

BAB II

LANDASAN TEORI

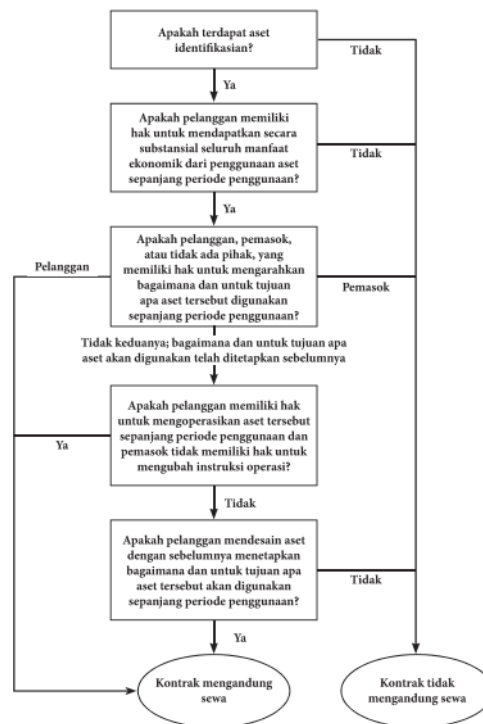
2.1 Identifikasi Sewa

Menurut (Kieso et al., 2018), sewa (*lease*) adalah suatu kontrak yang dibuat oleh dua pihak yaitu pesewa (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*) yang memuat ketentuan terkait penyerahan hak penggunaan properti yang dimiliki pesewa selama kurun waktu yang ditentukan dan penyewa berkewajiban untuk melakukan pembayaran sebagai imbalan atas penggunaan aset tersebut. Definisi mengenai sewa juga diatur lebih lanjut dalam PSAK 30 paragraf 4. Menurut (Ikatan Akuntan Indonesia, 1994), sewa merupakan suatu kontrak yang memberikan hak penggunaan aset kepada penyewa selama periode yang sudah disepakati bersama. Imbalan yang diterima pesewa atas penyerahan hak tersebut berupa penerimaan serangkaian pembayaran yang dilakukan oleh penyewa.

Seiring dengan perubahan standar yang telah dilakukan, definisi sewa juga dilakukan perincian lebih lanjut dalam PSAK 73. PSAK 73 menjelaskan bahwa sewa sebagai suatu kontrak sewa yang memuat pengalihan hak pengendalian dan hak menggunakan aset identifikasian selama periode yang telah ditentukan. Selain menjelaskan terkait definisi sewa, PSAK 73 juga memberikan panduan menentukan kontrak yang mengandung sewa. Berikut ini adalah diagram alur yang dapat

digunakan untuk mempermudah entitas dalam menentukan apakah kontrak mengandung sewa.

Gambar II. 1 Diagram Alur Kontrak Sewa



Sumber: PSAK 73

Pada Gambar II. 1 menjelaskan bahwa perusahaan terlebih dahulu untuk menentukan apakah terdapat aset identifikasian. Pengujian selanjutnya yaitu menentukan apakah perusahaan memperoleh manfaat secara substansial atas penggunaan aset. Jika hasilnya benar maka akan dilanjutkan oleh beberapa pengujian lainnya. Untuk dinyatakan sebagai kontrak yang mengandung sewa harus memenuhi minimal 1 pengujian. Jika dari seluruh pengujian tersebut tidak dipenuhi maka kontrak tersebut tidak mengandung sewa.

2.2 Pemisahan Komponen Sewa

Dalam suatu kontrak berisi dua kemungkinan. Pertama, kontrak terdiri dari beberapa komponen sewa dan yang kedua yaitu kontrak terdiri dari kombinasi antara komponen sewa dan komponen nonsewa. PSAK 30 tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai pemisahan kontrak ini. Pedoman yang digunakan sebelum dirilisnya PSAK 73 yaitu ISAK 24 Evaluasi Substansi beberapa transaksi yang melibatkan suatu bentuk legal sewa.

