

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Sewa

2.1.1 Pengertian Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Artinya dalam transaksi sewa menyewa terdapat salah satu pihak yang mengeluarkan uang sebagai timbal balik atas pemanfaatan pemakaian aset yang telah dipinjam. Pihak penyewa yang mengeluarkan uang disebut dengan *lessee*, sedangkan pihak yang meminjamkan aset disebut dengan *lessor*. Dengan melakukan sewa, perusahaan dapat menjalankan kegiatan operasionalnya dengan menekan resiko kerugian yang terdapat pada kepemilikan aset.

PSAK 73 tentang sewa berlaku efektif mulai tanggal 1 Januari 2020 menggantikan PSAK 30 berlaku sebelum tahun 2020. Berdasarkan PSAK 73 pengertian sewa adalah kontrak, atau bagian dari kontrak, yang memberikan hak untuk menggunakan aset (aset pendasar) selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

2.1.2 Klasifikasi Sewa

Berdasarkan PSAK 73, sewa diklasifikasikan menjadi dua yaitu sewa pembiayaan (*capital lease*) dan sewa operasional (*operating lease*). Apabila sewa tersebut secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset yang mendasarinya, maka sewa tersebut akan diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Apabila sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset yang mendasarinya maka sewa tersebut akan diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Saat masih menggunakan PSAK 30 sebagai dasar akuntansi perusahaan, dalam transaksi sewa mensyaratkan *lessee* untuk mencatat sewa pembiayaan atau sewa operasi secara berbeda. Pengguna laporan keuangan menilai kebutuhannya tersebut tidak terpenuhi apabila menggunakan PSAK 30 karena dengan tidak diakui aset dan liabilitas oleh penyewa atas sewa operasi maka tidak memberikan representasi yang tepat atas transaksi sewa.

2.1.3 Pengakuan dan Pengukuran Sewa

Menurut PSAK 73, penyewa akan melakukan pencatatan terkait transaksi tersebut pada tanggal permulaan sewa. Dengan menerapkan PSAK 73, akan terdapat perubahan substansial yang banyak dirasakan oleh penyewa. Perubahan tersebut terkait dengan sewa operasi dan sewa pembiayaan yang tidak lagi dipisahkan dimana penyewa akan mengklasifikasikan hampir seluruh transaksi sewanya sebagai sewa pembiayaan dengan memunculkan aset hak guna dan liabilitas sewa dalam laporan posisi keuangan. PSAK 73 menyebutkan bahwa

penyewa harus mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa kecuali untuk sewa jangka pendek kurang dari 12 bulan dan sewa aset yang bernilai rendah. Penyewa mengakui aset hak-guna karena dapat menggunakan aset yang mendasari perjanjian sewa dan liabilitas sewa yang merupakan kewajiban penyewa untuk melakukan pembayaran sewa. Setelah dilakukannya pengakuan maka akan ada pengukuran atas aset hak guna tersebut.

Berdasarkan PSAK 73, pengukuran dibedakan menjadi dua yaitu pengukuran awal dan pengukuran selanjutnya. Dalam pengukuran awal, aset hak guna pada tanggal permulaan akan diukur oleh penyewa sesuai dengan biaya perolehannya. Biaya perolehan yang terkait dengan aset hak guna tersebut meliputi:

1. Liabilitas sewa pada jumlah pengukuran awal, penyewa mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa pada tanggal permulaan yang belum dibayar di tanggal tersebut. Apabila suku bunga tersebut dapat ditentukan maka pembayaran sewa tersebut akan didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Penyewa menggunakan suku bunga pinjaman inkremental penyewa untuk suku bunga yang tidak dapat ditentukan;
2. Pembayaran sewa yang dilakukan pada tanggal permulaan atau sebelum tanggal permulaan yang dikurangi dengan insentif sewa yang diterima;
3. Biaya langsung di awal yang telah dikeluarkan oleh penyewa; dan
4. Estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh penyewa perihal membongkar dan memindahkan aset pendasar, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang sesuai dengan syarat dan ketentuan sewa, terdapat pengecualian untuk biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka

menghasilkan persediaan. Sebagai konsekuensi karena telah menggunakan aset pendasar selama periode tersebut, akan muncul kewajiban bagi penyewa terkait biaya-biaya pada tanggal permulaan.

Setelah tanggal permulaan, pengukuran selanjutnya dalam mengukur aset hak-guna penyewa menerapkan model biaya, kecuali entitas yang telah menerapkan pengukuran menggunakan model lain. Untuk yang menerapkan pengukuran dengan model lain, penyewa akan menerapkan model pengukuran yang sama sesuai PSAK yang telah digunakan untuk aset hak gunanya. Bagi yang menggunakan PSAK 13 dengan model nilai wajar untuk aset properti investasinya, maka untuk aset hak-guna yang memenuhi definisi properti investasi dalam PSAK 13 Properti Investasi juga menerapkan model nilai wajar. Jika penyewa menerapkan PSAK 16 dengan model revaluasi untuk aset hak-guna, maka untuk seluruh aset hak-guna penyewa dapat menerapkan model revaluasi tersebut yang terkait dengan kelas aset tetap tersebut.

