

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Akuntansi Sewa

2.1.1 Pengertian Akuntansi

Akuntansi merupakan proses dari pengidentifikasian, pencatatan, dan sebagai sarana komunikasi terhadap transaksi ekonomi dari suatu entitas. Adapun tiga aktivitas dalam akuntansi (Arif, 2002) yaitu:

- 1) Aktivitas identifikasi yaitu mengidentifikasi setiap transaksi yang terjadi dalam suatu entitas.
- 2) Aktivitas pencatatan yaitu setelah melakukan kegiatan identifikasi pada tahap pertama, kegiatan selanjutnya mencatat secara sistematis dengan pengukuran tertentu.
- 3) Aktivitas komunikasi yaitu kegiatan melaporkan dan mendistribusikan informasi akuntansi meliputi laporan keuangan kepada para pengguna laporan keuangan.

Menurut Warren (Warren, 2014) Akuntansi merupakan sistem informasi mengenai aktivitas ekonomi suatu perusahaan yang ditujukan bagi para pemangku kepentingan.

Sedangkan menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) Akuntansi merupakan ilmu yang mempelajari proses dimulai dengan kegiatan pencatatan, melakukan penelaahan dan menyampaikan informasi mengenai kejadian ekonomi suatu entitas, dengan tujuan untuk mendapatkan sekaligus menyampaikan hasil yang baik langsung atau tidak langsung berhubungan dengan berbagai pihak terkait pengambilan keputusan.

Dari pengertian akuntansi yang telah disebutkan, dapat dilihat bahwa akuntansi memiliki makna yang sama yaitu proses pengidentifikasian, pencatatan, menganalisis dan menyampaikan informasi transaksi ekonomi dari suatu entitas yang nanti akan memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan dalam mengambil keputusan.

2.1.2 Pengertian Sewa

Sewa merupakan perjanjian antara *lessor* (pemberi sewa) dan *lessee* (penyewa) dalam hal penggunaan aset yang dilakukan pada waktu yang telah ditentukan antara pesewa dan penyewa (Martani, 2018). Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI, 2019) sewa menyewa merupakan kesepakatan dimana pesewa memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang telah disepakati.

Selanjutnya, pembayaran harus dilakukan, ketika pesewa mendapat hak untuk memperoleh penggunaan aset kepada penyewa. Apabila sesuai dengan kesepakatan sewa, maka di akhir masa sewa memungkinkan aset menjadi milik *lessee* atau dikembalikan kepada *lessor*.

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 73 (PSAK 73) dijelaskan bahwa sebelumnya, dalam mengklasifikasikan sewa, penyewa dan pesewa melakukan klasifikasi sewa menjadi sewa pembiayaan dan sewa operasi, kemudian dalam pencatatannya antara sewa pembiayaan dan sewa operasi dibedakan.

2.1.3 Akuntansi Sewa untuk Penyewa

Mengacu pada PSAK 73, bahwa terdapat modifikasi standar dari PSAK 73 dimana penyewa akan mengakui hak guna (*right of use asset*) dan liabilitas sewa (*lease liabilities*) pada seluruh transaksi sewa yang terjadi. Hal ini membuat semua sewa akan diakui sebagai sewa pembiayaan.

Pada saat akuisisi, aset hak guna dapat dinilai berdasarkan biaya saat akuisisi atau perolehan. Pada tanggal awal akuisisi aset hak guna dan liabilitas sewa akan diakui oleh penyewa. Biaya perolehan aset hak guna diatur pada PSAK paragraf 23-25 meliputi:

- a. jumlah perhitungan pada permulaan liabilitas sewa;
- b. biaya pada tanggal awal akuisisi yang dikeluarkan oleh *lessee*;
- c. pembayaran sewa meliputi pembayaran sebelum atau pada saat tanggal permulaan, dikurangi dengan insentif sewa yang diperoleh;
- d. penyewa akan mengeluarkan biaya yang sudah diperkirakan sebelumnya. Biaya tersebut meliputi biaya pembongkaran dan memindahkan aset pendasar, melakukan pembaharuan tempat dimana aset berada atau melakukan pembaharuan aset pendasar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sewa, kecuali biaya tersebut memiliki maksud dan tujuan untuk persediaan. Atas

anggaran yang telah diperkirakan tersebut, maka *lessee* akan melaksanakan kewajibannya di tanggal permulaan sebagai konsekuensi aset pendasar.

