

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Akuntansi Sewa

2.1.1 Definisi dan Klasifikasi Sewa

Definisi *leasing* menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 adalah kegiatan pembiayaan barang modal bagi penyewa melalui mekanisme guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun melalui mekanisme tanpa hak opsi (*operating lease*), selama periode sewa tertentu berdasarkan pembayaran periodik.

Menurut Kieso (2018, p. 1677), “*leasing* merupakan perjanjian yang melibatkan dua pihak (*lessor* dan *lessee*). *lessee* akan mendapatkan hak untuk menggunakan barang milik *lessor* berupa properti atau barang modal tertentu, selama jangka waktu tertentu dengan mewajibkan *lessee* untuk membayar sejumlah uang (sewa) yang telah *ditentukan secara periodik*”. Dengan *leasing* yang dimaknai sebagai suatu kontrak antara kedua belah pihak, maka akan timbul beragam variasi kesepakatan yang disetujui oleh *lessor* dan *lessee* sesuai preferensi atau keinginan kedua belah pihak tersebut. Ragam variasi pertama dapat lahir dari jangka waktu *leasing* atau masa sewa guna usaha mulai dari jangka pendek hingga sepanjang umur manfaat dari barang modal yang bersangkutan. Ragam variasi selanjutnya

timbul dari komponen pembayaran sewa yang besarnya ditetapkan berdasarkan penjualan, suku bunga utama atau beberapa faktor lain dalam jumlah yang meningkat atau menurun secara periodik. Adapun SAK 73 tentang Sewa, mendefinisikan *leasing* sebagai kontrak, atau bagian dari kontrak, yang berisi hak mengoperasikan aset selama periode tertentu untuk digantikan pembayaran sebagai bentuk imbalan.

Klasifikasi sewa berdasarkan PSAK 73 bagi pesewa dibedakan menjadi sewa operasi (*Operating Lease*) dan sewa pembiayaan (*Finance Lease*). Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika kontrak perpanjangannya bersifat *non-cancellable* dan lolos salah satu dari lima uji kriteria berupa adanya transfer kepemilikan, terdapat opsi pembelian, termin sewa lebih dari 75% masa manfaat aset, *present value* pembayaran sewa lebih dari 90% harga wajar aset, dan penyewa tidak memiliki alternatif penggunaan aset. Jika sewa tersebut bersifat *cancellable* dan tidak lolos dari lima kriteria di atas maka akan diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Perubahan signifikan terjadi pada klasifikasi sewa bagi penyewa akibat berlakunya PSAK 73 di mana tidak ada lagi pemisahan sewa operasi dan sewa pembiayaan, sehingga seluruh sewa akan disajikan dalam catatan perusahaan sebagai sewa pembiayaan kecuali untuk sewa jangka pendek kurang dari 12 bulan tanpa hak opsi, dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah yaitu kurang dari \$5.000.

2.1.2 Akuntansi Sewa Untuk Penyewa

Menurut IAI (2017, p. 8), aset hak guna (*right of use asset*) dan liabilitas sewa (*lease liability*) diakui oleh penyewa saat kontrak dimulai yaitu ketika aset sewaan diserahkan dari pesewa kepada penyewa. Pengukuran awal aset hak guna dinilai pada biaya perolehan, yang di dalamnya mencakup jumlah liabilitas sewa awal, ditambah pembayaran awal sewa, dikurangi insentif sewa, ditambah *initial direct cost*, ditambah perkiraan biaya lainnya yang perlu dikeluarkan hingga aset sewaan siap digunakan.

Selanjutnya aset hak guna akan disusutkan secara merata sesuai dengan masa manfaat aset sewaan jika terdapat transfer kepemilikan (*bargain purchase option*) atau sesuai dengan masa sewa jika tidak terdapat transfer kepemilikan. Oleh karena itu, pengukuran selanjutnya aset hak guna diwakilkan oleh nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan, akumulasi kerugian penurunan nilai, dan dilakukan penyesuaian atas *remeasurement* nilai liabilitas sewa.

Terkait liabilitas sewa, PSAK 73 mengatur untuk hal tersebut dinilai berdasarkan *present value* atas pembayaran sewa yang belum dibayar menggunakan tingkat suku bunga dari pesewa (*bunga implisit*) jika diketahui, atau jika tidak diketahui maka menggunakan tingkat suku bunga pinjaman penyewa (*borrowing interest rate*) sebagai pengukuran awal. Pembayaran sewa yang dijadikan objek pengukuran liabilitas sewa mencakup pembayaran tetap, pembayaran sewa yang sifatnya variabel berdasarkan tarif, nilai residu sebagai estimasi yang dijamin penyewa (*guaranteed residual value*), dan pembayaran yang terkait dengan opsi pembelian jika opsi tersebut dieksekusi oleh penyewa, serta

pemutusan hubungan kerja oleh penyewa secara wajar sehingga dihitung sebagai biaya pinalti.

