

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Sewa

2.1.1 Definisi Sewa

Menurut (Kieso *et al.*, 2018), sewa didefinisikan sebagai kontrak, atau bagian dari kontrak, yang memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan properti, pabrik, atau peralatan tertentu (aset teridentifikasi) untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan. Menurut (PSAK, 2018), suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, penulis menyimpulkan bahwa sewa adalah kontrak antara orang yang menyewakan dan penyewa yang memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan aset dalam masa sewa dengan membayar imbalan kepada orang yang menyewakan.

2.1.2 Klasifikasi Sewa

2.1.2.1 Identifikasi Sewa

Berdasarkan PSAK 73, suatu kontrak atau bagian dari kontrak mengandung sewa jika memenuhi seluruh syarat-syarat di bawah ini:

- a. Terdapat aset identifikasian;

- b. Pelanggan memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset sepanjang periode penggunaan;
- c. Pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan sepanjang periode penggunaan atau pelanggan memiliki hak untuk mengoperasikan aset tersebut sepanjang periode penggunaan dan pemasok tidak memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi atau pelanggan mendesain aset dengan sebelumnya menetapkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan sepanjang periode penggunaan;
- d. Pemasok tidak memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan sepanjang periode penggunaan;

2.1.2.2 Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*)

Berdasarkan PSAK 73, sewa pembiayaan adalah sewa yang mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset pendasar. Pada saat awal kontrak, orang yang menyewakan mengakui aset yang dimiliki pada sewa pembiayaan dalam laporan posisi keuangan dan aset tersebut disajikan sebagai piutang dengan jumlah yang sama dengan investasi neto sewa.

Pada saat pengukuran awal, suku bunga implisit digunakan oleh orang yang menyewakan untuk mengukur investasi neto sewa. Jika suku bunga implisit dalam sub sewa tidak dapat ditentukan, orang yang menyewakan dapat menggunakan tingkat diskonto yang digunakan dalam sewa utama (d disesuaikan dengan biaya

langsung awal yang terkait dengan sub sewa) untuk pengukuran investasi neto pada sub sewa. Biaya langsung awal, kecuali biaya orang yang menyewakan pada pabrikan atau dealer, diperhitungkan dalam pengukuran awal investasi neto sewa dan mengurangi jumlah penghasilan yang diakui sepanjang masa sewa. Biaya langsung awal yang ada dalam investasi neto sewa tidak perlu ditambahkan secara terpisah. Pembayaran atas hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa termasuk pembayaran tetap, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada suku bunga, jaminan nilai sisa penyewa, harga pelaksanaan opsi pembelian, dan denda penghentian sewa.

Dalam pengukuran selanjutnya, orang yang menyewakan mengakui pendapatan keuangan selama masa sewa, berdasarkan pola yang mencerminkan tingkat pengembalian periodik yang terus-menerus atas investasi neto sewa orang yang menyewakan. Orang yang menyewakan secara sistematis dan wajar mengalokasikan pendapatan keuangan selama masa sewa. Orang yang menyewakan menerapkan pembayaran sewa yang berkaitan dengan periode tersebut untuk mengurangi pendapatan keuangan yang belum diterima. Orang yang menyewakan menerapkan penghentian pengakuan dan penurunan nilai dalam PSAK 71. Orang yang menyewakan secara teratur meninjau estimasi nilai sisa tanpa jaminan yang digunakan dalam perhitungan total investasi bruto dalam sewa. Jika estimasi nilai residu tanpa jaminan mengalami penurunan, orang yang

menyewakan menyesuaikan atribusi pendapatan selama masa sewa dan segera mengakui penurunan akrual. Dengan menerapkan PSAK 58, orang yang menyewakan mengklasifikasikan aset dalam sewa pembiayaan sebagai dimiliki/dikuasai untuk dijual.

