

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Sewa

2.1.1 Definisi Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa diartikan sebagai pemakaian sesuatu hal dengan membayar uang. Seseorang memiliki hak untuk menggunakan sesuatu apabila telah mengeluarkan sejumlah uang yang telah disepakati. Konsep sewa mengarah kepada transaksi antara dua pihak yang saling memiliki kepentingan yaitu pesewa dan penyewa. Kieso *et al* (2018) mendefinisikan sewa sebagai kontrak atau bagian dari kontrak antara pesewa dan penyewa yang memberikan penyewa hak untuk mengontrol penggunaan aset pesewa yang teridentifikasi tanpa adanya perubahan kepemilikan dalam jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Berdasarkan PSAK 30 sewa adalah suatu perjanjian yang mana *lessor* menyerahkan kepada *lessee* hak untuk menggunakan suatu aset selama jangka waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, *lessee* harus melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor*. Jika didasarkan pada PSAK 73 sewa merupakan kontrak atau bagian dari kontrak yang memberikan hak untuk menggunakan aset (aset pendasar) selama jangka waktu tertentu untuk

dipertukarkan dengan imbalan. Akibat adanya kontrak tersebut hak untuk menggunakan aset tersebut telah beralih kepada penyewa. Aset pendasar yang dimaksud merupakan aset yang terikat pada suatu sewa dan hak untuk menggunakan aset tersebut telah diberikan oleh pesewa kepada penyewa. Pesewa (*lessor*) adalah entitas yang memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar selama suatu periode waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Penyewa (*lessee*) adalah entitas yang memperoleh hak untuk menggunakan aset pendasar selama suatu jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

2.1.2 Klasifikasi Sewa

Dengan diberlakukannya PSAK 73, terdapat perbedaan pengklasifikasian sewa yang sebelumnya diatur dalam PSAK 30. Jika didasarkan pada PSAK 30 sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan dan sewa operasi baik oleh pesewa maupun penyewa. Klasifikasi sewa sebagai sewa pembiayaan (*finance lease*) atau sewa operasi (*operating lease*) didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya. Dengan begitu klasifikasi sewa pada PSAK 30 tidak menyaratkan penyewa untuk mengakui aset dan liabilitas yang timbul dari sewa operasi.

Berdasarkan PSAK 73, sewa juga di klasifikasikan sebagai sewa pembiayaan dan sewa operasi. Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan mafaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh

Ahalik (2019) dengan berlakunya PSAK 73 kriteria untuk mengklasifikasikan sewa sebagai sewa operasi lebih ketat dari pada PSAK 30 berbasis IFRS. Sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi ketika memenuhi kriteria memiliki jangka waktu yang pendek dan sewa tersebut bernilai rendah. Jika dilihat dari sisi pesewa, persyaratan yang ada pada PSAK 30 maupun PSAK 73 tidak berubah. Pesewa tetap akan mengklasifikasi sewanya sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

Jika dilihat dari sisi penyewa, PSAK 73 mensyaratkan adanya model akuntansi tunggal untuk penyewa dan mengatur agar penyewa mengakui aset dan liabilitas untuk seluruh sewa dengan lebih dari 12 bulan, kecuali aset dasarnya bernilai rendah. Penyewa disyaratkan untuk mengakui aset hak-guna yang mencerminkan haknya untuk menggunakan aset pendasar sewaan dan liabilitas sewa yang mencerminkan kewajibannya untuk membayar sewa. Penyewa mengukur aset hak-guna dengan cara yang sama saat melakukan pengukuran atas aset non keuangan lainnya dan liabilitas sewa diukur dengan cara yang sama saat melakukan pengukuran atas liabilitas keuangan lainnya. Sebagai konsekuensinya, penyewa mengakui depresiasi aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa dan juga mengklasifikasi pembayaran kas untuk liabilitas sewa menjadi bagian pokok dan bagian bunga dan menyajikan dalam laporan arus kas. Atas penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa penyewa akan mengkapitalisasi semua sewanya.