Dengan adanya PSAK 73, pedoman mengenai pemisahan kontrak ini dapat dilihat pada paragraf 12 dan 15. Pada paragraf 12 menjelaskan bahwa entitas dapat melakukan pencatatan secara terpisah pada masing-masing komponen sewa dalam kontrak sehingga komponen sewa dan komponen nonsewa tidak dicatat sebagai satu kesatuan. Selain mencatat kontrak secara terpisah seperti yang dijelaskan pada paragraf 12, PSAK 73 juga memberikan cara praktis yang ditertulis pada paragraf 15. Dijelaskan bahwa penyewa dapat memilih berdasarkan kelas aset pendasar untuk tidak mencatat komponen nonsewa terpisah dari komponen sewa dan memilih mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen nonsewa terkait sebagai komponen sewa tunggal. Namun cara ini tidak dapat diterapkan pada penyewa untuk derivatif melekat yang memenuhi kriteria dalam PSAK 71: *Instrumen Keuangan* paragraf 4.3.3.

2.3 Klasifikasi Sewa

Menurut PSAK 30, sewa diklasifikasikan menjadi dua yaitu sewa pembiayaan (*finance lease*) dan sewa operasi (*operating lease*). Kontrak sewa dapat diklasifikasikan menjadi sewa pembiayaan, apabila kontrak tersebut mengalihkan

secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset pendasar. Namun jika berlaku sebaliknya, maka kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi karena tidak terdapat pengalihan seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset pendasar.

Sebagai pengganti dari pedoman yang sebelumnya, PSAK 73 mengatur lebih spesifik mengenai klasifikasi sewa dibandingkan PSAK 30. Dengan PSAK 73, sebagian besar kontrak sewa akan memiliki kemungkinan yang tinggi untuk diklasifikasikan ke sewa pembiayaan. Hal ini terjadi karena ketentuan yang harus dipenuhi suatu kontrak sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan lebih mudah dibandingkan dengan sewa operasi.

Walaupun sebagian besar sewa dapat menerapkan pernyataan pada PSAK 73, terdapat beberapa hal pengecualian yang tertulis di paragraf 3 antara lain sebagai berikut:

- a. Sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam, dan sumber daya serupa yang tidak dapat diperbarui;
- b. Sewa aset biologis dalam ruang lingkup PSAK 69: *Agrikultur* yang dimiliki oleh penyewa;
- c. Perjanjian konsesi jasa dalam ruang lingkup ISAK 16: *Perjanjian Konsesi Jasa*;
- d. Lisensi kekayaan intelektual yang diberikan oleh pesewa dalam ruang lingkup PSAK 72: *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*;

- e. Hak yang dimiliki oleh penyewa dalam perjanjian lisensi dalam ruang lingkup PSAK 19: *Aset Takberwujud* untuk item seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip, hak paten, dan hak cipta.

Selain pengecualian yang tertulis di paragraf 3, penyewa juga dapat memilih untuk tidak menerapkan pernyataan ini dalam pencatatan transaksi sewanya. Khusus untuk sewa yang memiliki masa sewa kurang dari 12 bulan dan sewa dengan aset pendasar bernilai rendah, penyewa dapat memilih untuk tidak menerapkan standar ini, (Ikatan Akuntan Indonesia, 2018).

2.4 Pengakuan Sewa

Pengakuan sewa diatur pada PSAK 73 paragraf 22. Dijelaskan bahwa penyewa (*lessee*) mengakui aset hak-guna (*right-of-use asset*) dan liabilitas sewa (*lease liability*) pada masa awal sewa. Apabila kontrak sewa tersebut berjangka pendek dan aset pendasarnya bernilai rendah maka penyewa tidak perlu menerapkan ketentuan pada paragraf 22 dan dapat memilih untuk mengakui pembayaran terkait sewa tersebut sebagai beban sewa.