Orang yang menyewakan memberikan penjelasan kualitatif dan kuantitatif atas perubahan signifikan yang terjadi pada jumlah investasi neto yang tercatat dalam sewa pembiayaan. Orang yang menyewakan mengungkapkan analisis jatuh tempo piutang pembayaran sewa, setidaknya sekali setahun untuk lima tahun pertama, dan menyajikan jumlah total untuk tahun-tahun yang tersisa sebagai pembayaran sewa yang tidak memiliki diskonto. Orang yang menyewakan merekonsiliasi pembayaran sewa yang tidak memiliki diskonto menjadi investasi neto dalam sewa. Rekonsiliasi tersebut mengidentifikasi pendapatan keuangan yang diterima terkait piutang pembayaran sewa dan nilai sisa tanpa jaminan yang memiliki diskonto.

2.1.2.3 Sewa Operasi (*Operating Lease*)

Berdasarkan PSAK 73, sewa operasi adalah sewa yang tidak mengalihkan semua risiko dan manfaat kepemilikan aset pendasar. Hal ini berarti bahwa aset yang digunakan oleh penyewa tetap menjadi milik orang yang menyewakan. Selain itu, tidak ada perpindahan kepemilikan pada akhir masa sewa.

Pada awal kontrak, orang yang menyewakan mengakui pembayaran sewa dari sewa operasi sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus atau dasar sistematis

lainnya. Orang yang menyewakan menerapkan dasar sistematis lain jika dasarnya lebih mewakili pola penurunan keuntungan dari penggunaan aset pendasar.

Orang yang menyewakan mengakui biaya, termasuk penyusutan, yang terjadi untuk menghasilkan pendapatan sewa sebagai beban. Orang yang menyewakan menambahkan biaya langsung awal yang terjadi dalam memperoleh sewa operasi ke jumlah pengungkapan aset pendasar dan mengakui biaya tersebut selama masa sewa dengan dasar yang sama sebagai pendapatan sewa. Kebijakan penyusutan atas aset pendasar yang dapat disusutkan untuk sewa operasi konsisten dengan kebijakan penyusutan normal orang yang menyewakan untuk aset serupa. Orang yang menyewakan menghitung depresiasi sesuai dengan PSAK 16 dan PSAK 19. Orang yang menyewakan menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset pendasar untuk sewa operasi mengalami penurunan nilai. Orang yang menyewakan pabrik atau dealer tidak sama dengan penjualan sehingga orang yang menyewakan tidak mengakui kenaikan penjualan karena termasuk dalam sewa operasi.

Orang yang menyewakan menyajikan aset pendasar sewa operasi dalam laporan posisi keuangan sesuai dengan sifat aset pendasar tersebut. Sewa operasi disajikan sebagai beban sewa dalam laporan laba rugi dan tidak ada pencatatan aset, liabilitas, atau beban depresiasi.

Tujuan pengungkapan adalah agar orang yang menyewakan mengungkapkan informasi dalam catatan atas laporan keuangan, serta informasi yang ada dalam

laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, dan laporan arus kas sehingga pengguna laporan keuangan memiliki dasar untuk menilai dampak sewa terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas orang yang menyewakan. Orang yang menyewakan mengungkapkan analisis jatuh tempo pembayaran sewa yang menunjukkan pembayaran sewa yang tidak ada diskonto. Pembayaran ini akan diterima secara tahunan minimum untuk 5 tahun pertama dan jumlah total untuk sisa tahun.

2.2 Akuntansi Sewa bagi Penyewa

2.2.1 Pengakuan

Berdasarkan PSAK 73, penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada saat awal kontrak. Menurut (Mahrus & Biswan, 2020), IASB menegaskan bahwa penyewa mengkapitalisasi semua sewa, kecuali periode sewa kurang dari setahun (*short-term leases*) atau nilai sewa properti kurang dari \$5.000 atau sekitar Rp71.758.500,00 (*low-value leases*). Hak menggunakan properti atas dasar sewa itu memiliki konsekuensi pengakuan aset dan kewajiban untuk membayar sewa. Dengan demikian, penyewa mengakui beban bunga atas utang sewa dan mencatat depresiasi atas hak guna aset (*right-of-use asset*).

