

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kinerja Keuangan

Kinerja secara merupakan gambaran prestasi yang dicapai perusahaan dalam operasionalnya, baik menyangkut aspek keuangan, pemasaran, penghimpunan, dan penyaluran dana, teknologi maupun sumber daya manusia.

Menurut Sabil (2016) kinerja keuangan merupakan tolak ukur bagi manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan. Besar kecilnya kinerja yang dicapai tergantung pada kinerja manajemen perusahaan baik dari masing-masing individu maupun kelompok dalam perusahaan tersebut. Dengan rasio keuangan dapat membantu perusahaan menilai apakah kinerja keuangan sudah sesuai dengan yang diharapkan perusahaan ataukah belum.

Kinerja Keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Seperti dengan membuat suatu laporan keuangan yang telah memenuhi standar dan ketentuan dalam SAK (Standar Akuntansi Keuangan) atau GAAP (*General Accepted Accounting Principle*).

Untuk menilai perusahaan punya kualitas yang baik maka dapat dilihat dari kinerja keuangan (*financial performance*) dan kinerja non keuangan (*non financial performance*). Kinerja keuangan itu tercermin pada laporan keuangan yang menjadi penilaian *financial performance* perusahaan tersebut (Fahmi 2016;238).

Berdasarkan apa yang dinyatakan diatas, penilaian kinerja keuangan sangat penting untuk menggambarkan kondisi keuangan perusahaan maka dapat dijadikan pihak manajemen dalam pengambilan keputusan keuangan.

Menurut Jumingan dalam (Sabil,2016) kinerja keuangan perusahaan memiliki arti penting sebagai berikut:

1. Sebagai ukuran mengetahui keberhasilan pengelolaan keuangan perusahaan terutama kondisi likuiditas, kecukupan modal dan profitabilitas.

2. Sebagai ukuran untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan semua asset yang dimiliki dalam menghasilkan profit secara efisien.

Penilaian Kinerja Keuangan adalah penilaian atas efisiensi dan produktivitas dalam usaha berkala atas dasar laporan keuangan perusahaan. Rangkaian aktivitas penilaian Kinerja Keuangan pada suatu periode tertentu dilaporkan dalam laporan keuangan diantaranya laba rugi dan neraca. Laporan laba rugi mencerminkan hasil-hasil yang dicapai selama satu periode tertentu biasanya menunjukkan jumlah pendapatan atau penghasilan yang diperoleh dan biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan, sedangkan neraca mencerminkan nilai aktiva, utang dan modal sendiri pada suatu periode tertentu.

Munawir (2014) menjelaskan bahwa pada perusahaan, penilaian kinerja ditujukan untuk hal-hal berikut ini.

- 1) Penilaian kinerja sebagai penentu likuiditas. Dalam hal ini, likuiditas berkaitan dengan kemampuan pembayaran oleh perusahaan pada saat penagihan.
- 2) Penilaian kinerja sebagai penentu tingkat solvabilitas. Solvabilitas adalah kemampuan pembayaran oleh perusahaan pada saat terjadi likuidasi jangka pendek maupun jangka panjang dalam hubungannya dengan keuangan perusahaan.
- 3) Penilaian kinerja sebagai penentu tingkat rentabilitas atau profitabilitas. Aspek ini berkaitan dengan kemampuan diperolehnya keuntungan atau laba periode tertentu dari suatu perusahaan.
- 4) Penilaian kinerja sebagai penentu tingkat stabilitas usaha. Artinya, perusahaan dalam keadaan stabil untuk membayar utang-utang atas beban bunga dan pokok utang sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati. Di samping itu stabilitas mengacu pada kemampuan perusahaan dalam ketepatan pembayaran deviden kepada pemegang saham secara teratur tanpa adanya krisis keuangan setelah pembayaran tersebut.

2.2. Rasio Keuangan

Rasio keuangan merupakan indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa rasio keuangan adalah angka yang diperoleh dari perbandingan dua angka akuntansi yang berasal dari laporan keuangan, baik dalam neraca maupun laporan laba rugi. (Sabil 2016:7)

Analisis Rasio Keuangan merupakan salah satu alat yang paling populer dan banyak digunakan. Meskipun perhitungan Rasio hanyalah merupakan operasi aritmatika sederhana, namun hasilnya memerlukan interpretasi yang tidak mudah. (Hery,S.E:2018:139).

Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi suatu angka dengan angka lainnya. Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan atau antara komponen yang ada diantara laporan keuangan, kemudian angka yang diperbandingkan dapat berupa angka-angka dalam satu periode maupun beberapa periode.

Rasio keuangan atau *financial ratio* ini sangat penting gunanya untuk melakukan analisis terhadap kondisi keuangan. Secara jangka panjang rasio keuangan juga dipakai dan dijadikan sebagai acuan dalam menganalisis kondisi kinerja keuangan suatu perusahaan.

2.3. Hubungan Rasio Keuangan dan Kinerja Keuangan

Menurut Warsidi dan Bambang (2012:Vol.2 No.1) analisis rasio keuangan merupakan instrument analisis prestasi perusahaan yang menjelaskan berbagai hubungan dan indikator keuangan, yang ditujukan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan atau prestasi perubahan dalam kondisi keuangan atau prestasi operasi di masa lalu dan membantu menggambarkan trend pola perubahan tersebut, untuk kemudian menunjukkan risiko dan peluang yang melekat pada perusahaan yang bersangkutan.

Rasio keuangan adalah angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari satu pos keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan (berarti). Rasio keuangan atau financial ratio ini sangat penting gunanya untuk melakukan analisis terhadap kondisi keuangan.

Dari pendapat diatas dapat dimengerti bahwa rasio keuangan dan kinerja perusahaan mempunyai hubungan yang erat. Rasio keuangan ada banyak jumlahnya dan setiap rasio itu mempunyai kegunaan masing-masing. Bagi investor ia akan melihat rasio dengan penggunaan yang paling sesuai dengan analisis yang akan ia lakukan. Jika rasio tersebut tidak mereprestasikan tujuan dari

analisis yang akan ia lakukan maka rasio tersebut tidak akan dipergunakan, karena dalam konsep keuangan dikenal dengan namanya fleksibilitas, artinya rumus atau berbagai bentuk formula yang dipergunakan haruslah disesuaikan dengan kasus yang diteliti.

2.4. Analisis Rasio Keuangan

Rasio menggambarkan suatu hubungan matematis antara suatu jumlah dengan jumlah yang lain. Penggunaan alat analisis berupa rasio dapat menjelaskan penilaian baik dan buruk posisi keuangan pada perusahaan, terutama bila angka rasio ini dibandingkan dengan angka rasio pembanding yang digunakan sebagai standar.

Menurut Shinta (2018:54) Analisis Rasio Keuangan adalah membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan untuk mengetahui posisi keuangan suatu perusahaan serta menilai kinerja manajemen dalam suatu periode tertentu. Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan atau antar komponen yang ada di antara laporan keuangan.

Menurut Hery (2016,139) Analisis rasio merupakan bagian dari analisis keuangan. Analisis rasio adalah analisis yang dilakukan dengan menghubungkan berbagai perkiraan yang ada pada laporan keuangan dalam bentuk rasio keuangan.

Menurut Fahmi (2016), manfaat yang bisa diambil dengan mempergunakannya rasio keuangan, sebagai berikut:

1. Analisis rasio keuangan sangat bermanfaat untuk dijadikan sebagai alat menilai kinerja dan prestasi.
2. Analisis rasio keuangan sangat bermanfaat bagi pihak manajemen sebagai rujukan untuk membuat perencanaan.
3. Analisis rasio keuangan dapat dijadikan sebagai alat untuk mengevaluasi kondisi suatu perusahaan dari perspektif keuangan.
4. Analisis rasio keuangan juga bermanfaat bagi para kreditor dapat digunakan untuk memperkirakan potensi resiko yang akan dihadapi dikaitkan dengan adanya jaminan kelangsungan pembayaran bunga dan pengembalian pokok pinjaman.
5. Analisis rasio keuangan dapat dijadikan sebagai penilaian bagi pihak stakeholder organisasi.