2.5 Pengukuran Sewa

2.5.1 Pengukuran Awal

Pada tanggal permulaan, penyewa mengakui kontrak sewa pada laporan keuangan sebagai aset hak-guna (*right-of-use asset*) dan liabilitas sewa (*lease liability*) pada nilai yang telah diukur. Pada pengukuran awal, penyewa mengukur aset hak-guna sebesar biaya perolehan aset pendasar, biaya tersebut antara lain yaitu:

- a. Jumlah pengukuran awal liabilitas sewa;

- b. Pembayaran sewa yang dilakukan sebelum tanggal permulaan, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima;
- c. Biaya langsung awal yang telah dibayarkan/ditanggung oleh penyewa;
- d. Estimasi biaya yang dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar, merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan. Penyewa dikenai kewajiban atas biaya-biaya tersebut pada tanggal permulaan atau sebagai konsekuensi dari telah menggunakan aset pendasar selama periode tertentu.

Selain mengatur terkait pengukuran awal atas liabilitas sewa, PSAK 73 juga menjelaskan terkait pengukuran liabilitas sewa. Pada tanggal permulaan, penyewa mengukur nilai liabilitas sewa sebesar *present value* dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Untuk mengukur nilai kini dari pembayaran sewa tersebut, penyewa memiliki dua opsi tingkat bunga (*rate*) yang dapat digunakannya. Yaitu menggunakan *implicit rate* dan *incremental borrowing rate*. *Implicit rate* dapat digunakan ketika suku bunga dapat ditentukan. Jika tidak, maka penyewa akan mendiskontokan pembayaran sewa tersebut dengan *incremental borrowing rate*.

Selama masa sewa, penyewa akan melakukan sejumlah pembayaran yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan kepada pesewa sebagai imbalan atas hak yang diperoleh untuk menggunakan aset pendasar. Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas antara lain:

- a. Pembayaran tetap dikurangi dengan piutang insentif sewa;

- b. Pembayaran sewa variabel yang awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- c. Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- d. Harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut;
- e. Pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

2.5.2 Pengukuran Selanjutnya

Pengukuran atas aset hak-guna (*right-of-use asset*) telah dijelaskan pada PSAK paragraf 29 dan 30. Setelah tanggal permulaan sewa, penyewa dapat menerapkan metode biaya dalam mengukur aset hak-guna. Metode biaya yaitu pengukuran aset hak-guna pada biaya perolehan, selanjutnya dikurangi dengan akumulasi depresiasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Dalam melakukan depresiasi aset hak-guna, penyewa tetap menerapkan persyaratan depresiasi sebagaimana yang tertulis pada PSAK 16: *Aset Tetap* dengan mempertimbangkan hal-hal berikut ini:

- a. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada penyewa pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa mendepresiasi aset hak-guna dari tanggal permulaan sampai dengan akhir umur manfaat aset pendasar.

- b. Jika penyewa tidak mengambil opsi beli aset pendasar maka penyewa mendepresiasi dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Selain dengan metode biaya, penyewa dapat memilih untuk menerapkan metode pengukuran lain yaitu:

- a. Metode nilai wajar untuk aset hak-guna yang memenuhi definisi properti investasi;
- b. Metode revaluasi sesuai dengan PSAK 16: *Aset Tetap*.

Terkait dengan pengukuran selanjutnya untuk liabilitas sewa telah dijelaskan pada paragraf 36. Penyewa mengukur liabilitas sewa setelah tanggal permulaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Menambahkan jumlah tercatat dengan biaya bunga yang dibebankan karena adanya liabilitas sewa;
- b. Mengurangi jumlah tercatat dengan pembayaran sewa
- c. Mengukur kembali jumlah tercatat jika terdapat revaluasi dan modifikasi.

