

BAB II

AKUNTANSI SEWA

2.1. PENGERTIAN SEWA

Pada awalnya sewa lebih dikenal dengan istilah *leasing*, *leasing* itu sendiri berasal dari kata *lease* yang berarti sewa atau yang lebih umum diartikan sebagai sewa – menyewa. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana *lessor* memberikan hak kepada *lessee* untuk menggunakan suatu asset selama periode waktu yang telah disepakati. Sebagai imbalannya, *lessee* melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor* (IAI:2009).

Dari definisi tersebut memberikan pengertian yaitu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu *lessor* (pihak yang menyewakan) dan *lessee* (pihak yang menyewa) dimana dalam perjanjian tersebut pihak *lessor* memberikan atau mengalihkan hak guna atau hak pakai atas Aset yang dimilikinya baik itu berupa tanah, kendaraan, peralatan maupun Aset lainnya yang dapat disusutkan selama beberapa periode tertentu kepada pihak *lessee*. Sebagai balas jasa kepada pihak *lessor* dari hak pakai terhadap Aset tersebut, *lessee* dituntut untuk membayar sejumlah uang sewa atau kompensasi sesuai dengan perjanjian yang dibuat diantara kedua belah

pihak. Demikian juga dengan lamanya perjanjian tergantung kepada perjanjian yang dibuat oleh *lessor* dan *lessee* bervariasi sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Sewa juga dapat di definisikan sebagai suatu kontrak antara *lessor* (pemilik barang modal) dengan *lessee* (pemakai barang modal). *Lessor* memberikan hak kepada *lessee* untuk menggunakan barang modal selama jangka waktu tertentu dengan suatu imbalan berkala dari *lessee* yang besarnya tergantung dari perjanjian antara *lessor* dengan *lessee*. *Lessee* dapat diberikan hak opsi (*operation right*) untuk membeli barang modal tersebut pada akhir masa kontrak. Dengan demikian hak milik atas barang modal tersebut tetap menjadi milik *lessee* selama jangka waktu kontrak *lessee* (Suandy Erly:2008).

Berdasarkan defenisi-defenisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan beberapa unsur yang terdapat dalam *leasing* yaitu :

1. *Lessor* yaitu pihak yang menyediakan Aset atau barang-barang modal antara lain perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan
2. *Lessee* yaitu pihak yang menyewa Aset atau pihak-pihak yang membutuhkan barang-barang modal
3. Objek sewa yaitu barang-barang yang menjadi objek perjanjian leasing meliputi segala macam barang modal mulai dari yang berteknologi tinggi hingga teknologi menengah ataupun keperluan kantor

4. Pembayaran secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang biasa dilakukan setiap bulan, setiap kuartal atau setengah tahun sekali
5. Nilai sisa yang ditentukan sebelum perjanjian dimulai
6. Adanya hak opsi bagi *lessee* pada akhir masa *leasing* dimana *lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah ia ingin membeli barang-barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atau mengembalikan kepada *lessor*
7. *Lease term* adalah suatu periode perjanjian sewa.

2.2. PROSES SEWA

Pihak – pihak yang tersangkut dalam perjanjian (kontrak) sewa atau dapat pula disebut sebagai subjek dalam perjanjian sewa terdiri dari beberapa pihak yang dapat saling berkaitan satu sama lain, yaitu :

a. *Lessor*

Lessor merupakan pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan.

b. *Lessee*

Lessee merupakan pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa dan yang memiliki hak opsi.

c. *Creditur dan Lender*

Kreditur atau *Lender* disebut juga *Debt – Holders* atau *Loan Participant* dalam transaksi sewa. Biasanya terdiri dari Bank, atau lembaga keuangan lainnya.

d. *Supplier*

Supplier merupakan penjual ataupun pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan (*manufacturers*) yang berada di dalam negeri atau yang memiliki kantor pusat diluar negeri.