2.2.2 Pengukuran

2.2.2.1 Pengukuran Awal

Berdasarkan PSAK 73, penyewa mengukur aset hak-guna sebesar biaya perolehan pada tanggal permulaan yang meliputi:

- 1) Pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima;
- 2) Biaya langsung awal yang dibayarkan oleh penyewa; dan
- 3) Estimasi biaya yang akan dibayarkan oleh penyewa dalam pengangkutan dan pemindahan aset pendasar, pengembalian ke tempat aset berada atau pemulihan aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan sebagai syarat dan ketentuan sewa, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan.

Berdasarkan PSAK 73, pada tanggal permulaan, penyewa mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut meliputi:

- 1) Pembayaran tetap dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- 2) Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- 3) Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai sisa;

- 4) Harga pelaksanaan opsi pembelian ketika cukup pasti bahwa penyewa akan melaksanakan opsi tersebut. Hal ini memperhitungkan semua fakta dan keadaan relevan yang menciptakan insentif ekonomi bagi penyewa untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan opsi, termasuk perubahan fakta yang diharapkan; dan
- 5) Pembayaran denda kontraktual untuk menghentikan penyewa jika periode penyewa menunjukkan bahwa penyewa menggunakan opsi untuk menghentikan penyewa.

Pembayaran sewa yang memiliki diskonto akan dikurangkan pada tingkat bunga yang termasuk dalam sewa jika tingkat bunga tersebut dapat ditentukan. Jika tingkat bunga tidak dapat ditentukan, penyewa akan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental penyewa.

2.2.2.2 Pengukuran Selanjutnya

Berdasarkan PSAK 73, penyewa mengukur aset hak-guna dengan menerapkan model biaya untuk biaya dengan mengurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai setelah tanggal permulaan dan mengukur kembali liabilitas sewa jika ada modifikasi sewa. Selain model biaya, terdapat model pengukuran lainnya. Pertama, model nilai wajar sesuai PSAK 13, penyewa menerapkan model nilai wajar untuk aset hak-guna yang memenuhi definisi properti investasi dalam PSAK 13. Kedua, model revaluasi sesuai PSAK 16,

penyewa dapat memilih untuk menerapkan model revaluasi tersebut untuk seluruh aset hak-guna yang terkait dengan kelas aset tetap tersebut.

Berdasarkan PSAK 73, setelah tanggal permulaan, penyewa mengukur liabilitas dengan:

- a. Meningkatkan jumlah tercatat untuk mencerminkan bunga atas liabilitas sewa;
- b. Mengurangi jumlah tercatat untuk mencerminkan sewa yang telah dibayar; dan
- c. Mengukur kembali jumlah tercatat untuk mencerminkan revaluasi atau modifikasi sewa, atau untuk mencerminkan pembayaran sewa tetap secara substansi hasil revisi.

2.2.3 Penyajian

Berdasarkan PSAK 73, penyewa menyajikan dalam laporan keuangannya, atau mengungkapkan dalam catatan atas laporan keuangannya:

- a. Aset hak-guna secara terpisah dari aset lainnya. Jika penyewa tidak menyajikan aset hak-guna secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, penyewa harus menyajikan aset hak-guna dan mengungkapkannya dalam laporan posisi keuangan.
- b. Liabilitas sewa secara terpisah dari liabilitas lainnya. Jika penyewa tidak menyajikan liabilitas sewa secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, penyewa harus mengungkapkannya dalam laporan posisi keuangan yang mencakup liabilitas tersebut.

2.2.4 Pengungkapan

Berdasarkan PSAK 73, penyewa mengungkapkan informasi tentang sewa dalam catatan atas laporan keuangan atau bagian terpisah dalam laporan keuangan. Namun, penyewa tidak perlu menduplikasi informasi yang telah disajikan di bagian lain dalam laporan keuangan jika informasi tersebut telah tercakup dalam catatan tunggal atau bagian terpisah tentang sewa.