2.6 Penyajian Sewa

Berdasarkan PSAK 73 paragraf 47, penyewa menyajikan sewa pembiayaan pada beberapa laporan keuangan. Penjelasan lebih lanjut dirincikan sebagai berikut:

- a. Laporan Posisi Keuangan dan CALK (Catatan Atas Laporan Keuangan).

Aset hak-guna disajikan secara terpisah dari aset lainnya. Apabila tidak disajikan secara terpisah pada laporan posisi keuangan, maka penyewa dapat mengambil langkah yaitu dengan menyajikan aset hak-guna pada pos yang

sama dengan pos yang menyajikan aset pendasar serupa. Dan mengungkapkan pos tersebut ke dalam laporan posisi keuangan.

Liabilitas sewa juga disajikan secara terpisah dengan liabilitas lainnya. Jika tidak melakukan pemisahan, maka dapat diungkapkan pada pos laporan posisi keuangan yang mencakup liabilitas tersebut.

Ketentuan terkait penyajian sebagaimana yang telah dijelaskan pada paragraf 47, tidak dapat diterapkan pada aset hak-guna yang memenuhi definisi properti investasi.

b. Laporan Laba Rugi

Beban bunga atas liabilitas sewa disajikan secara terpisah dari beban depresiasi untuk aset hak-guna. Menurut ketentuan yang tertulis pada PSAK 1: *Penyajian Laporan Keuangan* paragraf 82(b), penyewa diharuskan untuk menyajikan biaya bunga atas liabilitas sewa secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

c. Laporan Arus Kas

Pengklasifikasian atas sewa pembiayaan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pembayaran kas untuk bagian pokok liabilitas sewa dalam aktivitas pendanaan;
- 2) Pembayaran kas untuk bagian bunga liabilitas sewa; dan
- 3) Pembayaran sewa jangka-pendek, pembayaran sewa aset bernilai rendah, dan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa, diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi.

2.7 Pengungkapan Sewa

Pengungkapan sewa pada laporan keuangan dilakukan dengan tujuan supaya pengguna laporan keuangan mengetahui dampak sewa terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas penyewa. Tujuan ini dapat dicapai dengan beberapa persyaratan sebagaimana yang telah tertulis pada paragraf 52-60. Pada paragraf 52 menjelaskan bahwa penyewa perlu untuk mengungkapkan informasi terkait transaksi sewa pada catatan atas laporan keuangan atau bagian terpisah dalam laporan keuangannya. Namun, penyewa tidak perlu mengungkapkan kembali informasi yang telah disajikan di bagian lain dalam laporan keuangan.

Selama periode pelaporan terdapat beberapa hal yang harus diungkapkan oleh penyewa, 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, kecuali beban sewa dengan masa sewa 1 bulan atau kurang;
- d. Beban terkait dengan sewa aset bernilai-rendah;
- e. Beban terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa;
- f. Pendapatan dari mensubsewakan 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.

Selain mengungkapkan informasi seperti yang telah disyaratkan pada paragraf 53-58, penyewa juga dapat mengungkapkan informasi kualitatif serta informasi kuantitatif tambahan terkait transaksi sewa. Informasi ini diharapkan dapat membantu pengguna laporan keuangan untuk menilai:

- a. Sifat aktivitas sewa penyewa;
- b. Pengeluaran kas masa depan yang memberikan dampak kepada penyewa yang tidak terefleksikan dalam pengukuran liabilitas sewa. Ini termasuk dampak yang timbul dari pembayaran sewa variabel, opsi perpanjangan dan penghentian, jaminan nilai residual, dan sewa yang belum dimulai oleh penyewa yang telah berkomitmen;
- c. Pembatasan atau perjanjian yang timbul dari sewa;
- d. Transaksi jual dan sewa-balik.