Pengukuran selanjutnya penyewa akan mengakui beban bunga dan pembayaran sewa yang diamortisasi menggunakan metode *effective interest rate* dengan tingkat suku bunga dari pesewa (*implicit interest rate*) jika diketahui, atau jika tidak diketahui maka menggunakan tingkat suku bunga pinjaman penyewa (*borrowing interest rate*) secara *annuity due*.

Penyewa melaporkan aset hak guna dan liabilitas sewa pada neraca atau mengungkapkannya dalam catatan atas laporan keuangan. Dalam hal pelaporan di laporan keuangan, penyewa memunculkan akun aset hak guna tersendiri yang terpisah dari aset lainnya, dan memunculkan akun liabilitas sewa yang berdiri sendiri tidak termasuk dalam liabilitas lainnya. Pengungkapan secara khusus harus dicantumkan jika penyewa menghendaki aset hak guna dan liabilitas sewa disajikan secara tidak terpisah. Pengungkapan tersebut mencakup bagian dalam laporan keuangan yang berisi aset hak guna dan liabilitas sewa tersebut.

Catatan atas laporan keuangan berisi pengungkapan informasi tentang sewanya. Pengungkapan dapat juga dilakukan tersendiri atau terpisah dari laporan keuangannya tanpa pencatatan kembali atas informasi yang sebelumnya telah disajikan di bagian lain dalam laporan keuangan. Hal-hal yang diungkapkan antara lain jumlah beban penyusutan aset hak guna, beban bunga atas liabilitas sewa, beban yang terkait dengan sewa jangka pendek dan sewa bernilai rendah, beban terkait pembayaran sewa yang bersifat variabel, pendapatan atas aset hak-guna yang disewakan ulang, akumulasi pemakaian kas untuk sewa, penambahan aset hak-

guna, keuntungan dan kerugian akibat transaksi jual dan sewa balik, nilai tercatat aset hak-guna di tanggal pelaporan.

2.1.3 Akuntansi Sewa Untuk Pesewa

Dari sudut pandang pesewa, sewa dapat dikategorikan menjadi sewa pembiayaan atau sewa operasi. Dikatakan sewa pembiayaan jika semua risiko dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset pendasar secara substansial dapat dialihkan. Namun jika semua risiko dan manfaat yang berhubungan dengan kepemilikan aset pendasar secara substansial tidak dapat dialihkan, maka sewa dikategorikan sebagai sewa operasi (IAI, 2017).

Melalui mekanisme sewa pembiayaan, aset yang dimiliki akan diakui oleh pesewa sebagai piutang sebesar nilai yang serupa dengan investasi neto sewa dalam neraca. Suku bunga yang dijadikan basis pengukuran untuk investasi neto sewa adalah suku bunga implisit. Biaya tambahan yang timbul akibat mengeksekusi kontrak (*initial direct cost*) yang dibayar oleh pesewa akan dicatat sebagai beban.

Komponen pembentuk pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran investasi neto sewa meliputi pembayaran konstan, pembayaran sewa yang sifatnya variabel, jaminan nilai residual yang diberikan penyewa, harga eksekusi opsi beli jika opsi tersebut dieksekusi oleh penyewa, dan pembayaran penalti akibat sewa yang dihentikan.

Pengukuran selanjutnya penghasilan keuangan akan diakui oleh pesewa selama masa sewa mengacu bentuk yang direfleksikan oleh imbalan tetap secara periodik atas investasi neto sewa. Informasi penting diungkapkan pada bagian catatan atas laporan keuangan. Informasi tersebut meliputi laba atau rugi penjualan,

imbal hasil atas investasi neto sewa, dan *return* atas pembayaran sewa yang sifatnya variabel.

Melalui mekanisme sewa operasi, pembayaran sewa diakui sebagai penghasilan secara garis lurus, namun tidak mengesampingkan dasar sistematis lainnya jika lebih masuk akal dalam merepresentasikan pola manfaat dari pengoperasian aset pendasar secara menurun. Biaya dan penyusutan yang muncul untuk mendapatkan penghasilan sewa akan dicatat sebagai beban. Biaya tambahan yang timbul akibat mengeksekusi kontrak (*initial direct cost*) yang dibayar oleh pesewa akan dicatat sebagai beban yang ditangguhkan untuk kemudian diamortisasi sepanjang masa sewa. Informasi penting diungkapkan pada bagian catatan atas laporan keuangan. Informasi tersebut meliputi penghasilan yang berhubungan dengan pembayaran sewa yang bersifat variabel dan tidak bergantung dengan tingkat suku bunga akan diungkapkan secara terpisah.

2.2 Rasio Keuangan

Analisis kinerja keuangan menggunakan rasio keuangan adalah analisis kuantitatif dengan memperhitungkan komparasi data kuantitatif yang didapat dari laporan keuangan perusahaan berupa neraca dan *income statement* yang digunakan untuk menilai, mengevaluasi, dan memprediksi kinerja operasi dan kinerja keuangan perusahaan (Hantono, 2018).

Rasio keuangan adalah suatu informasi yang merefleksikan korelasi antar akun dalam laporan keuangan yang mencerminkan kondisi keuangan dan hasil operasional perusahaan (Pribawanti, 2007). Rasio yang terdampak akibat penerapan PSAK 73 atas sewa yaitu rasio likuiditas (*liquidity ratio*) dan rasio

solvabilitas (*leverage ratio*), sehingga hanya dua rasio tersebut yang akan digunakan sebagai alat analisis keuangan dalam penelitian ini.

2.2.1 Rasio Solvabilitas

Menurut Kasmir (2017, p. 150), rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Oleh karena itu rasio solvabilitas mengukur besarnya liabilitas yang menjadi kewajiban perusahaan dibandingkan dengan aset perusahaan. Dalam arti lain rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan pembayaran semua kewajibannya, baik kewajiban jangka panjang maupun kewajiban jangka pendek jika perusahaan dibubarkan.

Tujuan digunakannya rasio solvabilitas antara lain untuk memberikan informasi kepada kreditor terkait kondisi finansial perusahaan, menilai kemampuan perusahaan dalam membayar bunga, menilai kesehatan neraca yang dilihat dari keseimbangan antara aktiva dan modal dengan kewajiban, menilai sejauh mana pengelolaan aktiva perusahaan yang terpengaruh oleh utang, dan dapat pula mengestimasi nilai pinjaman saat jatuh tempo.

Rasio solvabilitas berbanding lurus dengan risiko gagal bayar di masa depan. Artinya jika rasio solvabilitas memiliki angka yang tinggi, maka tinggi pula risiko gagal bayar di masa depan. Jika rasio solvabilitas memiliki angka yang rendah, maka rendah pula risiko gagal bayar di masa depan. *Profit* yang diperoleh juga sejalan dengan tinggi atau rendahnya risiko yang dimiliki perusahaan.

Dalam analisis ini akan disajikan *debt to asset ratio*. *Debt-to-assets ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai komparasi total utang dengan total aset

perusahaan. Besarnya aset perusahaan yang dibiayai melalui utang akan tercermin dalam rasio ini. Semakin tinggi *debt-to-assets ratio* maka semakin tinggi risiko, sebaliknya semakin rendah *debt-to-assets ratio* maka semakin rendah pula risikonya. Rumus untuk mengukur *debt-to-assets ratio* adalah total utang dibagi dengan total aset perusahaan.

2.2.2 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas didefinisikan sebagai rasio yang mengukur laba bersih dari kegiatan operasional bisnis yang mampu dihasilkan perusahaan selama periode tertentu. Profitabilitas merupakan salah satu elemen pembentuk nilai perusahaan yang menggambarkan kondisi perusahaan di masa depan sehingga dapat memperkirakan kondisi *going concern* perusahaan. Menurut Fahmi (2014, p. 81), rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur efektivitas manajemen secara agregat yang tercermin dalam besar kecilnya nilai keuntungan yang didapat melalui aktivitas penjualan maupun aktivitas investasi.

Tujuan digunakannya rasio profitabilitas antara lain untuk mengukur *income* perusahaan pada suatu periode tertentu, mengetahui *trend* perkembangan lama antar periode, menilai kemampuan perusahaan dalam hal produktivitas penggunaan modal yang digunakan, dan menghitung laba bersih yang diperoleh dan membandingkannya dengan periode sebelumnya.

Rasio profitabilitas dengan tingkat laba dan efisiensi perusahaan. perusahaan maka semakin baik tingkat laba dan efisiensi perusahaan. Artinya jika rasio profitabilitas memiliki angka yang tinggi, maka tinggi pula tingkat laba dan

efisiensi perusahaan. Rasio profitabilitas yang rendah menunjukkan tingkat laba dan efisiensi perusahaan yang rendah.

Dalam analisis ini akan disajikan rasio *return on investment*. *Return on Investment* (ROI) dalam istilah lain juga disebut sebagai *Return on Assets* menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan aset yang dimilikinya secara efektif untuk menggaet laba atau efektivitas perusahaan dalam mengelola investasinya. *Return on Investment* dapat mengukur kemampuan perusahaan dengan semua dana yang ditanamkan dalam bentuk aktiva yang digunakan dalam operasi bisnis untuk menghasilkan laba. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus laba setelah pajak dibagi dengan total aset perusahaan.