Hal-hal yang diungkapkan dalam periode pelaporan antara lain:

- a. Beban depresiasi untuk aset hak-guna berdasarkan kelas aset pendasar;
- b. Beban bunga atas liabilitas sewa;
- c. Beban yang terkait dengan sewa jangka-pendek
- d. Beban yang terkait dengan sewa aset bernilai-rendah
- e. Beban yang terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa;
- f. Pendapatan dari sub sewa aset hak-guna;
- g. Total pengeluaran kas untuk sewa;
- h. Penambahan aset hak-guna;
- i. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan sewa-balik; dan
- j. Jumlah tercatat aset hak-guna pada akhir periode pelaporan berdasarkan kelas aset pendasar

2.3 Analisis Rasio Keuangan

Menurut (Subramanyam, 2014), analisis rasio merupakan salah satu alat analisis keuangan yang paling umum dan banyak dipakai. Namun, perannya sering disalahartikan. Analisis rasio menyatakan hubungan matematis antara 2 kuantitas. Jumlah Rp100.000.000,00 banding Rp80.000.000,00 dinyatakan sebagai 5:4 atau 1,25. Walaupun perhitungan rasio merupakan perhitungan matematika sederhana, penerapannya dalam analisis laporan keuangan lebih kompleks. Analisis rasio harus mengacu pada hubungan yang penting secara ekonomi agar dapat digunakan secara efektif. Misalnya, membandingkan rasio aset lancar dan liabilitas lancar untuk menganalisis kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Penerapan PSAK 73 mengakibatkan perubahan pada aset tidak lancar karena pengakuan atas aset hak-guna dan perubahan pada liabilitas jangka panjang dan pendek karena pengakuan atas liabilitas sewa. Selain itu, pengakuan beban sewa juga memengaruhi laporan keuangan perusahaan. Beberapa rasio keuangan yang berkaitan dengan akun aset hak-guna sewa dan liabilitas sewa dan dapat digunakan untuk menganalisis perubahan ini adalah rasio likuiditas, struktur kapital, dan profitabilitas.

2.3.1 Rasio Likuiditas

Menurut (Titman *et al.*, 2018), rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar tagihan tepat waktu. Likuiditas setiap

perusahaan berbeda-beda. Sebagian perusahaan memiliki likuiditas yang bagus di tengah kondisi pasar yang buruk. Sebagian lainnya memiliki likuiditas yang buruk sehingga menghambat pembayaran tagihan secara tepat waktu. Perusahaan dapat membandingkan rasio likuiditas perusahaan dengan perusahaan sejenis atau rata-rata industri untuk menganalisis seberapa bagus tingkat likuiditas perusahaan.

Beberapa rasio likuiditas yang penulis gunakan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

2.3.1.1 *Current Ratio*

Perusahaan dapat menilai likuiditas perusahaan secara keseluruhan dengan membandingkan aset lancar dengan kewajiban lancar. Dengan menggunakan *current ratio*, perusahaan dapat menganalisis kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendek.

Gambar II. 1 Formula *current ratio*

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Current assets}}{\text{Current liabilities}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Semakin tinggi *current ratio* perusahaan, semakin bagus likuiditas perusahaan. Likuiditas yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan tidak memiliki masalah

dalam pembayaran utang jangka pendek. Namun, likuiditas yang terlalu tinggi juga mengindikasikan bahwa perusahaan tidak menggunakan aset lancar dengan efisien.

2.3.1.2 *Quick Ratio*

Ketika menggunakan *current ratio*, perusahaan berasumsi bahwa seluruh piutang perusahaan dapat dikirim dan dicairkan menjadi kas secara tepat waktu dan persediaan dapat terjual dengan tanpa penundaan yang lama. Namun, kenyataannya persediaan perusahaan dapat tidak likuid. Agar pengujian lebih ketat, perusahaan dapat mengecualikan persediaan pada aset lancar perusahaan.