Untuk menerapkan model biaya, dalam PSAK 73 paragraf 36(c) menetapkan aset hak-guna akan diukur oleh penyewa pada biaya perolehan yang telah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, kemudian akan dilakukan pengukuran kembali untuk menyesuaikan liabilitas sewa. Setelah tanggal permulaan, pengukuran liabilitas sewa selanjutnya untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa penyewa akan mengukur liabilitas sewa dengan cara meningkatkan jumlah tercatat, sedangkan untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar penyewa akan mengurangi jumlah tercatat. Selanjutnya untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa yang ditetapkan dalam

paragraf 39–46 pesewa dapat mengukur kembali jumlah tercatat, hal tersebut juga berlaku untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara-substansi revisian (bisa dilihat pada paragraf PP42).

2.1.4 Penyajian Sewa

Berdasarkan PSAK 73 Paragraf 47, aset hak-guna akan disajikan secara terpisah dari aset lainnya oleh penyewa dalam laporan posisi keuangan. Penyajian secara terpisah tersebut juga berlaku untuk pengungkapannya dalam catatan atas laporan keuangan. Apabila aset hak-guna tidak disajikan secara terpisah maka penyewa akan menyajikan aset hak-guna di dalam pos yang sama seperti pos yang digunakan untuk mencatat aset pendasar serupa apabila aset tersebut dimiliki dan yang mencakup aset hak-guna tersebut dalam laporan posisi keuangan akan diungkapkan di pos yang mana.

Untuk liabilitas sewa akan disajikan secara terpisah dari liabilitas lain. Penyewa harus mengungkapkan pos mana dalam laporan posisi keuangannya apabila liabilitas sewa tersebut tidak disajikan secara terpisah oleh penyewa.

2.2 Rasio Keuangan

Untuk menganalisis laporan keuangan terdapat banyak metode dan salah satunya yang akan digunakan di sini yaitu rasio keuangan. Dari sekian banyak metode yang digunakan, rasio keuangan menjadi yang paling sering dipakai untuk menilai perkembangan bisnis. Metode ini akan digunakan untuk melihat seberapa efektifkah perusahaan menggunakan strateginya selama ini dan hasil tersebut akan digunakan untuk membuat strategi di periode selanjutnya.

Menurut Kasmir (2014) rasio keuangan adalah kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan. Perbandingan dapat dilakukan dengan membandingkan komponen akun satu dengan yang lain dalam laporan keuangan atau antar komponen yang terdapat dalam laporan keuangan. Kemudian, angka yang dapat dibandingkan bisa berupa angka-angka dalam satu periode maupun beberapa periode.

Rasio keuangan yang digunakan untuk mendukung hasil dari tinjauan karya tulis ini adalah rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas. Mengenai penjabarannya akan dijelaskan pada sub-sub bab berikutnya.

2.2.1 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang dipergunakan untuk menganalisis kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas kegiatan bisnisnya. Pada umumnya rasio ini dapat mengukur tingkat efektivitas kinerja perusahaan. Adapun jenis rasio yang digunakan dalam karya tulis ini yaitu *return on assets ratio* dan *return on equity ratio*.

1. *Return on Assets Ratio*

Dengan menggunakan rasio ini akan diketahui seberapa efisien perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan laba. Untuk menghitung *Return on Assets Ratio* dibutuhkan perbandingan antara laba bersih dengan nilai aset secara keseluruhan.

2. *Return on Equity Ratio*

Jenis rasio ini menunjukkan tingkat efisiensi perusahaan dalam mengelola ekuitasnya yang terdiri dari investasi para pemegang saham perusahaan tersebut

untuk menghasilkan laba. Rasio ini nantinya akan dinyatakan dalam bentuk persentase. Untuk mendapatkan nilai *Return on Equity Ratio*, akan dibandingkan antara *net income* dengan jumlah ekuitas.

2.2.2 Rasio Solvabilitas

Rasio ini akan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang dan seluruh kewajiban jangka panjangnya dengan jaminan berupa aktiva atau modal yang dimilikinya baik berupa jangka panjang maupun jangka pendek. Karya tulis ini menggunakan dua jenis rasio solvabilitas yang berupa *debt ratio* dan *debt to equity ratio*.

1. *Debt to Assets Ratio*

Debt ratio digunakan untuk melakukan evaluasi atas aset perusahaan yang dibiayai menggunakan utang. Rasio ini dapat menunjukkan seberapa terpercayanya perusahaan untuk mendapatkan pinjaman baru dengan menjaminkan aktiva sebagai tambahan modal. Apabila perusahaan memiliki kondisi keuangan yang baik maka rasio utang cenderung rendah dan kebanyakan kreditur akan memilih perusahaan seperti halnya tersebut karena merasa aman memberikan investasinya. Dalam perhitungannya *debt ratio* akan membandingkan antara total utang dibagi dengan aset.

2. *Debt to Equity Ratio*

Rasio ini diterapkan untuk membandingkan antara utang dan ekuitas. Perusahaan dikatakan baik apabila utang yang ada tidak lebih besar daripada ekuitasnya, supaya beban yang ditanggung oleh perusahaan tidak semakin berat.

Semakin rendah rasio yang dihasilkan maka semakin baik kondisi perusahaannya karena terdapat cukup banyak modal untuk menjamin adanya hutang.