Adapun proses maupun prosedur dari mekanisme kegiatan sewa yang menyangkut pihak-pihak terkait diatas, secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut :

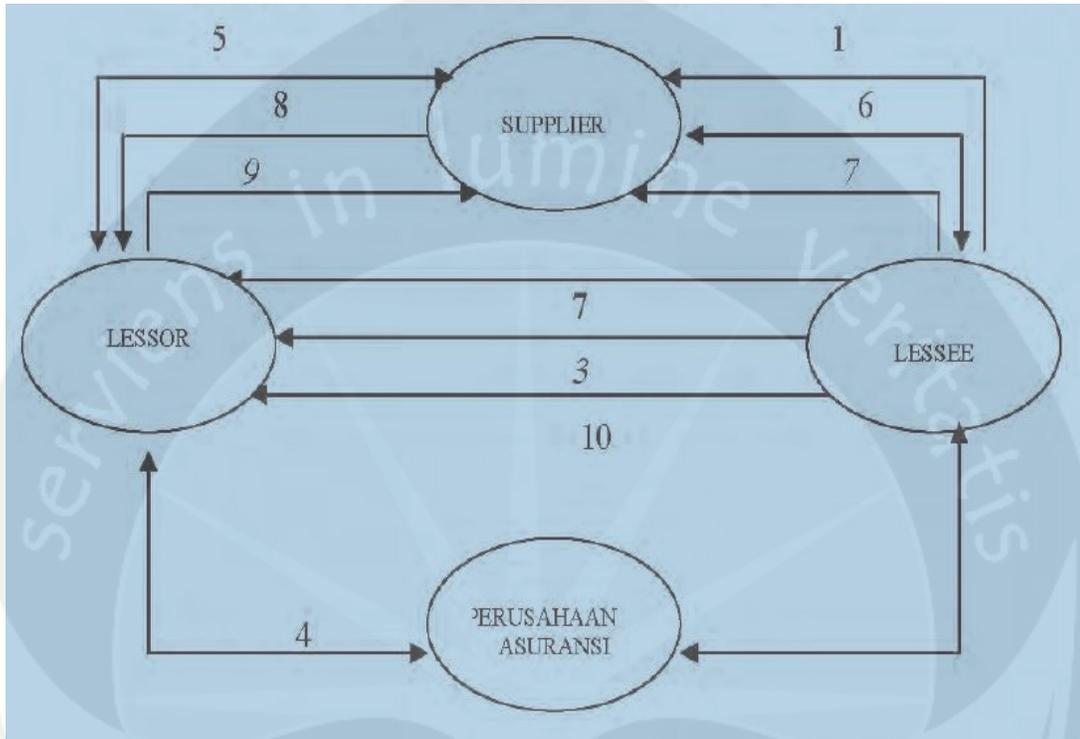
1. *Lessee* bebas memilih dan menentukan Aset yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk *supplier*.
2. Setelah *lessee* mengisi formulir permohonan *lessee*, mengirimkan kepada *lessor* disertai dokumen pelengkap.
3. *Lessor* mengevaluasi kinerja serta kelayakan kredit *lessee* serta memutuskan untuk memberikan fasilitas sewa dengan syarat dan kondisi yang disetujui.
4. *lessee* (seperti lama kontrak serta pembayaran sewa), maka perjanjian sewa menyewa dapat ditandatangani.

5. Pada saat yang sama, *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi untuk Aset yang di sewa dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa. Antara *lessor* dan pihak asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
6. Perjanjian pembelian Aset akan ditandatangani *lessor* dengan *supplier*.
7. *Supplier* dapat mengirim Aset yang disewa ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan serta memelihara kondisi Aset tersebut, *supplier* akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual.
8. *Lessee* menandatangani tanda terima Aset dan menyerahkan kepada *supplier*.
9. *Supplier* menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari *lessee*) sebagai bukti pemilikan serta pemindahan pemilikan kepada *lessor*.
10. *Lessor* membayar harga Aset yang disewa kepada *supplier*.
11. *Lessee* membayar sewa secara periodic sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa.

Untuk mempermudah memahami proses mekanisme dari sewa dapat memperhatikan gambar 1 dibawah yang menjelaskan mengenai skema dari prosedur mekanisme sewa.