Gambar II. 2 Formula *quick ratio*

$$\text{Quick ratio} = \frac{\text{Current Assets} - \text{inventory}}{\text{Current liabilities}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Semakin tinggi *quick ratio* perusahaan, semakin bagus likuiditas perusahaan. Likuiditas yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan tidak memiliki masalah dalam pembayaran utang jangka pendek. Namun, likuiditas yang terlalu tinggi juga mengindikasikan bahwa perusahaan tidak menggunakan aset lancar dengan efisien.

2.3.2 Rasio Struktur Kapital

Menurut (Titman *et al.*, 2018), dalam bidang keuangan, struktur kapital digunakan untuk merujuk pada cara bagaimana perusahaan membiayai asetnya dengan kombinasi dari modal saham dan utang.

Beberapa rasio struktur kapital yang penulis gunakan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

2.3.2.1 *Debt Ratio*

Perusahaan dapat menilai ketergantungan perusahaan terhadap utang dalam pembiayaan aset dengan membandingkan total liabilitas dengan total aset.

Gambar II. 3 Formula *debt ratio*

$$Debt\ ratio = \frac{Total\ liabilities}{Total\ assets}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan ketergantungan perusahaan lebih tinggi terhadap *financial leverage* atau pembiayaan bukan pemilik.

2.3.2.2 *Time Interest Earned Ratio*

Salah satu hal yang perlu diperhatikan oleh perusahaan adalah kemampuan perusahaan dalam membayar beban bunga. Perusahaan membayar beban bunga sebelum pajaknya. Perusahaan dapat mengindikasikan apakah perusahaan mampu

membayar bunga dengan membandingkan beban bunganya dengan pendapatan operasional bersihnya, atau laba sebelum bunga dan pajak (EBIT).

Gambar II. 4 Formula *time interest earned ratio*

$$\text{Time interest earned ratio} = \frac{\text{Net operating income or EBIT}}{\text{Interest expense}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan kemampuan perusahaan dalam membayar bunga secara tepat waktu lebih baik.

2.3.3 Rasio Profitabilitas

Menurut (Titman *et al.*, 2018), berkaitan dengan keuntungan margin perusahaan, rasio profitabilitas dapat digunakan untuk menganalisis keuntungan/kerugian perusahaan atas investasi yang dilakukan.

Beberapa rasio profitabilitas yang penulis gunakan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

2.3.3.1 *Gross Profit Margin Ratio*

Perusahaan menganalisis kemampuan manajemen perusahaan mengendalikan pengeluarannya dengan menggunakan *gross profit margin ratio*. Perusahaan dapat menganalisis rasio tersebut dengan membagi laba kotor dengan penjualan.

Gambar II. 5 Formula *gross profit margin ratio*

$$\text{Gross profit margin ratio} = \frac{\text{Gross profit}}{\text{Sales}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan profitabilitas perusahaan dan kontrol terhadap beban pokok penjualan oleh manajemen perusahaan lebih baik.

2.3.3.2 *Operating Profit Margin Ratio*

Operating profit margin ratio dapat membantu perusahaan dalam menganalisis berapa banyak laba yang mereka hasilkan dari setiap penjualan setelah memperhitungkan harga pokok penjualan dan biaya operasional suatu perusahaan. OPM digunakan untuk mengukur seberapa baik perusahaan dalam mengelola laba ruginya.

Gambar II. 6 Formula *operating profit margin ratio*

$$\text{Operating profit margin ratio} = \frac{\text{Net operating income or EBIT}}{\text{Sales}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan profitabilitas perusahaan dan kontrol terhadap beban pokok penjualan dan beban operasional lebih baik.

2.3.3.3 *Operating Return on Assets Ratio*

Perusahaan dapat menganalisis kemampuan perusahaan dalam pengendalian beban perusahaan dan keefisienan penggunaan aset untuk menghasilkan pendapatan perusahaan.

Gambar II. 7 *Formula operating return on assets ratio*

$$\text{Operating return on assets ratio} = \frac{\text{Net operating income or EBIT}}{\text{Total Assets}}$$

Sumber: Buku *Financial Management* oleh Titman *et al*

Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan pengendalian beban perusahaan dan keefisienan penggunaan aset yang lebih baik dalam menghasilkan pendapatan perusahaan.