Mengenai keuangan perusahaan, pengambilan keputusan selalu didasarkan pada informasi laporan keuangan akuntansi. Pengambilan keputusan ditujukan untuk menilai kinerja, sedangkan kinerja itu sendiri dinilai dari rasio keuangan perusahaan. Rasio keuangan perusahaan dihitung dengan membandingkan data

kuantitatif pada laporan laba-rugi serta laporan posisi keuangan perusahaan. Ditinjau dari jenisnya, terdapat enam aspek rasio keuangan, di antaranya rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, aktivitas, pertumbuhan, serta penilaian.

Rasio yang dipakai pada penelitian ini adalah rasio profitabilitas yang terdiri dari *Return on Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) dan solvabilitas yang terdiri dari *Debt on Aseet Ratio* (DAR) dan *Debt on Equity Ratio* (DER) Pemilihan dua rasio ini didasarkan atas pertimbangan kedua rasio tersebut merupakan rasio yang terdampak akibat diterapkannya PSAK 73. Dalam melakukan analisis terhadap laporan keuangan penulis hanya menganalisis berdasarkan data keuangan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan menggunakan rasio-rasionya antara lain:

2.4.1. Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo. (Hery,2015:142).

Menurut Shinta (2018:55) Jenis jenis rasio likuiditas yang dapat digunakan perusahaan untuk mengukur kemampuan, yaitu:

1. Rasio Lancar (*Current Ratio*)

Current Ratio adalah rasio yang membandingkan antara total aset lancar dengan kewajiban lancar (*current assets/current liabilities*). *Current Ratio* memberikan informasi kemampuan aset lancar meliputi kas, Piutang dagang, efek, persediaan dan aset lainnya. Rasio Lancar merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat tagih secara keseluruhan.

Rumus yang digunakan untuk mencari rasio lancar sebagai berikut:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

Semakin besar perbandingan aset lancar dengan liabilitas lancar, semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya. Jika rasio lancar 1:1 atau 100% berarti aset lancar dapat menutupi semua liabilitas lancar.

Jadi dikatakan sehat apabila rasio berada di atas 1 atau diatas 100%. Artinya aset lancar harus jauh di atas jumlah Jiabilitas lancar. Perusahaan baru dapat dikatakan liquid apabila current rasionya $> 2,00$ dan margin of safety $> 1,00$.

2. Rasio Cepat (*Quick Ratio*)

Rasio cepat (*quict ratio*) atau rasio sangat lancar merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi atau membayar kewajiban atau utang lancar (utang jangka pendek) dengan aktiva lancar tanpa memperhitungkan nilai sediaan.

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban finansial jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang lebih likuid (*Liquid Assets*). Rasio Cepat (*Quick Ratio*) adalah sebuah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menggunakan aset lancar untuk menutupi liabilitas lancarnya Termasuk ke dalam rasio lancar adalah aset lancar yang dapat dengan cepat diubah dalam bentuk kas, termasuk di dalamnya akun kas, surat-surat berharga, Piutang dagang, beban dibayar di muka, dan pendapatan yang masih harus diterima. *Quick ratio* memfokuskan komponen aset lancar yang lebih likuid seperti kas, surat-surat berharga dan Piutang dihubungkan dengan liabilitas lancar atau liabilitas jangka pendek.

Rumus untuk mencari rasio cepat (*quict rasio*) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Quict Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Utang Lancar}}$$

2.4.2. Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas yang merupakan rasio yang dapat digunakan sebagai pengukur sejauhmana aset perusahaan dibayai dengan utang. Rasio solvabilitas dapat diukur dengan menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER). Solvabilitas dapat menggambarkan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya (Prastowo,2015).

Menurut Shinta (2018:57) Rasio Solvabilitas digunakan untuk mengukur perusahaan memenuhi semua kewajiban finansial jangka panjang. Solvabilitas yang menunjukan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasikan baik kewajiban keuangan jangka pendek maupun jangka panjang. Perusahaan yang memiliki aset atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua liabilitas perusahaan.

Dengan kata lain, rasio solvabilitas atau *leverage finansial* yaitu rasio yang mengukur seberapa banyak perusahaan menggunakan dana dari hutang (pinjaman). Beberapa rasionya adalah:

1. *Debt to Asset ratio (Ratio Hutang)*

Debt to Asset ratio (Ratio Hutang) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menjamin hutang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan aktiva yang dimiliki.