Pada tanggal permulaan, *lessee* juga mengukur liabilitas sewa dengan menyesuaikan nilai kini penyelesaian sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut. Pembayaran sewa dihitung menggunakan suku bunga nominal yang dapat diilustrasikan dengan meminjam sejumlah uang yang kemudian uang tersebut dikembalikan dengan jumlah yang berbeda di masa depan atau biasa dikatakan suku bunga implisit, jika suku bunga tidak dapat ditentukan, penyewa diperbolehkan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental penyewa. Pembayaran sewa yang dimaksud termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa, meliputi:

- a. piutang insentif sewa menjadi pengurang dalam melakukan pembayaran tetap;
- b. pembayaran sewa yang awalnya diukur menggunakan suku bunga pada tanggal permulaan;
- c. apabila penyewa yakin dengan mengeksekusi opsi beli maka yang termasuk pembayaran sewa tersebut ialah harga eksekusi opsi beli;
- d. jumlah yang diperkirakan akan dibayar oleh penyewa, yang terdapat pada jaminan nilai residual;
- e. pembayaran penalti yang disebabkan penghentian sewa.

Selanjutnya, aset hak guna akan diukur oleh penyewa dengan menerapkan metode biaya pada tanggal permulaan, kecuali entitas menerapkan model pengukuran lain. Dalam menggunakan metode biaya, akumulasi depresiasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai menjadi unsur pengurang dalam menghitung biaya perolehan, setelah itu disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa.

Penyusutan aset hak guna diatur dalam PSAK 16. Beberapa persyaratan yang menjadi pertimbangan yaitu jika kepemilikan aset pendasar sewa akan dialihkan pada masa akhir sewa atau perolehan aset hak guna menggambarkan penyewa akan melakukan opsi beli. Dalam melakukan opsi beli, aset hak guna akan didepresiasi terlebih dahulu oleh penyewa dari tanggal permulaan sampai berakhirnya umur manfaat aset pendasar. Jika tidak dilakukan depresiasi sampai berakhir masa manfaat aset pendasar, penyewa mendepresiasi aset hak guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir masa manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Pada pengukuran selanjutnya, untuk mencerminkan bunga atas liabilitas sewa, penyewa menghitung liabilitas sewa dengan melakukan peningkatan jumlah tercatat, dan mengurangi jumlah tercatat guna mencatat sewa yang telah dibayar, serta untuk *reinstatement* atau penyesuaian kembali penyewa melakukan penghitungan ulang jumlah yang tercatat.

Penyewa menyajikan aset hak guna secara terpisah dari aset lainnya. Apabila aset hak guna tidak dipisah dari aset lainnya, maka penyewa akan menyajikan aset hak guna sama seperti pos pada saat menyajikan aset serupa di laporan posisi keuangan perusahaan. Hal serupa juga diterapkan pada liabilitas sewa, penyajian liabilitas sewa juga terpisah dari liabilitas lain. Apabila tidak disajikan terpisah maka penyewa bisa menyajikan liabilitas sewa pada pos yang mencakup liabilitas tersebut pada laporan posisi keuangan perusahaan.

Selanjutnya, melakukan pengungkapan, tujuan pengungkapan ini untuk mendapatkan informasi yang terdapat pada catatan atas laporan keuangan, selain

itu mengungkapkan informasi yang terdapat dalam laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, dan laporan arus kas yang dapat dijadikan sumber dalam memberikan penilaian terhadap posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Penyewa mengungkapkan informasi berupa informasi kualitatif dan kuantitatif tentang aktivitas sewanya. Pada catatan atas laporan keuangan, penyewa mengungkapkan beberapa informasi pada periode pelaporan, antara lain:

- a. beban bunga atas liabilitas sewa;
- b. beban depresiasi aset hak guna;
- c. penambahan aset hak guna;
- d. total jumlah pengeluaran kas untuk sewa;
- e. jumlah tercatat aset hak guna pada periode pelaporan;
- f. keuntungan ataupun kerugian dari transaksi jual dan sewa balik;
- g. pendapatan dari membagi subsewa aset hak guna;
- h. beban atas pembayaran sewa variabel yang tidak diklasifikasikan pada pengukuran liabilitas sewa;
- i. beban atas aset bernilai rendah, yang tidak tergolong pada beban sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah;
- j. beban atas sewa jangka pendek, yang tidak tergolong dalam sewa berjangka 1 bulan atau kurang.

2.1.4 Akuntansi Sewa untuk Pesewa

Menurut PSAK 73, sewa diklasifikasikan menjadi dua yaitu sewa pembiayaan dan sewa operasi. Sewa diklasifikasikan menjadi sewa pembiayaan jika memiliki risiko dan manfaat yang substansial mengenai kepemilikan aset

sedangkan sewa masuk ke dalam kategori sewa operasi jika sewa tersebut tidak memiliki risiko dan manfaat yang substansial mengenai kepemilikan aset.

Terdapat perbedaan dalam hal pengakuan dan pengukuran antara sewa pembiayaan dan sewa operasi, pesewa mengakui aset yang dimiliki dalam laporan posisi keuangan sebagai aset pembiayaan dan menyajikan sebagai piutang dengan jumlah yang sama dengan investasi neto sewa pada tanggal permulaan. Sedangkan untuk sewa operasi, pesewa mengakui pembayaran sewa sebagai penghasilan. Pesewa juga mengakui biaya, termasuk depresiasi dan mencatatnya sebagai beban dan sewa operasi.

2.2 Pengertian Kinerja Keuangan

Pada dasarnya perusahaan memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar besarnya bagi perusahaan. Jika perusahaan dapat mencapai tujuan tersebut maka dapat dikatakan perusahaan tersebut memiliki kinerja keuangan yang baik. Sebaliknya, jika perusahaan belum bisa mencapai tujuan dengan maksimal maka perlu adanya evaluasi dengan menganalisa kinerja perusahaan sehingga dapat membuat kinerja perusahaan semakin baik.

Kinerja keuangan merupakan analisis yang digunakan untuk melihat seberapa jauh suatu perusahaan telah menjalankan perusahaan dengan berpedoman pada aturan-aturan pelaksana keuangan secara baik dan tepat (Hutabarat, 2020).

2.3 Rasio Solvabilitas

Menurut Darmawan (2020) analisis rasio merupakan analisis data kuantitatif yang terdapat dalam laporan keuangan perusahaan. Analisis rasio memiliki tujuan diantaranya untuk mengevaluasi berbagai segi dari operasi dan kinerja keuangan

perusahaan seperti rasio efisiensi, likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas. Dalam pengambilan keputusan oleh investor, analisis rasio berperan penting dalam hal tersebut, karena investor bisa mengetahui seberapa pencapaian yang telah dilakukan oleh suatu perusahaan atau melihat bagaimana prospek yang akan dihadapi perusahaan di masa depan dengan melihat hasil analisis rasio (Yusra, 2016).

Rasio solvabilitas adalah rasio yang mencerminkan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya, baik jangka pendek maupun panjang ketika perusahaan tersebut di likuidasi. Apabila perusahaan dikatakan *solvable* menandakan perusahaan memiliki aset atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua kewajibannya, begitupun sebaliknya. Perusahaan yang tidak memiliki aset yang cukup untuk melunasi kewajiban atau utang-utangnya disebut *insolvable*.

2.3.1 Tujuan dan Manfaat Rasio Solvabilitas

Dalam penggunaan rasio, terutama rasio yang berkaitan langsung dengan transaksi dari modal sendiri ataupun modal pinjaman bank, perlu adanya strategi yang diterapkan oleh manajemen dalam mengatur rasio tersebut. Hal ini dikarenakan dalam pengelolaan modal sendiri maupun pinjaman, akan memberikan dampak baik langsung atau tak langsung bagi perusahaan. Ada beberapa tujuan dari rasio solvabilitas (Kasmir, 2012) antara lain:

- a. untuk memahami kondisi perusahaan terhadap kewajibannya kepada pihak lainnya (kreditur);

- b. untuk memperhitungkan kemampuan perusahaan dalam melakukan angsuran pembayaran termasuk bunga karena angsuran merupakan kewajiban bersifat tetap;
- c. untuk melakukan penilaian dalam menentukan proporsi antara nilai aset khususnya aset tetap dengan modal;
- d. untuk melakukan penilaian seberapa besar aset perusahaan dibiayai oleh kewajiban;
- e. untuk mengukur bagaimana pengaruh perusahaan dalam mengelola aktiva dengan menggunakan komponen utang;
- f. untuk mengukur seberapa besar modal sendiri milik perusahaan dapat dijadikan jaminan kewajiban jangka panjang; serta
- g. untuk mengetahui berapa dana pinjaman yang dapat ditagih sekian kali dari modal yang dimiliki.

Adapun manfaat adanya analisis terhadap rasio solvabilitas (Kasmir, 2012), (Stice, etal, 2009), dan (Horngren, dkk, 2005), antara lain:

- a. untuk menggambarkan kondisi perusahaan bagaimana penyelesaian kewajiban perusahaan kepada pihak lainnya;
- b. untuk mengetahui kekuatan perusahaan dalam melakukan penyelesaian angsuran pinjaman termasuk didalamnya bunga sebagai kewajiban perusahaan;
- c. untuk menganalisis antara nilai aset khususnya aset tetap dengan modal untuk menentukan proporsi yang seimbang;
- d. untuk mengkaji seberapa aset perusahaan dibiayai oleh kewajiban atau utang;

- e. untuk mengetahui bagaimana dampak dari utang perusahaan dalam pengelolaan asetnya;
- f. untuk mengkaji apakah terdapat modal perusahaan yang dijadikan sebagai jaminan utang jangka panjang; serta
- g. untuk mengetahui jumlah modal sendiri yang dapat dijadikan dana pinjaman yang periodenya akan segera ditagih.

2.3.2 Macam-macam Rasio Solvabilitas

a. *Debt to Asset Ratio* (Rasio Total Utang Terhadap Total Aset)

Merupakan perbandingan antara total utang dengan total aktiva. *Debt ratio* merupakan rasio yang memberikan informasi proporsi antara kewajiban yang dimiliki dan kekayaan yang dimiliki perusahaan. Apabila hasil rasio tinggi, artinya pendanaan utang perusahaan tinggi yang berarti terdapat kendala yang dihadapi perusahaan dalam mendapatkan tambahan pinjaman, kondisi seperti ini dapat dimungkinkan perusahaan tidak bisa menutupi kewajibannya dengan aset atau kekayaan yang dimilikinya. Rumus *Debt to Asset Ratio* sebagai berikut:

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Jika nilai $\text{DAR} < 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total aset perusahaan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai total utang/kewajiban perusahaan, sehingga perusahaan cukup baik dan mampu melunasi utangnya.

Jika nilai $\text{DAR} = 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total aset perusahaan sama dengan nilai total utang/kewajiban perusahaan, yang artinya setelah

perusahaan melunasi utangnya kemungkinan perusahaan akan kembali beroperasi sangat kecil.

Jika nilai $DAR > 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total aset perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan nilai total utang/kewajiban perusahaan, sehingga perusahaan tidak optimal atau tidak mampu melunasi utangnya dengan baik.

b. *Debt To Equity Ratio* (Rasio Utang dengan Ekuitas)

Merupakan rasio yang menggunakan komponen kewajiban dan ekuitas dalam menghitung rasionya. Rasio ini dapat dicari dengan melakukan perbandingan dengan total kewajiban lancar dengan total ekuitas (Kasmir, 2010). Rumus *Debt to Equity Ratio* dapat dituliskan seperti dibawah ini:

$$DER = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Ekuitas}} \times 100\%$$

Jika nilai $DER < 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total utang/kewajiban perusahaan lebih rendah dibandingkan modal yang dimiliki perusahaan, sehingga rasio utang tergolong baik/sehat, karena perusahaan mampu melunasi total utang usaha dengan modal yang dimilikinya.

Jika nilai $DER = 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total utang/kewajiban perusahaan sama dengan modal yang dimiliki perusahaan, yang artinya kondisi tersebut dapat menggambarkan rasio utang perusahaan yang cukup baik.

Jika nilai $DER > 100\%$, mengindikasikan bahwa nilai total utang/kewajiban perusahaan lebih tinggi dibandingkan modal yang dimiliki perusahaan, sehingga

rasio utang tergolong kurang baik/kurang sehat, karena perusahaan tidak mampu melunasi nilai total utang/kewajiban dengan modal yang dimilikinya.