Gambar 1

SKEMA PROSEDUR MEKANISME SEWA



(Sumber: Jurnal Akuntansi leasing, Drs. SITI MIRHANI, MM. Ak)

2.3. KEUNTUNGAN SERTA KERUGIAAN SEWA

Keuntungan serta kerugian sewa tergantung dari situasi masing – masing perusahaan yang berbeda – beda menyebabkan faktor – faktor yang menunjang pada satu kasus tidaklah dapat diterapkan pada kasus lain. Salah satu keuntungan – keuntungan berikut ini mungkin akan menjelaskan lebih lanjut sehingga menyebabkan perjanjian sewa ini dapat menjadi alternative yang menarik untuk

dijadikan penyediaan modal / biaya (*financing*) pada situasi tertentu. Beberapa keuntungan serta kerugian pembiayaan melalui sewa yang meliputi sebagai berikut (Syofan Syarif Harahap:2002) :

Keuntungan bagi *lessee*

- a. *Lessee* akan terhindar dari kebutuhan dana besar serta biaya bunga yang tinggi.
- b. Sewa mengurangi resiko keuangan, karena dapat mengoperkan barang yang disewakan kepada *lessor* apabila tidak diikuti dengan hak opsi.
- c. Perjanjian pada sewa lebih fleksibel karena lebih bebas dibandingkan dengan perjanjian utang lainnya. *Lessor* yang pintar akan dapat menyesuaikan perjanjian sewa terhadap kebutuhan perusahaan.
- d. Dana pembiayaan jauh lebih mudah dibandingkan pembiayaan sekaligus.
- e. Sewa tidak menambah pos utang di neraca dan tidak mempengaruhi resiko leverage apabila sewa yang dipilih adalah sewa operasi.

Kerugian bagi *lessee*

- a. *Lessee* wajib memenuhi berbagai persyaratan yang ditetapkan *lessor* untuk melindungi peralatannya. Misalnya dalam bentuk pembatasan pengoperasian barang sewaan aupun perlindungan asuransi.

- b. *Lessee* bisa saja kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan barang pada saat akhir masa sewa untuk beberapa jenis barang.
- c. Sewa khususnya *financial lease* mungkin kurang tepat apabila *lessee* hanya membutuhkan Aset dalam jangka pendek, karena apabila dilakukan pembatalan dapat meimbulkan biaya yang cukup besar.
- d. Pembiayaan secara sewa merupakan pembiayaan yang relative mahal dibandingkan dengan kredit investasi dari bank. Hal ini dikarenakan sumber dana yang digunakan oleh *lessor* pada umumnya didapatkan dari bank atau lembaga keuangan lain bukan bank.

2.4. KLASIFIKASI SEWA

Aturan yang mengatur kebijakan akuntansi serta pengungkapan yang sesuai mengenai akuntansi sewa baik bagi *lessee* maupun *lessor* dalam hubungannya dengan sewa pada awalnya diatur oleh PSAK No. 30. Dalam PSAK No. 30 diatur mengenai klasifikasi yang dibagi menjadi dua yaitu sewa pembiayaan serta sewa operasi, dimana pada masing-masing klasifikasi diatur bagaimana mengatur serta mengungkapkan akuntansi sewa.

1. Sewa Pembiayaan

Sewa pembiayaan adalah sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh resiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu asset. Hak milik pada

akhirnya dapat dialihkan, dapat juga tidak. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sudah memenuhi beberapa factor berikut ini :

1. Sewa mengalihkan kepemilikan asset kepada *lessee* pada akhir masa sewa.
2. *Lessee* memiliki opsi untuk membeli asset pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat dipastikan bahwa opsi memang akan dilaksanakan.
3. Masa sewa adalah sebagian besar umur ekonomis meskipun hak milik tidak dialihkan.
4. Pada awal masa sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar asset sewaan.
5. Aset sewaan bersifat khusus dimana hanya *lessee* yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material.

2. Sewa Operasi

Suatu sewa dikatakan sebagai sewa operasi apabila tidak memenuhi criteria sewa pembiayaan.