Rumus untuk menghitung *Debt to Asset ratio (DAR)* adalah:

$$DAR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

Rasio *total debt to assets ratio* ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menjamin liabilitas liabilitasnya dengan sejumlah aset yang dimiliki. Rasio liabilitas (*debt ratio*) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur persentase besarnya dana yang berasal dari liabilitas Rasio ini menunjukkan sejauh mana liabilitas bisa tertutup oleh aset. Liabilitas yang dimaksud yaitu semua liabilitas yang dimiliki perusahaan baik yang berjangka pendek ataupun berjangka panjang.

2. *Debt to Equity Ratio (DER)*

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui perbandingan antara total hutang dengan modal sendiri. Rasio ini berguna untuk mengetahui seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai dari hutang.

Rumus untuk *Debt to Equity Ratio (DER)* adalah:

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

Rasio *total debt to equity ratio* digunakan untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai oleh pihak kreditur dibandingkan dengan equity. Rasio liabilitas dengan modal sendiri atau *debt to equity ratio* yaitu imbangannya antara liabilitas yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini artinya modal sendiri semakin sedikit dibanding dengan liabilitas. Bagi perusahaan sebaiknya, besar liabilitas tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetap tidak terlalu tinggi. Semakin kecil rasio ini maka semakin baik. Maksudnya, semakin kecil porsi liabilitas terhadap modal, maka semakin aman.

2.4.3. Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dari aktivitas normal bisnisnya dalam menghasilkan laba bersih sebagai alat untuk mengukur tingkat efektifitas kinerja manajemen. Rasio profitabilitas dapat diukur diantaranya dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) (Prastowo.2015).

Menurut Rahmat Aditya (2021) rasio profitabilitas yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari penggunaan modalnya. Beberapa rasionya adalah:

1. *Return on Assets* (ROA)

Rasio ini menngukur laba setelah pajak dengan total aktiva. ROA juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya.

Rumusnya adalah:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

2. *Return on Equity* (ROE)

Return on equity merupakan rasio rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi milik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

Rumusnya adalah:

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

2.4.4. Rasio Aktivitas

Menurut Kasmir (2018:172) pengertian rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi atas pemanfaatan sumber daya yang dimiliki perusahaan atau untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari.

Menurut Shinta (2018:58) Rasio aktiviitas ini digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya. Rasio ini melihat seberapa assets selanjutnya memnentukan bebera[tingkat aktivitas aset tersebut pada tingkat kegiatan tertentu. Aktivitas rendah pada tingkat penjualan tertentu akan mengakibatkan semakin besarnya dana kelebihan yang tertanam pada aset tersebut. Jenis-jenis rasio aktivitas menurut Kasmir sebagai berikut:

1. *Perputaran Piutang (Receivable Turnover)*
2. *Perputaran Persediaan (Inventory Turnover)*
3. *Perputaran aktiva tetap (fixed assets turnover)*
4. *Perputaran aktiva (assets turnover)*

2.5. Pengertian Sewa

Sewa adalah suatu kegiatan menggunakan atau meminjam sesuatu dengan membayar uang: boleh digunakan setelah membayar dengan uang. (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Subramanyam (2014:145) mengatakan bahwa sewa adalah kontrak kesepakatan antara *lessor* (pemilik) dan *lessee* (penyewa), dimana kontrak kesepakatan ini akan memberi hak kepada penyewa untuk memanfaatkan aset selama masa sewa. Sewa adalah kesepakatan pada periode yang disepakati yang diberikan oleh *lessor* (pemberi sewa) untuk menggunakan aset kepada *lessee* (penyewa). (Martini,2018).

Perjanjian dalam urusan sewa-menyewa disebut juga dengan perjanjian konsensual. Perjanjian pada sewa-menyewa sama dengan perjanjian jual-beli yang umum dilakukan. Dalam kaitannya dengan konsensual, pesewa dan penyewa membentuk ikatan kesepakatan yang sah mengenai barang dan harga sebagai unsur pokok. Pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua berupa barang yang dimaksud dalam perjanjian. Kemudian, pihak kedua melaksanakan pembayaran atas barang yang disewa sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama. Perbedaan sewa-menyewa dengan jual beli yakni barang beralih kepada pihak lain bukan untuk dimiliki tetapi hanya difungsikan untuk dimanfaatkan fungsinya dalam jangka waktu tertentu.

