

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Sewa

Sewa atau *leasing* adalah perjanjian yang terjadi ketika pemilik suatu barang memberikan izin pada orang lain untuk menggunakan barang tersebut dalam jangka waktu dan jumlah pembayaran tertentu (Coyle, 2018). Di sisi lain, Keputusan Menteri Keuangan (KMK) Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 yang mengatur sewa masih menyebut sewa sebagai “sewa guna usaha”. Pada peraturan tersebut, sewa guna usaha diartikan sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal selama rentang waktu tertentu dengan pembayaran yang dilakukan secara berkala.

Menurut KMK Nomor 1169/KMK.01/1991, 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 (2018), sewa biasa dilakukan oleh beberapa pihak, seperti bank investasi, perusahaan sewa independen, atau anak perusahaan dari institusi keuangan.

Ada beberapa manfaat yang diperoleh perusahaan jika melakukan transaksi sewa (Kieso, Weygandt, dan Warfield, 2014), yaitu:

- a. Seratus persen pembiayaan dilakukan dengan tingkat bunga yang tetap. Selain itu, jumlah sewa yang dibayarkan tiap periode pada transaksi sewa seringkali tetap. Hal ini akan melindungi penyewa dari potensi terjadinya inflasi.
- b. Perlindungan terhadap keusangan properti. Properti yang disewakan mengurangi risiko keusangan dan memindahkan nilai residu kepada pesewa.
- c. Perjanjian sewa memiliki fleksibilitas sehingga pesewa dapat menyesuaikan isi perjanjian, seperti masa sewa dan pembayaran, sesuai dengan selera penyewa.

Pembiayaan lepas neraca atau *off-balance sheet financing*. Pada transaksi sewa operasi, perusahaan tidak perlu mengakui properti sebagai aset ataupun liabilitas. Aspek ini sangatlah penting bagi beberapa perusahaan tertentu.

2.2. Klasifikasi Sewa

Sebelum PSAK 73 diterbitkan, transaksi sewa dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu sewa pembiayaan (*finance lease*) dan sewa operasi (*operating lease*). Klasifikasi ini dibuat berdasarkan risiko yang ditanggung dan manfaat yang didapatkan baik oleh pesewa maupun penyewa. Setiap jenis sewa memiliki definisi yang berbeda sebagai berikut (Ross, et al., 2018):

- a. Sewa pembiayaan (*finance lease*) adalah jenis sewa yang mengalihkan risiko dan manfaat terkait kepemilikan aset secara substansial. Pada sewa pembiayaan, biaya perawatan dan perbaikan properti yang disewakan ditanggung oleh pihak *lessee*. Selain itu, setelah masa sewa berakhir, *lessee* memiliki hak untuk memperpanjang masa sewa. Pada sewa pembiayaan, aset ataupun jasa yang disewagunakan dapat disusutkan secara penuh.
- b. Sewa operasi (*operating lease*) adalah jenis sewa yang tidak mengalihkan risiko dan manfaat secara substansial terkait kepemilikan aset. Berlawanan dengan sewa pembiayaan, sewa operasi tidak dapat disusutkan. Selain itu, biaya pengelolaan tidak ditanggung oleh penyewa melainkan pesewa. Karakteristik lainnya adalah adanya opsi pembatalan sebelum jangka waktu sewa berakhir.

Coyle (2018), juga membagi sewa ke dalam dua bagian, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Sewa operasi biasa dilakukan dalam jangka waktu yang pendek. Masa sewa yang pendek membuat sewa operasi juga sering disebut sebagai sewa jangka pendek. Selain itu, periode pembayaran yang dilakukan lebih singkat daripada umur ekonomis aset. Penyewa yang melakukan sewa operasi biasanya tidak menjual kembali aset yang disewa.
- b. Pada sewa pembiayaan, periode sewa biasanya menutupi umur ekonomis aset yang disewakan. Jumlah pembayaran sewa harus dapat menutupi kos aset, biaya administrasi, serta memberi keuntungan bagi pesewa. Pada jenis sewa ini, penyewa menanggung asuransi dan perawatan aset.

Di sisi lain, berdasarkan *Statement of Financial Accounting Standards* (SFAS) 13 (1976), penyewa dapat mengelompokkan sewa sebagai sewa pembiayaan apabila memenuhi satu atau lebih dari kriteria yang ditentukan. Sewa akan diklasifikasikan sebagai sewa operasi apabila tidak satupun kriteria dapat

dipenuhi. Kriteria-kriteria sewa pembiayaan menurut SFAS 13 adalah sebagai berikut:

- a. Sewa memindahkan status kepemilikan properti pada akhir masa sewa.
- b. Sewa mengandung opsi untuk membeli properti pada harga penawaran.
- c. Sewa memiliki jangka waktu 75% atau lebih dari perkiraan umur ekonomis properti.

Pada masa awal sewa, nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah 90% atau lebih dari nilai wajar properti.

2.3. Aset Tetap

Definisi aset tetap menurut Ely dan Sri (2009: 247), Aset tetap adalah kekayaan perusahaan yang memiliki wujud, mempunyai manfaat ekonomis lebih dari satu tahun, dan diperoleh perusahaan untuk melaksanakan kegiatan perusahaan, bukan untuk dijual kembali.

Suharli (2006: 259) menyatakan aset tetap disebut juga plant asset atau fixed assets dan mendefinisikannya sebagai berikut: Harta berwujud (tangible asset) yang memiliki masa manfaat ekonomis lebih dari satu tahun bernilai material, dan digunakan untuk kegiatan operasi normal perusahaan dan merupakan pengeluaran yang nilainya besar atau material. Sedangkan menurut Rosita (2006:311) aktiva tetap adalah aktiva-aktiva dengan sifat yang tidak bisa dikonversikan menjadi uang tunai dalam siklus operasi perusahaan. Termasuk didalamnya adalah bangunan, peralatan dan tanah atau property berwujud yang digunakan dalam suatu bisnis, tetapi tidak diharapkan untuk digunakan habis atau dikonfirmasi menjadi dana tunai dalam perjalanan bisnis biasa.

Pengertian Aset Tetap berdasarkan PSAK 16 yang dimaksud dengan aset tetap adalah aset berwujud yang:

- a) Dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif; dan
- b) Diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. (IAI, 2021 : 16.2).

Perolehan Aset Tetap Dalam PSAK No. 16 (Revisi 2011) paragraf 6 menyatakan: Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar dari imbalan lain yang diserahkan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi atau, jika dapat diterapkan, jumlah yang

diatribusikan ke aset pada saat pertama kali diakui sesuai dengan persyaratan tertentu dalam PSAK lain, misalnya PSAK 53 (revisi 2010): Pembayaran berbasis saham. (IAI,2021: 16.2).

Menurut Standar Akuntansi Keuangan (2021: 16.2) menjelaskan “penyusutan adalah alokasi jumlah suatu aktiva yang dapat disusutkan sepanjang masa manfaat yang diestimasi”. Menurut SAK (2021: 16.11) metode-metode penyusutan dapat dilakukan dengan berbagai metode yang dapat dikelompokkan menurut sebagai berikut: 1. Metode garis lurus (*Stright line method*); 2. Metode saldo menurun (*diminishing balance method*); dan 3. Metode jumlah unit (*Sum of the unit method*).

2.4. Utang Jangka Panjang

Menurut FASB (*Financial Accounting Standart Board*) dalam Pithaloka (2009), utang adalah pengorbanan manfaat ekonomi masa mendatang yang timbul karena kewajiban sekarang suatu entitas untuk menyerahkan aktiva atau memberikan jasa kepada entitas lain dimasa mendatang sebagai akibat transaksi masa lalu. Menurut Munawir (2004) dalam Pithaloka (2009) utang adalah semua kewajiban keuangan perusahaan pihak lain yang belum terpenuhi, dimana utang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditor. Utang merupakan salah satu sumber pembiayaan eksternal yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan operasionalnya. Dalam pengambilan keputusan penggunaan utang ini harus mempertimbangkan besarnya biaya tetap yang muncul dari utang berupa bunga yang akan menyebabkan semakin meningkatnya leverage keuangan dan semakin tidak pastinya tingkat pengembalian bagi para pemegang saham biasa (Pithaloka, 2009).

Menurut Kasmir (2018) utang jangka panjang merupakan pengorbanan manfaat yang “*probable*” dimasa yang akan datang, yang timbul dari kewajiban sekarang yang akan dilunasi dalam jangka waktu lebih dari siklus operasi atau satu tahun dan sumber-sumber untuk melunasi utang jangka panjang adalah sumber yang bukan dari kelompok aktiva lancar. Utang jangka panjang meliputi:

- a) Utang Obligasi merupakan surat pengakuan utang (dengan bunga) jangka

panjang yang akan dibayar pada tanggal tertentu.

- b) Utang hipotik merupakan penggadaian kekayaan nyata tertentu untuk mendapatkan suatu pinjaman dengan beban bunga yang tetap. Kekayaan nyata didefinisikan sebagai real estate, gedung, dan lain-lain.
- c) Utang bank merupakan utang yang diperoleh dari pinjaman bank untuk kegiatan operasional perusahaan.
- d) Utang Biaya merupakan utang yang timbul dari pengakuan akuntansi terhadap biaya-biaya yang timbul dari kegiatan operasi perusahaan

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

Standar yang mengatur sewa di Indonesia sebelum PSAK 73 diterbitkan adalah PSAK 30. PSAK 30 ini telah mengalami berbagai revisi, antara lain pada tahun 2007, 2011, dan 2014. PSAK 30 pertama kali diterbitkan DSAK IAI pada 7 September 1994. 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.

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

DSAK IAI secara resmi mengesahkan PSAK 73 pada 18 September 2017. Standar yang mengadopsi IFRS 16: *Leases* ini akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020. Akan tetapi, implementasi dini diperkenankan bagi perusahaan yang telah menerapkan PSAK 72, yaitu kontrak dengan pelanggan (IAI, 2017). PSAK 73 ini mengubah secara substansial metode pencatatan dari sisi penyewa, karena hampir seluruh sewa akan diperlakukan seperti sewa pembiayaan dalam PSAK 30. 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: 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: 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: 1. Depresiasi terhadap hak penggunaan aset. 2. Penggunaan metode bunga efektif pada kewajiban sewa.

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

Berdasarkan tabel 2.1 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.

Berdasarkan PSAK 73 (2017), penyewa akan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada tanggal permulaan. Untuk mengetahui nilai aset hak-guna, maka penyewa harus memiliki informasi biaya perolehan. Biaya perolehan ini meliputi jumlah liabilitas sewa awal, biaya-biaya langsung yang dikeluarkan pada awal sewa, serta estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset. Sementara itu, untuk mengukur liabilitas, penyewa menggunakan nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut. Jika suku bunga dapat ditentukan, sewa yang dibayarkan didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit. Jika suku bunga tidak dapat ditentukan, maka penyewa akan menggunakan suku bunga inkremental.

Pada laporan keuangan, aset hak-guna akan disajikan terpisah dari aset lainnya. Jika tidak disajikan secara terpisah, maka aset hak-guna akan dicatat pada pos yang sama dengan pos yang digunakan untuk menyajikan aset pendasar serupa. Sementara itu, liabilitas sewa juga disajikan terpisah dari liabilitas lain. Jika tidak disajikan secara terpisah, maka penyewa harus mengungkapkan pada pos laporan keuangan yang mencakup liabilitas tersebut. Pada catatan atas laporan keuangan,

penyewa akan mengungkapkan informasi terkait poin-poin berikut untuk periode pelaporan:

- a. Beban penyusutan aset hak-guna;
- b. Beban bunga dari liabilitas sewa;
- c. Beban terkait sewa jangka pendek;
- d. Beban terkait aset bernilai rendah;
- e. Beban terkait pembayaran sewa variable yang tidak termasuk pengukuran liabilitas sewa;
- f. Pendapatan dari mensubsewakan aset hak-guna;
- g. Jumlah kas yang dikeluarkan untuk sewa;
- h. Penambahan aset hak-guna;
- i. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan sewa balik;
- j. Penyajian aset hak-guna pada akhir periode pelaporan disajikan berdasarkan kelas aset pendasar.