Namun PSAK No. 30 hanya diperuntukan kepada perusahaan yang sudah go publik atau perusahaan yang sudah memiliki akuntabilitas publik dimana perusahaan yang belum memiliki akuntabilitas publik sedangkan menurut SAK ETAP BAB 17 mengenai sewa, suatu sewa diklasifikasikan menjadi dua yaitu sewa pembiayaan dan sewa operasi.

1. Sewa Pembiayaan

Suatu sewa dikatakan sebagai sewa pembiayaan apabila sewa mengalihkan secara substansial seluruh manfaat serta resiko kepemilikan asset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sudah memenuhi salah satu dari beberapa factor berikut ini :

1. Sewa mengalihkan kepemilikan asset kepada *lessee* pada akhir masa sewa.
2. *Lessee* mempunyai opsi untuk dapat membeli asset pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat dipastikan bahwa opsi memang akan dilaksanakan.
3. Masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomis asset meskipun hak milik tidak dialihkan yaitu masa sewa sama atau lebih dari 75% umur ekonomis asset sewaan.
4. Pada awal masa sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar asset sewaan yaitu pembayaran sewa minimum sama atau lebih dari 90% nilai wajar asset sewaan.
5. Asset sewaan bersifat khusus dan dimana hanya *lessee* yang dapat menggunakannya tanpa perlu ada modifikasi secara material.

2. Sewa Operasi

Suatu sewa dikatakan sebagai sewa operasi apabila sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh manfaat dan resiko kepemilikan asset.

PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) merupakan suatu standar yang digunakan oleh sebuah perusahaan yang telah *go public* dalam menyusun laporan keuangannya dimana laporan keuangan tersebut digunakan oleh para pihak eksternal baik itu kreditur, pemerintah maupun pihak – pihak lain yang berkepentingan. SAK ETAP BAB 17, merupakan standar akuntansi keuangan yang diperuntukan kepada entitas tanpa akuntabilitas publik. Berikut ini adalah tabel perbandingan PSAK dengan SAK ETAP khususnya dalam hal akuntansi sewa yaitu PSAK 30 dengan SAK ETAP BAB 17.

TABEL 2.1

Perbandingan PSAK No 30 dengan SAK ETAP BAB 17

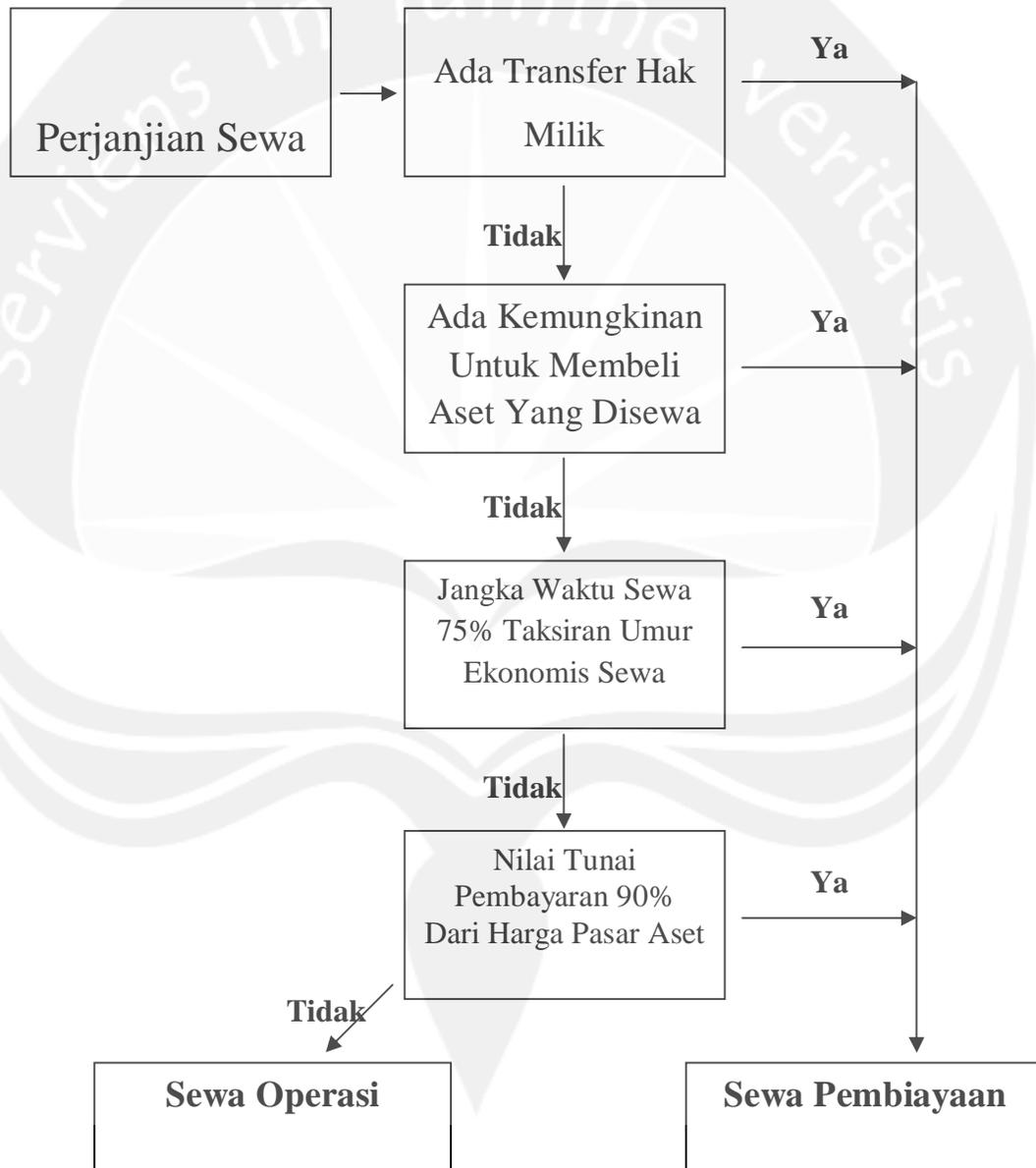
No	PSAK 30	SAK ETAP BAB 17
1	➤ Klasifikasi bersifat <i>principle based</i>	➤ Klasifikasi sewa bersifat <i>rule based</i>
2	➤ Mengatur laporan keuangan <i>lessee</i> lebih spesifik (<i>rule based</i>)	➤ Laporan keuangan <i>lessee</i> lebih mendasar (<i>principle based</i>)

(Sumber Majalah Akuntan Indonesia Edisi No.19/ Tahun III/ Agustus 2009)

Untuk lebih memahami perbedaan antara sewa pembiayaan serta sewa operasional dapat dipahami melalui gambar 2.

Gambar 2

Flow Chart Klasifikasi Sewa Oleh Lessee SAK ETAP BAB 17



2.5. AKUNTANSI SEWA UNTUK *LESSEE* MENURUT SAK ETAP BAB 17

Peristiwa – peristiwa yang telah terjadi di perusahaan dalam rangka sewa perlu diidentifikasi yang kemudian barulah dapat dilakukan pencatatan sesuai dengan akunnya masing. Berikut akan dijelaskan cara memperlakukan transaksi khususnya akuntansi sewa yang terjadi menurut Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntan Publik BAB 17 (IAI:2009:83) :

Sewa Pembiayaan

- a. Pada awal masa sewa, *lessee* wajib mengakui hak dan kewajiban dalam sewa pembiayaan sebagai asset dan kewajiban dalam neraca sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa ditambah nilai residu (harga opsi) yang harus dibayar oleh *lessee* pada akhir masa sewa.
- b. Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai tunai dan pembayaran sewa adalah tingkat bunga yang dibebankan oleh *lessor* atau tingkat yang berlaku pada awal masa sewa
- c. Selama masa sewa, setiap pembayaran sewa dialokasikan sebagai angsuran pokok kewajiban dan beban bunga berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terhadap sisa kewajiban *lessee*.
- d. *Lessee* harus menyusutkan atau mengamortisasikan asset sewaan dalam pembiayaan.

- e. Apabila asset sewaan dibeli sebelum berakhirnya masa sewa, maka perbedaan antara pembayaran yang dilakukan dengan sisa kewajiban diakui keuntungan serta kerugian pada periode terjadinya.
- f. