

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Sewa

Pengertian sewa menurut Kieso, Weygandt dan Warfield (2018, p. 1677) adalah perjanjian kontrak yang terjadi antara pesewa (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) dengan ketentuan penyewa diberikan hak untuk menggunakan aset/properti tertentu dari *lessor*, untuk jangka waktu tertentu. Sebagai imbalannya, penyewa harus melakukan pembayaran sewa selama jangka waktu yang telah disepakati kepada pesewa.

Terkait dengan akuntansi sewa, sebelumnya telah diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) 30. Namun karena adanya konvergensi ke IFRS, maka peraturan sebelumnya terkait akuntansi sewa digantikan dengan peraturan baru yaitu Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) 73. PSAK 73 berlaku efektif per 1 Januari 2020 dan memberi perubahan yang signifikan terutama pada akuntansi penyewa (*lessee*).

2.2 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 73

2.2.1 Definisi Sewa

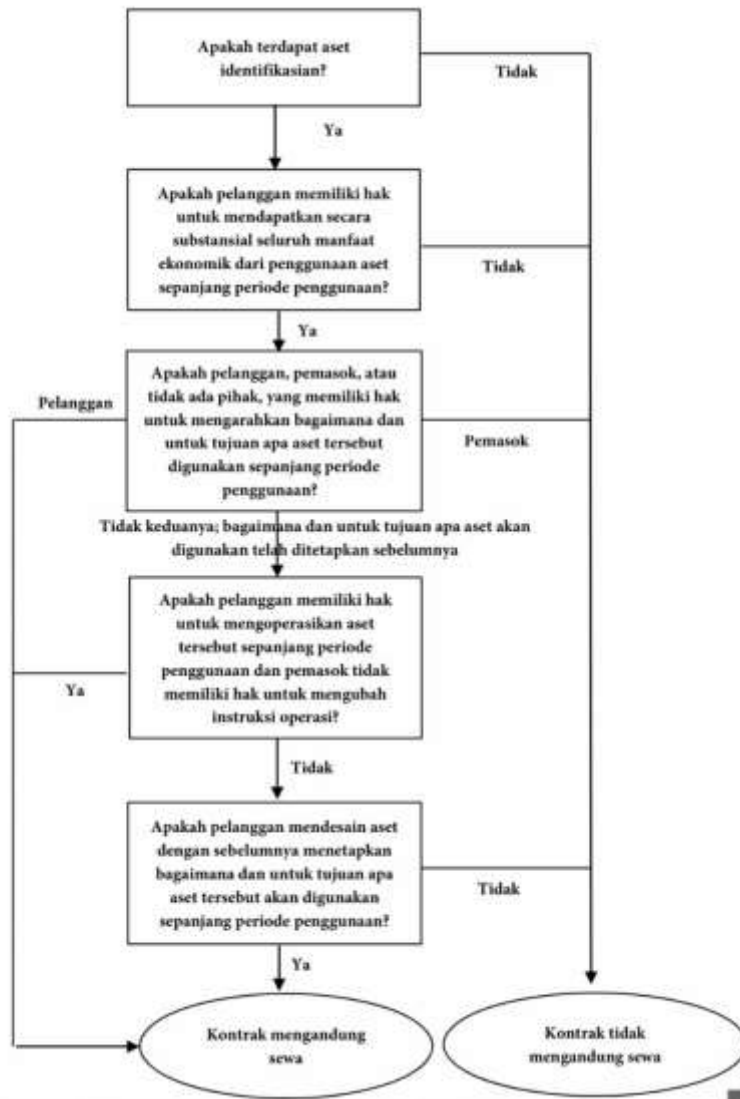
Menurut PSAK 73 lampiran A (IAI, 2018, p. 16), sewa adalah kontrak, atau bagian dari kontrak, yang memberikan hak untuk menggunakan aset dasar dalam jangka waktu tertentu dengan biaya tertentu. Aset pendasar dalam kalimat tersebut merupakan aset yang terikat pada suatu kontrak dan hak penggunaannya sudah diberikan oleh pesewa kepada penyewa.

Sebelumnya, akuntansi sewa pada PSAK 30 mengharuskan penyewa dan pesewa untuk mengklasifikasikan sewanya sebagai sewa pembiayaan (*finance lease*) dan sewa operasi (*operating lease*) sehingga dicatat dengan cara yang berbeda. Namun, pada PSAK 73 semua sewa diklasifikasikan sebagai sewa biaya (*finance lease*) dengan pengecualian terhadap sebuah sewa yang dapat dikategorikan sebagai sewa operasi.

2.2.2 Identifikasi Sewa

Suatu kontrak harus diidentifikasi terlebih dahulu apakah pada kontrak tersebut terdapat unsur-unsur sewa atau tidak. Suatu kontrak mengandung sewa apabila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama periode waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Lebih rincinya, diagram alur berikut akan menjelaskan bagaimana suatu kontrak akan dikategorikan sebagai sewa.

Gambar 2. 1 Alur Identifikasi Sewa



Sumber: PSAK 73

Gambar II.1 di atas merupakan alur dalam mengidentifikasi sebuah transaksi apakah suatu kontrak mengandung sewa atau tidak. Kontrak tersebut termasuk sewa apabila terdapat aset yang dapat diidentifikasi. Kemudian pelanggan dapat memanfaatkan dan mengendalikan aset identifikasi tersebut selama masa kontrak atau masa sewa. Selanjutnya pelanggan berhak untuk mengoperasikan aset

identifikasi tersebut baik eksekusi secara langsung oleh pelanggan maupun melalui instruksi pihak lain, serta cara dan tujuan penggunaan aset yang dapat diidentifikasi telah ditentukan oleh pelanggan sebelum kedua belah pihak menyetujui kontrak.

Apabila kontrak teridentifikasi mengandung unsur sewa, selanjutnya perusahaan akan memisahkan komponen sewa dengan komponen nonsewa dalam kontrak. Berdasarkan PSAK 73, penyewa akan mengalokasikan imbalan dalam suatu kontrak untuk masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif untuk komponen sewa dan harga tersendiri agregat untuk komponen nonsewa. Harga terpisah relatif yaitu harga yang akan dibebankan oleh pesewa. Apabila tidak ada harga tersendiri yang bisa diobservasi, maka penyewa dapat mengestimasi harga tersendiri relatif dengan cara memaksimalkan penggunaan informasi yang dapat diobservasi. PSAK 73 menjelaskan bahwa pesewa mengalokasi imbalan kontrak dengan menggunakan PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

Berkaitan dengan sewa, masa kontrak sewa juga memiliki peran penting dalam mengetahui besaran jumlah pembayaran sewa yang akan dibayarkan. Masa kontrak sewa dimulai pada saat tanggal kontrak telah disepakati dan juga termasuk periode sewa yang diberikan pesewa kepada penyewa.

2.2.3 Pengakuan Sewa

PSAK 73 menyebutkan bahwa penyewa harus mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa atau dengan kata lain, kontrak sewa akan diakui sebagai sewa pembiayaan. Namun, penyewa dapat memilih untuk tidak mengakui kedua akun

tersebut apabila transaksi sewa merupakan sewa jangka pendek (periode sewa kurang dari 12 bulan atau satu periode akuntansi) atau sewa yang aset identifikasiannya bernilai rendah, sehingga akan diklasifikasi sebagai sewa operasi dan pembayaran sewa akan diakui sebagai beban sewa yang dibebankan dengan metode garis lain atau metode sistematis lain.

Menurut Kieso et al. (2018), sewa dikategorikan sebagai sewa pembiayaan jika kontrak bersifat tidak dapat dibatalkan (*non-cancelable*) dan memenuhi setidaknya satu dari lima kondisi yang ada untuk dapat dikategorikan sebagai sewa pembiayaan.

- 1) Transfer kepemilikan, jika terdapat pengalihan kepemilikan aset pendasar kepada penyewa pada akhir masa sewa;
- 2) Tes opsi pembelian (*purchase option test*), jika penyewa mempunyai opsi untuk membeli aset pendasar dengan harga yang diperkirakan cukup rendah dibandingkan nilai wajar (*fair value*) pada tanggal opsi mulai dilaksanakan sehingga pada saat awal sewa, penyewa meyakini dapat melakukannya;
- 3) *Lease term test*, jika masa kontrak sewa merupakan sebagian besar dari umur ekonomi aset pendasar, yakni sebesar 75% dari umur ekonomi aset;
- 4) *Present Value Test*, jika nilai kini dari sewa pada saat itu setidaknya mencakup 90% dari nilai wajar (*fair value*) aset tersebut; dan
- 5) *Alternative Use Test*, jika setelah masa sewa, pesewa tidak memiliki penggunaan alternatif terhadap aset yang berarti pesewa telah mentransfer kepemilikan aset kepada penyewa tanpa modifikasi signifikan.

2.2.4 Pengukuran Sewa

1) Pengukuran awal

PSAK 73 paragraf 23 menyebutkan bahwa penyewa mengukur aset hak-guna di awal kontrak dengan mempergunakan biaya perolehan. Biaya tersebut terdiri atas:

- a) jumlah pengukuran awal utang sewa;
- b) pembayaran sewa sebelum atau pada awal kontrak dikurangi dengan insentif sewa yang diterima;
- c) biaya langsung pada awal sewa atau biaya inkremental; dan
- d) biaya – biaya untuk membongkar dan/atau memindahkan aset pendasar, merestorasi tempat aset dan merestorasi aset pendasar ke keadaan yang tercantum dalam syarat dan ketentuan sewa, terkecuali biaya tersebut dibebankan dalam rangka menghasilkan persediaan.

Menurut PSAK 73 paragraf 26, di samping mengukur aset hak-guna ditanggal awal kontrak, penyewa juga harus mengukur utang sewa pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayar pada awal kontrak. Pembayaran atas liabilitas sewa akan didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit apabila suku bunga tersebut diketahui. Jika tidak, maka penyewa akan menggunakan suku bunga inkremental. Kemudian, paragraf 27 PSAK 73 menyatakan bahwa pembayaran sewa yang belum dibayar tersebut dirincikan sebagai berikut:

- 1) pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) yang telah dikurangi dengan piutang insentif sewa;

- 2) pembayaran sewa variabel yang didasarkan pada suku bunga yang semula diukur dengan menggunakan suku bunga pada tanggal awal kontrak;
- 3) biaya jaminan residual yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa;
- 4) biaya eksekusi opsi pembelian aset apabila penyewa berkemungkinan besar akan mengambil opsi tersebut; dan
- 5) biaya penalti jika penyewa memilih untuk menghentikan sewa lebih awal.

2) Pengukuran selanjutnya

PSAK 73 menjelaskan bahwa setelah tanggal kontrak awal, penyewa akan mengukur aset hak-guna berdasarkan model biaya. Hal tersebut terkecuali penyewa menggunakan model pengukuran lain, seperti model revaluasi atau nilai wajar. Pada penerapan model biaya, penyewa melakukan pengukuran atas aset hak-guna pada biaya perolehannya setelah dikurangi akumulasi penyusutan, akumulasi kerugian penurunan nilai, dan telah dilakukan penyesuaian dengan pengukuran kembali atas liabilitas sewa.

PSAK 73 paragraf 31 mensyaratkan bahwa penyewa harus menerapkan PSAK 16 dalam rangka menyusutkan aset hak-guna dengan memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Jika sewa mengakibatkan pengalihan kepemilikan aset kepada penyewa pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan mencerminkan kemungkinan bahwa penyewa akan memilih opsi beli, penyewa akan mendepresiasi aset hak-guna dari tanggal dimulainya sewa sampai akhir masa manfaat aset yang mendasari.

- 2) Jika hal tersebut tidak terjadi, penyewa mendepresiasi aset hak-guna dari tanggal mula kontrak sampai dengan tanggal yang lebih awal antara akhir usia manfaat aset hak-guna atau akhir periode sewa.

Paragraf 36 PSAK 73 menyebutkan bahwa setelah tanggal awal kontrak, penyewa melakukan pengukuran atas liabilitas sewa dengan:

- 1) menambah jumlah tercatat atas liabilitas sewa untuk mencerminkan adanya bunga liabilitas sewa;
- 2) mengurangi jumlah tercatat atas liabilitas sewa untuk mencerminkan adanya pembayaran sewa; dan
- 3) melakukan pengukuran kembali atas jumlah tercatat dari liabilitas sewa untuk mencerminkan penilaian kembali, adanya perubahan ketentuan sewa, atau untuk mencerminkan pembayaran sewa tetap secara substansi revisian.

PSAK 73 Paragraf 37 menyatakan bahwa bunga atas utang sewa tiap periode adalah jumlah yang memberikan tingkat bunga periodik yang sama atas saldo utang sewa yang tersisa. Penyewa mengakui beban pada laporan laba rugi kecuali beban tersebut sudah diikutsertakan pada jumlah tercatat aset lain dengan menggunakan pernyataan relevan lainnya.

2.2.5 Penyajian Sewa

PSAK 73 paragraf 47 menjelaskan bahwa penyewa menyajikan dalam laporan posisi keuangannya, atau mengungkapkan dalam CaLK nya:

1. Aset hak-guna secara terpisah dari aset lainnya. Jika tidak disajikan secara terpisah, maka:

- a. Penyewa menampilkan aset hak-guna dalam akun yang sama dengan pos yang digunakan untuk menyajikan aset pendasar serupa jika memiliki aset tersebut. Hal ini tidak dapat diterapkan pada aset hak-guna sebagai properti investasi; dan
 - b. Penyewa harus menyajikan item mana yang termasuk aset hak-guna pada neracanya.
2. Utang sewa disajikan secara terpisah dari liabilitas lainnya, kecuali jika disajikan terpisah, maka penyewa wajib mengungkapkan pos mana yang mencakup liabilitas tersebut dalam laporan posisi keuangannya.

Penyewa kemudian melaporkan beban bunga atas liabilitas sewa dengan terpisah dari beban penyusutan aset hak-guna di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Beban bunga atas liabilitas sewa diklasifikasikan sebagai bagian dari biaya keuangan.

Untuk laporan arus kas, paragraf 50 PSAK 73 menjelaskan bahwa penyewa akan mengklasifikasi hal-hal berikut:

- 1) Pembayaran jumlah pokok liabilitas sewa dalam aktivitas pendanaan;
- 2) Pembayaran tunai bunga atas liabilitas sewa dengan menerapkan persyaratan yang ada di PSAK 2 tentang laporan arus kas pada pembayaran bunga; dan
- 3) pembayaran sewa jangka pendek, sewa aset yang nilainya rendah, juga sewa variabel yang tidak termasuk pengukuran liabilitas sewa dalam aktivitas operasi.

2.2.6 Pengungkapan Sewa

Menurut PSAK 73 paragraf 51, pengungkapan sewa dilakukan dengan tujuan agar penyewa dapat mengungkapkan informasi mengenai sewa dalam CaLK. Informasi tersebut nantinya akan menjadi acuan pengguna laporan keuangan dalam menilai seberapa besar dampak sewa pada laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, kinerja keuangan penyewa.

Paragraf 53 PSAK 73 menjelaskan bahwa penyewa harus mengungkapkan jumlah berikut untuk periode pelaporan.

- 1) Beban penyusutan atas aset hak-guna berdasarkan kelas aset pendasar.
- 2) Beban bunga dari kewajiban sewa.
- 3) Beban yang berhubungan dengan sewa jangka pendek yang dicatat dengan menggunakan ketentuan dalam paragraf 6 PSAK 73. Beban ini tidak termasuk beban yang berhubungan dengan sewa dengan periode sewa kurang dari satu tahun.
- 4) Beban yang berhubungan dengan sewa aset bernilai rendah yang dicatat dengan menggunakan ketentuan dalam paragraf 6 PSAK 73. Beban ini tidak termasuk 17 beban yang berhubungan dengan sewa jangka pendek atas aset bernilai rendah yang ada dalam paragraf 53(c) PSAK 73.
- 5) Beban yang berhubungan dengan pembayaran sewa variabel yang tidak digolongkan dalam pengukuran liabilitas sewa.
- 6) Pendapatan atas mensubsewakan aset hak-guna.
- 7) Total pengeluaran kas untuk sewa.
- 8) Penambahan atas aset hak-guna.

- 9) Keuntungan maupun kerugian akibat transaksi jual dan sewa balik.
- 10) Jumlah tercatat aset hak-guna diakhir periode pelaporan yang didasarkan pada kelas aset pendasar.

2.3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6 (POJK No. 6)

Mengingat urgensi dan pentingnya kebutuhan penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum, pemerintah telah melaksanakan percepatan terhadap pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan di Indonesia. Salah satunya dengan diterbitkannya POJK No. 6 tentang Perlakuan Akuntansi Transaksi Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan pasal 1 menjelaskan tentang ketentuan umum sebagai berikut:

1. Emiten adalah Pihak yang melakukan Penawaran Umum.
2. Perusahaan Publik adalah perseroan yang sahamnya sudah dimiliki minimal oleh 300 pemegang saham dan sudah memiliki modal disetor paling sedikit Rp3.000.000.000,00 atau suatu jumlah pemegang saham dan modal disetor yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.
3. Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik adalah suatu konsesi, kontrak, akta, *indentur* atau perjanjian lain yang berkaitan dengan atau berkaitan dengan penyediaan tenaga listrik, yang dilakukan oleh:
 - a. Emiten atau perusahaan publik memiliki usaha di bidang penyediaan tenaga listrik diperuntukkan bagi kepentingan umum dan berdasarkan Peraturan Presiden diberikan penugasan untuk mempercepat

pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan, baik sebagai pembeli maupun penjual tenaga listrik; dan

- b. Emiten atau perusahaan publik yang tujuan usahanya adalah penyediaan tenaga listrik, yang melakukan transaksi dengan emiten atau perusahaan publik.

Perlakuan Akuntansi berdasarkan POJK No. 6 Pasal 3 menjelaskan bahwa transaksi berdasarkan perjanjian jual beli tenaga listrik diperlakukan sebagai transaksi jual beli, walaupun dalam perjanjian jual beli tenaga listrik tersebut memuat substansi selain jual beli tenaga listrik. Oleh karena itu, transaksi perjanjian jual beli tenaga listrik yang mengandung sewa, akan dilaporkan sebagai pembelian tenaga listrik dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

POJK No. 6 berlaku secara prospektif dan efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2017 dan memperbolehkan perlakuan lebih awal sejak 1 Januari 2016. POJK No. 6 berlaku sampai akhir periode tahun buku berakhirnya penugasan untuk mempercepat pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan yang sudah diatur pada Peraturan Presiden No. 14 tahun 2017.

2.4 Rasio Keuangan

Rasio keuangan merupakan analisis yang dilakukan dengan cara membandingkan suatu angka dengan angka lain yang ada didalam laporan keuangan dan kemudian menggunakan hasilnya untuk menggambarkan informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan. Rasio keuangan terdiri dari beberapa jenis, yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas (*leverage ratio*), rasio aktivitas, rasio

profitabilitas, rasio pertumbuhan (*growth ratio*) dan rasio penilaian (*valuation ratio*). Rasio keuangan yang akan digunakan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut.

1) Rasio Solvabilitas (*Solvability Ratio*)

Rasio solvabilitas adalah rasio yang berguna untuk mengukur nilai aset yang diperoleh dari penerbitan utang. Tiga rasio solvabilitas yang akan digunakan dalam analisis adalah sebagai berikut.

a. Rasio Utang (*Debt ratio*)

Rasio digunakan untuk mengukur nilai aset yang diperoleh dari penerbitan utang. Rumus *debt ratio* adalah:

$$Debt\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Aktiva}$$

b. Rasio Utang terhadap Ekuitas (*Debt-to-Equity Ratio*)

Rasio ini digunakan untuk membandingkan nilai liabilitas dengan nilai ekuitas perusahaan. Dengan rasio ini, kita bisa mengetahui jumlah modal perusahaan yang menjadi jaminan utang. Rumus *debt-to-equity ratio* adalah:

$$Debt\ to\ Equity\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Ekuitas}$$

2) Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*)

Menurut Harahap (2018), rasio profitabilitas adalah rasio yang berguna untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan kemampuan dan sumber daya yang dimiliki seperti kas, modal,

jumlah karyawan, jumlah cabang, dan lain-lain. Dua rasio profitabilitas yang akan digunakan pada analisis ini adalah sebagai berikut.

a. *Return on Investment Ratio* (ROI)

Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas pengelolaan aset investasi perusahaan. Semakin tinggi rasionya, maka semakin tinggi juga tingkat efektivitasnya. Rumus untuk menghitung ROI adalah sebagai berikut

$$ROI = \frac{\text{Laba Setelah Bunga dan Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$$

b. *Return on Equity Ratio* (ROE)

Rasio ini berguna untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba untuk seluruh pemilik saham. Semakin tinggi rasionya, semakin tinggi pula hasil yang diterima oleh *stockholder*. Rumus untuk menghitung ROE adalah sebagai berikut

$$ROE = \frac{\text{Laba Setelah Bunga dan Pajak}}{\text{Modal Sendiri}}$$