengkap dari tahun 2018 - 2021.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini memakai metode pengumpulan data sekunder dan kuantitatif. Data diambil dari laporan keuangan perusahaan pada tahun 2018 sampai tahun 2021 dan bersumber dari *website* Bursa Efek Indonesia serta *website* resmi perusahaan. Kemudian data laporan keuangan tersebut diukur menggunakan rasio untuk menganalisis kinerja keuangan pada dua tahun sebelum diterapkannya PSAK 73 dan dua tahun setelah diterapkannya PSAK 73.

3.4 Variabel Penelitian

Secara teoritis variabel penelitian juga dapat diartikan sebagai suatu atribut atau sifat nilai dari orang, objek atau kegiatan yang memiliki variasi tertentu dan ditetapkan peneliti untuk di pelajari dan kemudian diambil kesimpulan. Variabel yang digunakan pada penelitian ini yaitu Rasio Profitabilitas, Rasio Solvabilitas, dan Price Earning Ratio.

1. Rasio Profitabilitas

Menurut (Kasmir, 2019), Rasio profitabilitas adalah cara pengukuran yang digunakan perusahaan untuk menilai kemampuan untuk menghasilkan keuntungan. Penelitian ini rasio profitabilitas yang digunakan yaitu:

$$ROA = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total Aset}} \quad (2.1)$$

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Ekuitas}} \quad (2.2)$$

2. Rasio Solvabilitas

Menurut (Kasmir, 2019), Rasio Solvabilitas merupakan ukuran untuk mengukur seberapa jauh aset perusahaan dibiayai oleh utang. Penelitian ini rasio solvabilitas yang digunakan yaitu:

$$DAR = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Aset}} \quad (2.3)$$

$$DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}} \quad (2.4)$$

3. Price Earning Ratio

Menurut pendapat oleh (Halim,2918) *Price Earning Ratio* merupakan rasio yang membandingkan harga saham dan *earning* perusahaan. Berikut pengukuran *price earning ratio* pada penelitian ini:

$$PER = \frac{\text{Harga saham}}{\text{EPS}} \quad (2.5)$$

3.5 Analisis Data

Analisis data merupakan bagian dari beberapa tahapan yang wajib dilakukan saat melakukan suatu penelitian. Kegiatan ini dilakukan setelah data terkumpul dari lapangan (Sutisna, 2020). Untuk memperoleh hasil analisis, peneliti perlu mengolah data yang sudah terkumpul sehingga menghasilkan hasil analisis yang bermanfaat. Pada penelitian ini, peneliti menganalisis dengan menghitung rasio untuk mengetahui bagaimana kinerja keuangan suatu perusahaan. Sedangkan untuk perhitungan statistiknya peneliti menggunakan aplikasi *Statistical Package for the Social Science/* (SPSS) untuk melihat perbedaan kinerja keuangan perusahaan saat sebelum maupun setelah diimplementasikannya PSAK 73.

3.5.1 Analisis Rasio

Pembahasan terkait kinerja keuangan dalam penelitian ini yaitu diukur menggunakan beberapa rasio keuangan, yaitu:

- a. Rasio Profitabilitas

$$ROA = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total Aset}} \quad (2.1)$$

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Ekuitas}} \quad (2.2)$$

b. Rasio Solvabilitas

$$DAR = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Aset}} \quad (2.3)$$

$$DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}} \quad (2.4)$$

c. Price Earning Ratio

$$PER = \frac{\text{Harga saham}}{\text{EPS}} \quad (2.5)$$

3.6 Analisis Statistik

3.6.1 Deskriptif Statistik

Statistik deskriptif berguna dalam memberi informasi tenrkait karakteristik variabel penelitian dan mendukung variabel yang akan diteliti. Hasil dari perhitungannya berhubungan dengan perhitungan rata-rata (*mean*), median, modus, standar deviasi, dan melihat kemencengan distribusi data dan sebagainya (Wahyuni, 2020:2).

3.6.2 Uji Normalitas

Uji normalitas menurut (Rahmawan & Hidayat, 2020) memiliki tujuan untuk menguji apakah di dalam model regresi variabel independen dan variabel dependen diantara kduanya memiliki distribusi yang normal atau tidak (Pratama & Andriani, 2015). Penelitian ini diuji menggunakan adalah *Kolmogrov-Smirnov*. Dalam uji ini, data akan dianggap normal dengan melihat nilai signifikannya. Jika nilai Sig > 0,05 artinya data berdistribusi normal. Sedangkan jika nilai Sig < 0,05 artinya data tidak berdistribusi dengan normal.

3.6.3 Uji Hipotesis

Uji hipotesis tujuannya untuk mendapatkan keputusan signifikansi penerimaan atau penolakan opini yang disampaikan dalam hipotesis penelitian (Yam & Taufik, 2021). Dalam uji hipotesis, jika nilai signifikan > 0,05 maka H1 ditolak. Sebaliknya, jika nilai signifikan < 0,05 maka H1 diterima. Dalam penelitian ini, uji hipotesis yang dilakukan yaitu:

1. Uji T Berpasangan (*Paired Sample T Test*)

Uji t berpasangan berfungsi untuk melihat selisih dua sampel yang saling berpasangan dengan asumsi bahwa data berdistribusi normal. Uji t berpasangan bertujuan untuk melihat apakah terdapat perbedaan rata-rata dari dua sampel yang berhubungan (Rumpoko HS & Darory, 2021). Berdasarkan definisi diatas maka sejalan dengan tujuan peneliti yaitu membandingkan perbedaan yang muncul saat sebelum dan sesudah diimplementasikan PSAK 73. Uji t berpasangan akan digunakan jika datanya brdistribusi normal.

2. Uji Peringkat Bertanda *Wilcoxon*

Uji *Wilcoxon sgned rank test* yaitu sebuah tes statistic non-parametrik yang diaplikasikan ketika membandingkan dua sampel yang berhubungan atau

pengukuran ulang pada sampel tunggal untuk menilai apakah populasi mereka berbeda (Purnomo, 2017). Uji ini hanya digunakan jika datanya tidak berdistribusi normal.