Sewa dibedakan menjadi dua klasifikasi, yakni sewa pembiayaan dan sewa operasi. Sewa pembiayaan (*capital lease*), pesewa menyerahkan barang dengan manfaat dan risiko yang harus ditanggung oleh penyewa. Adapun sewa operasi (*operating lease*), keseluruhan risiko dan manfaat dari barang yang disewa tidak

menjadi tanggung jawab penyewa. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam aktivitas sewa guna usaha, yaitu:

a. Penyewa (*Lessee*)

Penyewa atau *lessee* adalah perorangan atau badan yang menggunakan barang modal yang disewakan oleh *lessor*.

b. Pesewa (*Lessor*)

Pesewa atau *lessor* adalah perusahaan yang bergerak dalam usaha pembiayaan atau sewa guna usaha, dan perusahaannya telah diakui oleh Menteri Keuangan. Menurut Coyle (2000), sewa biasa dilakukan oleh beberapa pihak, seperti bank investasi, perusahaan sewa independen, atau anak perusahaan dari institusi keuangan.

Berdasarkan pengertian dari berbagai sumber tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa adalah kegiatan yang melibatkan dua pihak yaitu *lessor* (pesewa atau pemilik) dan *lessee* (penyewa atau pengguna), dimana kedua pihak melakukan kontrak perjanjian atas perolehan hak untuk pemanfaatan dan penggunaan aset selama masa sewa sesuai kontrak dan pihak *lessor* memperoleh pembayaran dari pihak *lessee*. Lebih lanjut, pembayaran harus dilakukan oleh *lessee* setelah diperolehnya hak atas penggunaan aset tersebut disertai perjanjian sewa yang mengharuskan *lessee* melakukan pembayaran. Kemudian, pada akhir masa sewa sesuai dengan perjanjian sewa memungkinkan aset menjadi milik *lessee* atau dikembalikan kepada *lessor*.

2.6. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 30 (PSAK 30)

Di Indonesia, peraturan kebijakan tentang sewa pertama kali dicantumkan dalam PSAK 30 pada Tahun 2007. PSAK ini merupakan hasil konvergensi dari IAS 17. Ikatan Akuntan Indonesia PSAK 30 (2018) mengatakan bahwa sewa adalah suatu perjanjian pesewa dan penyewa, dimana pesewa memberikan wewenang kepada penyewa dalam memanfaatkan aset selama periode yang disepakati. PSAK 30 menganut basis akuntansi ganda, karena mengklasifikasikan jenis sewa ke dalam dua jenis sewa yaitu sewa pembiayaan (*finance lease*) dan sewa operasi (*operating lease*). Ketika perusahaan melakukan sewa pembiayaan, maka pada awal kontrak sewa perusahaan perusahaan akan mengakui sewa pada

aset serta liabilitas sebesar nilai wajar atau nilai kini aset yang disewa dalam laporan keuangan. Pada pemberlakuan sewa operasi, perusahaan yang mengklasifikasikan sewanya sebagai sewa operasi, perlu mengakui sewa sebagai beban menggunakan dasar garis lurus kecuali jika perusahaan menggunakan dasar sistematis yang berbeda.

Pada tahun 2007, PSAK 30 mengalami revisi pertama dan menghasilkan PSAK 30 (Revisi 2007) yang disahkan pada tanggal 27 Juni 2007. Menurut Martani (2017), hal-hal yang mengalami perubahan antara lain:

- a. Tingkat risiko dan manfaat yang didapat oleh penyewa maupun pesewa dijadikan dasar pengklasifikasian sewa.
- b. Istilah sewa guna usaha diganti menjadi sewa.
- c. Kemungkinan rugi yang terjadi karena keusangan teknologi dan kapasitas tidak terpakai termasuk dalam kategori risiko.
- d. Manfaat dapat dinilai dari kenaikan nilai, realisasi nilai residu, dan ekspektasi operasi yang menguntungkan.