2.8 Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan (*Financial Statement Analysis*) adalah suatu proses penilaian atas informasi keuangan yang terkandung pada laporan keuangan dengan tujuan untuk memperkirakan posisi keuangan saat ini dan masa lalu sehingga pengguna dapat menentukan prediksi/perkiraan terbaik mengenai kondisi perusahaan di masa depan. Proses penilaian ini berfokus pada kelemahan dan kekuatan perusahaan dan akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang melibatkan perbandingan dengan perusahaan lain maupun

perusahaan sendiri pada rentang waktu tertentu (National Council of Educational Research and Training, 2007).

Analisis laporan keuangan dapat dilakukan oleh pihak internal perusahaan dan pihak eksternal perusahaan. Sifat analisis yang dilakukan oleh pihak-pihak ini dapat berbeda tergantung pada tujuan dari analisis itu sendiri. Berikut pihak-pihak yang melakukan analisis laporan keuangan perusahaan dan tujuan analisisnya:

- a. Manajer keuangan: Analisis keuangan digunakan untuk menentukan kelangsungan kebijakan operasi, nilai investasi bisnis, peringkat kredit dan menguji efisiensi operasi.
- b. Top manajemen: Analisis berguna dalam mengukur keberhasilan operasi perusahaan, menilai kinerja individu serta mengevaluasi sistem pengendalian internal perusahaan.
- c. Pemberi pinjaman: Membantu dalam menganalisis profitabilitas perusahaan dalam jangka waktu tertentu, menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan, serta mengetahui kemampuan membayar pokok dan bunga pinjaman.
- d. Investor: Analisis membantu investor dalam menentukan keputusan untuk membeli, menjual ataupun menahan saham yang telah dibeli.
- e. Pihak lainnya: Peneliti/ekonom menggunakan analisis ini untuk mengetahui kondisi bisnis dan ekonomi saat ini.

Alat yang umum digunakan untuk menganalisis laporan keuangan terdiri dari:

- a. Analisis laporan keuangan komparatif

- b. Analisis dengan *common-size*
- c. Analisis tren
- d. Analisis rasio
- e. Analisis arus kas

Dari beberapa alat analisis keuangan tersebut, dalam karya tulis ini penulis menggunakan analisis rasio (*ratio analysis*) untuk menunjukkan hubungan antara berbagai pos dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi. Rasio yang digunakan terdiri dari dua, yaitu rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

2.8.1 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas adalah alat analisis kinerja keuangan yang berguna dalam menentukan besaran pembiayaan perusahaan yang diperoleh dari utang.

a. *Debt to Assets Ratio*

Debt to assets ratio adalah rasio keuangan yang berguna dalam menentukan proposi aset milik perusahaan yang dibiayai dengan liabilitas.

Berikut ini rumus yang digunakan dalam perhitungan:

$$\text{Debt to Assets Ratio} = \frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Assets}}$$

b. *Debt to Equity Ratio*

Debt to equity ratio merupakan rasio keuangan yang membandingkan total liabilitas dan total ekuitas perusahaan. Persentase dari rasio ini menunjukkan besaran pembiayaan utang yang digunakan oleh perusahaan serta menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

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

2.8.2 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas yaitu rasio yang digunakan untuk menentukan tingkat efektivitas pengelolaan perusahaan dalam memperoleh *net income* dalam aktivitas operasinya. Yang berguna bagi investor untuk mengetahui tingkat pengembalian atas investasinya

a. *Return on Assets*

Rasio yang membandingkan antara *net income* tahun berjalan dengan total aset perusahaan. Persentase yang tinggi pada *return on assets* menunjukkan bahwa perusahaan telah memanfaatkan sumber daya ekonomi secara efisien. Berikut formula untuk menghitung *return on assets*:

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

b. *Return on Equity*

Rasio ini membandingkan antara *net income* tahun berjalan dengan *equity* perusahaan. Persentase yang tinggi pada *return on equity* menunjukkan efisiensi perusahaan dalam menggunakan ekuitasnya dalam perolehan laba.

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