Dijelaskan dalam PSAK 73, bahwa penyewa dapat memilih untuk tidak menerapkan persyaratan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Penyewa diperbolehkan untuk tidak mengakui persyaratan tersebut jika sewa

dengan jangka waktu yang pendek (*short-term leases*) atau nilai aset dasarnya rendah (*low-value leases*). Penyewa akan mengakui pembayaran sewa yang berkaitan dengan sewa tersebut sebagai beban, baik dengan garis lurus selama masa sewa maupun dasar sistematis lainnya.

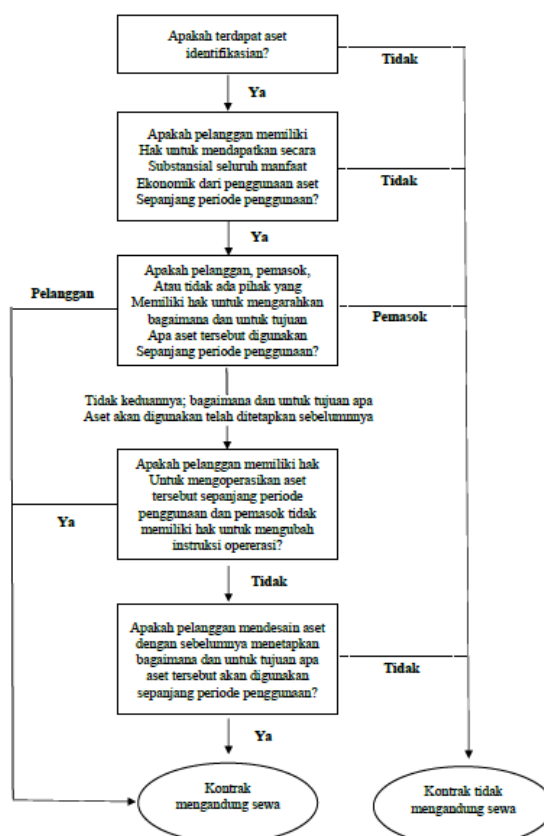
2.2 Pengakuan Sewa

Transaksi sewa dimulai dengan adanya perjanjian atau kontrak antara pesewa dan penyewa. Tanggal yang lebih awal antara perjanjian sewa dengan tanggal komitmen oleh para pihak dengan syarat dan kondisi pokok sewa disebut sebagai tanggal insepisi (*inception date*). Pada tanggal insepisi entitas akan menilai terlebih dahulu kontrak tersebut mengandung sewa atau tidak. Suatu kontrak mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan asset identifikasian selama jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Setidaknya ada 5 syarat untuk mengakui suatu kontrak mengandung sewa. Entitas dapat melakukan penilaian atas suatu kontrak mengandung sewa atau tidak dengan melihat Gambar II.1.

Dalam PSAK 73 dijelaskan ada beberapa tanggal yang dikaitkan dengan transaksi sewa. Salah satunya adalah tanggal permulaan. Tanggal permulaan (*commencement date*) merupakan tanggal di saat pesewa menyediakan aset pendasar untuk digunakan oleh penyewa. Pada tanggal permulaan (*commencement date*), jika sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan maka pesewa akan mengakui aset yang dimiliki dalam sewa pembiayaan dalam laporan posisi keuangan dan menyajikan piutang pada jumlah yang sama dengan investasi neto sewa. Jika sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi, maka pesewa akan

mengakui pembayaran sewa dari sewa operasi sebagai penghasilan dengan garis lurus atau dasar sistematik lain. Pesewa menerapkan dasar sistematik lain jika dasar tersebut lebih mencerminkan pola manfaat dari penggunaan aset pendasar yang menurun.

Gambar II. 1 Diagram Alur Penilaian Suatu Kontrak Mengandung Sewa



Sumber : Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 73

Jika dilihat dari sisi penyewa, pada tanggal permulaan (*commencement date*) penyewa akan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Penyewa dapat memilih untuk tidak menerapkan persyaratan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Penyewa diperbolehkan untuk tidak mengakui persyaratan tersebut

jika sewa dengan jangka waktu yang pendek (*short-term leases*) atau nilai aset pendasarnya rendah (*low-value leases*).

2.3 Pengukuran Sewa

Pada tanggal permulaan, penyewa akan mengakui adanya aset hak-guna dan liabilitas sewa akibat adanya transaksi sewa yang dilakukan dengan pesewa. Penyewa selanjutnya akan melakukan pengukuran atas aset hak-guna dan liabilitas sewa tersebut. Kieso *et al* (2018) menjelaskan bahwa penyewa akan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa akibat adanya transaksi sewa. Liabilitas sewa akan dihitung sebagai nilai kini (*present value*) dari pembayar sewa (*lease payment*). Aset hak-guna yang diakui akan sama nilainya dengan liabilitas sewa. Pengukuran atas liabilitas sewa akan berdasarkan masa sewa (*lease term*), pembayaran sewa (*lease payment*), dan tingkat diskonto (*discount rate*).

2.3.1 Pengukuran Awal

Pengukuran awal atas aset hak-guna dilakukan pada tanggal permulaan (*commencement date*), penyewa akan mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan. Penyewa akan mengakui biaya-biaya yang timbul sebagai bagian dari biaya perolehan aset hak-guna ketika timbul kewajiban atas biaya tersebut. Berdasarkan PSAK 73 biaya perolehan aset hak-guna tersebut adalah sebagai berikut.

1. Jumlah pengukuran awal liabilitas sewa;
2. Pembayaran sewa yang dilakukan sebelum tanggal permulaan kemudian dikurangi dengan insentif sewa yang diterima;
3. Biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh penyewa; dan

4. Estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh penyewa dalam membongkar dan memindahkan aset pendasar.

Biaya yang dimaksud dalam poin 4 mencakup biaya merestorasi tempat aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang telah disepakati pada syarat dan ketentuan sewa, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan. Penyewa dikenai kewajiban atas biaya-biaya tersebut baik pada tanggal permulaan atau sebagai konsekuensi dari telah menggunakan aset pendasar selama periode tertentu.

Pengukuran awal atas liabilitas sewa dilakukan pada tanggal permulaan, penyewa akan mengukur liabilitas sewa pada nilai kini (*present value*) pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal yang telah disepakati tersebut. Jika suku bunga tersebut dapat ditentukan maka pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Namun ketika suku bunga tidak dapat ditetapkan, maka penyewa akan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental penyewa. Pada tanggal permulaan, dengan adanya hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa, maka penyewa melakukan pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut.

1. Pembayaran tetap setelah dikurangi dengan piutang insentif sewa;
2. Pembayaran sewa variable yang bergantung pada suku bunga yang pada awalnya diukur dengan suku bunga pada tanggal permulaan;
3. Jumlah yang diperkirakan akan dibayar oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;

4. Harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup yakin untuk mengeksekusi opsi yang tersedia tersebut; dan
5. Pembayaran denda atau penalti kerana penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa tersebut.

2.3.2 Pengukuran Selanjutnya

Setelah tanggal permulaan, penyewa akan melakukan pengukuran selanjutnya atas aset hak-guna dengan menerapkan model biaya, namun entitas juga dapat menerapkan model pengukuran lain yang diatur dalam PSAK 73. Saat menerapkan metode biaya penyewa akan mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan yang kemudian dikurangi dengan akumulasi depresasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Selanjutnya akan disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada penyewa pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna mencerminkan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa mendepresiasi aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir dari masa manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka penyewa mendepresiasi aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir masa manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa. Depresiasi atas aset hak-guna didasarkan dalam PSAK 16 tentang Aset Tetap.

Jika penyewa menerapkan model nilai wajar (*fair value*) yang diatur dalam PSAK 13 juga dapat dilakukan karena aset hak-guna memenuhi definisi properti investasi yang dijelaskan dalam PSAK 13. Penyewa juga dapat menerapkan model revaluasi jika aset hak-guna dikaitkan dengan kelas aset tetap yang diatur dalam

PSAK 16. Setelah tanggal permulaan, pengukuran selanjutnya yang dilakukan terkait dengan liabilitas sewa adalah sebagai berikut.

1. Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
2. Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar; dan
3. Mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa.

2.4 Penyajian Sewa

Dalam laporan keuangan penyewa ada beberapa hal yang akan disajikan oleh penyewa dan akan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangannya. Aset hak-guna akan dilaporkan secara terpisah dari aset lainnya, namun jika penyewa memilih untuk tidak menyajikan aset hak-guna secara terpisah dalam laporan posisi keuangan maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan. Walaupun demikian persyaratan dibawah ini tidak berlaku untuk aset hak-guna yang memenuhi definisi properti investasi.

1. Menyajikan aset hak-guna dalam pos yang sama dengan pos yang digunakan untuk menggunakan aset pendasar serupa jika aset tersebut dimiliki; dan
2. Mengungkapkan pos mana dalam laporan posisi keuangan yang mencakupi aset hak-guna.

Liabilitas sewa akan dilaporkan secara terpisah dari liabilitas lainnya. Jika penyewa memilih untuk tidak menyajikan liabilitas secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, maka penyewa harus mengungkapkan pos mana dalam laporan posisi keuangan yang mencakup liabilitas tersebut. Dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, penyewa akan menyajikan beban bunga atas

liabilitas sewa secara terpisah dari beban depresiasi untuk aset hak-guna. Beban bunga atas liabilitas sewa merupakan komponen biaya keuangan dan PSAK 1 menyaratkan biaya keuangan untuk disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2.5 Pengungkapan Sewa

Tujuan pengungkapan adalah agar penyewa dapat mengungkapkan informasi yang dibutuhkan pengguna laporan keuangan dalam catatan atas laporan keuangan, serta informasi yang diberikan dalam laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, dan laporan arus kas, yang memberikan dasar bagi setiap pemilik kepentingan atas laporan keuangan untuk dapat menilai dampak sewa terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, dan bagaimana arus kas penyewa. PSAK 73 mengatur bahwa penyewa dapat mengungkapkan hal tersebut dalam format tabel. Penyewa juga dapat menggunakan format lain yang dirasa lebih sesuai untuk memberikan informasi yang jelas. Jumlah yang harus diungkapkan meliputi biaya yang telah dimasukkan oleh penyewa atas jumlah tercatat aset lain selama periode pelaporan. Berdasarkan PSAK 73 penyewa mengungkapkan jumlah berikut ini untuk periode pelaporan.

1. Beban depresiasi untuk aset hak-guna berdasarkan kelas aset pendasar;
2. Beban bunga atas liabilitas sewa;
3. Beban yang terkait dengan sewa jangka pendek tetapi tidak termasuk beban yang terkait dengan sewa dengan masa sewa 1 bulan atau kurang;
4. Beban yang terkait dengan sewa aset bernilai rendah, beban ini tidak termasuk beban yang terkait dengan sewa jangka pendek atas aset bernilai rendah;

5. Beban yang terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa.
6. Pendapatan dari mensubsewakan aset hak-guna;
7. Total pengeluaran kas untuk sewa;
8. Penambahan aset hak-guna;
9. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan sewa balik; dan
10. Jumlah tercatat aset hak-guna pada akhir periode pelaporan berdasarkan kelas aset pendasar.

2.6 Rasio Keuangan

Pengguna laporan keuangan biasanya akan melakukan analisis atas laporan keuangan entitas terlebih dahulu, baik untuk keperluan internal maupun untuk keperluan eksternal. Hal tersebut guna untuk memperoleh informasi yang relevan dan andal atas laporan keuangan entitas. Rasio keuangan merupakan salah satu alat analisis yang sangat populer dan biasa digunakan untuk melakukan analisis laporan keuangan suatu entitas. Analisis rasio keuangan dilakukan dengan melakukan perbandingan suatu pos dengan pos lainnya dalam laporan keuangan. Namun perlu ditekankan bahwa rasio keuangan bukan hanya hubungan matematis antara dua kuantitas. Dalam rasio keuangan yang terpenting adalah bagaimana interpretasi atas hubungan matematis tersebut.

2.6.1 Rasio Profitabilitas

Prihadi seperti dikutip dalam Sembiring (2019) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Menurut Titman *et al.* (2014) profitabilitas adalah tingkat pengembalian yang diperoleh dari aktifitas perusahaan.

Dalam analisis yang akan dikaitkan dengan penerapan PSAK 73 maka rasio yang akan digunakan adalah rasio *Return on Asset* (ROA) dan rasio *Return on Equity* (ROE).

Return on asset (ROA) merupakan nilai pengembalian yang akan didapat entitas atas investasi aset yang dilakukannya. Entitas akan membandingkan antara nilai penjualan bersihnya dengan total aset entitas. Semakin besar nilai pengembalian aset yang dihasilkan maka imbal hasil yang diterima entitas akan semakin besar. Berikut rumus untuk memperoleh nilai ROA dapat dilihat pada Gambar II.2.

Gambar II. 2 Rumus *Return on Asset* (ROA)

$$\text{Return on Asset} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Total Asset}}$$

Return on Equity (ROE) merupakan tingkat pengembalian yang akan diterima oleh investor. Investor yang dimaksud adalah investor yang memiliki saham biasa atas entitas. *Return on equity* akan memiliki nilai yang berbanding lurus dengan hasil yang diterima investor. Jadi, semakin besar nilai ROE akan memberikan imbal hasil kepada investor yang besar pula. Berikut rumus untuk memperoleh nilai ROE dapat dilihat pada Gambar II.3.

Gambar II. 3 Rumus *Return on Equity* (ROE)

$$\text{Return on Equity} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Common Equity}}$$

2.6.2 Rasio Solvabilitas

Subramanyam (2014) menjelaskan bahwa rasio solvabilitas menunjukkan tingkat kemampuan suatu entitas untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Rasio solvabilitas digunakan baik oleh internal maupun eksternal perusahaan untuk melihat sejauh mana utang perusahaan berkontribusi atas aktiva perusahaan. Dalam analisis yang dikaitkan dengan penerapan PSAK 73 maka rasio yang digunakan adalah rasio *Debt-to-Equity Ratio* (DER) dan rasio *Debt-to-Asset Ratio* (DAR).

Debt-to-equity ratio didapat dengan membandingkan antara jumlah utang dengan jumlah modal yang dimiliki entitas. DER berfungsi untuk mengetahui seberapa mandiri entitas dalam penggunaan utang sebagai pembiayaan. Hal tersebut mengindikasikan bahwa semakin kecil nilai DER maka semakin mandiri suatu entitas perusahaan. Berikut rumus untuk memperoleh nilai DER dapat dilihat pada Gambar II.4.

Gambar II. 4 Rumus *Debt-to-Equity Ratio* (DER)

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

Debt-to-asset ratio atau biasa disebut juga sebagai debt ratio merupakan rasio untuk menghitung seberapa besar aset entitas yang dibiayai oleh utang. Debt ratio memberikan informasi seberapa besar risiko bagi pemberi kredit. Risiko tersebut berbanding lurus dengan angka rasio yang dihasilkan. Semakin besar nilai *debt-to-asset ratio* maka semakin besar risiko yang dihadapi untuk membayar kewajibannya. Berikut rumus untuk memperoleh nilai DAR dapat dilihat pada Gambar II.5.

Gambar II. 5 Rumus *Debt-to-Asset Ratio* (DAR)

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Asset}}$$