Setelah mengalami revisi pada tahun 2007, PSAK 30 kembali mengalami revisi kedua pada tahun 2011. Perbedaan penting diantara kedua standar tersebut adalah transaksi terkait sewa tanah dan bangunan, serta perlakuan terhadap sewa aset yang dimiliki untuk dijual. Menurut PSAK 30 yang disahkan oleh DSAK pada tanggal 27 Agustus 2014, ada beberapa tahapan bagi penyewa ketika mengimplementasikan PSAK 30, yaitu:

A. Pengakuan awal

Sewa yang tergolong sebagai sewa pembiayaan diakui aset dan kewajibannya sebesar nilai wajar aset sewa, atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, apabila nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Biaya-biaya langsung seperti biaya negosiasi harus ditambahkan ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset. Tingkat suku bunga yang digunakan dapat berupa tingkat suku bunga implisit, ataupun tingkat suku bunga inkremental. Di sisi lain, untuk sewa yang tergolong sebagai sewa operasi, maka pembayaran akan diakui sebagai beban sewa.

B. Pengukuran setelah pengakuan awal

Untuk sewa pembiayaan, setelah pengukuran awal, pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan pelunasan kewajiban dengan bagian yang merupakan beban keuangan. Beban keuangan ini harus dialokasikan pada setiap periode selama masa sewa.

C. Penyusutan

Kebijakan penyusutan bersifat konsisten dan berdasarkan pada PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 19: Aset Takberwujud. Aset disusutkan selama

periode yang lebih pendek antara umur manfaat dan masa sewa aset, jika tidak terdapat kepastian memadai bahwa penyewa akan memperoleh hak kepemilikan pada akhir masa sewa. Jika terdapat kepastian yang memadai, maka aset disusutkan selama periode umur manfaat aset yang disewa.

D. Penyajian dan pengungkapan

Pada laporan keuangan, entitas harus mencatat jumlah neto nilai tercatat untuk setiap kelompok aset. Selain itu, entitas juga menyajikan nilai kini dari pembayaran minimum untuk sewa-sewa yang berusia kurang dari satu tahun, satu sampai lima tahun, serta lebih dari lima tahun.

Pada tahun 2020 pemberlakuan PSAK 30 digantikan oleh PSAK 73 atas Sewa dan berlaku aktif pada Tanggal 1 Januari 2020. Menurut Ahalik (2019:166), salah satu PSAK yang mengalami perubahan dan berdampak signifikan yaitu PSAK tentang sewa, diaman PSAK ini mengalami semua fase yang ada. PSAK 30 ini awalnya merupakan PSAK yang berbasis dari peraturan yang berlaku sebelum tahun 2012, yang kemudian pada tahun 2012 berubah menjadi PSAK 30 berbasis IFRS, dan akhirnya pada tanggal 1 Januari 2020 berubah menjadi PSAK 73 atas sewa.

2.7. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 73 (PSAK 73)

PSAK 73 atas sewa merupakan standar akuntansi baru yang menggantikan keseluruhan standar yang memiliki kaitan mengenai pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan atas sewa yang tercantum pada PSAK 30 mengenai sewa, serta ISAK 8 mengenai kriteria penentuan suatu perjanjian yang mengandung sewa, ISAK 23 perihal pertimbangan transaksi yang melibatkan suatu bentuk Legal Sewa, dan ISAK 25 mengenai Ha katas Tanah (Ikatan Akuntan Indonesia, 2017).

PSAK 73 atas sewa berlaku aktif pada tanggal 1 Januari 2020, dan IAI mengizinkan utuk perusahaan dapat menerapkan lebih dini dengan syarat perusahaan telah mengimplentasi PSAK 73 atas Kontrak dengan Pelanggan juga. PSAK 73 atas sewa berisikan model akuntansi untuk dapat dilaporkan secara tunggal bagi penyewa dan mengklasifikasikan sewa sebagai pembiayaan (*capital lease* atau *finance lease*) dan bagi pesewa tidak ada aturan yang berubah signifikan, sehingga tidak adanya klasifikasi jenis sewa pembiayaan ataupun sewa operasi (*operating lease*).

Pengakuan atas aset hak guna dan liabilitas sewa diserahkan kepada penyewa sesuai dengan peraturan yang tertera pada PSAK 73. Secara opsional, dalam pengakuan atas aset dan liabilitas sewa berlaku dua pengecualian, yakni kurang dari satu tahun (sewa jangka pendek) dan dasar sewa aset yang rendah.

Dalam sewa pembiayaan, penyewa memiliki pengakuan atas aset hak guna dan liabilitas sewa, terutama pada awal-awal sewa. Latar belakang pengakuan ini berdasar pada nilai wajar aset yang disewa (jika nilainya lebih rendah) dan berdasar pada nilai sekarang yang berasal dari penerimaan sewa guna minimum yang dibayarkan. Ketentuan mengenai pengukuran aset hak guna dan biaya perolehan ditetapkan berdasarkan PSAK 73 pada awal-awal permulaan.

Nilai liabilitas sewa dihasilkan dari nilai pembayaran sewa dijumlahkan dengan nilai pembayaran ekspektasian. Nilai ekspektasian ini dibayarkan pada masa akhir sewa. Terkait pengukuran pembayaran sewa, berikut ini terdapat poin-poin penting yang harus dipahami.

1. Masa sewa, berkaitan dengan periode sewa. Masa sewa bersifat mengikat sehingga tidak dapat begitu saja dilakukan pembatalan. Opsi dalam masa sewa biasanya berupa perpanjangan atau pembatalan dengan catatan jika cukup pasti.
2. Pembayaran sewa, berkaitan dengan jumlah pembayaran. Adapun pembayaran yang dimaksud dapat menyangkut pembayaran tetap, pembayaran atas dasar suku bunga, jaminan dari nilai residu, maupun harga yang timbul karena penalti atau adanya opsi beli yang lainnya. Penalti ini dapat terjadi jika secara cukup pasti penyewa mengakhiri sewa sebelum jangka waktu perjanjian berakhir.
3. Tingkat diskonto, berkaitan dengan penggunaan suku bunga implisit maupun suku bunga pinjaman inkremental. Suku bunga implisit digunakan dalam hal tertentu yang sifatnya dapat ditentukan, sedangkan jika tidak dapat ditentukan maka digunakanlah suku bunga pinjaman inkremental.

Perbedaan perlakuan sewa antara PSAK 73 dengan PSAK 30 dapat dilihat dalam Tabel 2.1.

Tabel 2. 1 Perbedaan pencatatan transaksi sewa berdasarkan PSAK30 dan PSAK 73

	PSAK 30	PSAK 73
Klasifikasi sewa	PSAK 30 mengklasifikasikan sewa ke dalam sewa operasi dan sewa pembiayaan berdasarkan tingkat risiko dan manfaat yang ditanggung oleh penyewa maupun pesewa.	Semua sewa akan diperlakukan seperti sewa pembiayaan dalam PSAK 30, kecuali: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sewa dengan masa sewa kurang dari 12 bulan serta tidak ada opsi beli. 2. Sewa properti bernilai rendah.
Metode pengakuan	Sewa operasi mengakui pembayaran sewa menggunakan metode garis lurus. Sementara itu, sewa pembiayaan diakui sebagai aset dan liabilitas, serta memberlakukan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Depresiasi terhadap aset. 2. Penggunaan metode bunga efektif pada kewajiban sewa. 	Penyewa akan mengakui sewa sebagai aset hak guna dan liabilitas sewa. Pendekatan tunggal ini juga memberlakukan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Depresiasi terhadap hak penggunaan aset. 2. Penggunaan metode bunga efektif pada kewajiban sewa.

Sumber: PSAK 30 dan PSAK 73 2017, data diolah kembali.

Dari Tabel 2.1 di atas, dapat diamati bahwa perbedaan yang signifikan dari standar baru ini adalah klasifikasi aset sewa yang akan memengaruhi metode pencatatan transaksi sewa perusahaan. Untuk pencatatan yang dilakukan oleh pesewa (*lessor*), tidak terdapat perbedaan signifikan antara PSAK 30 dengan PSAK73.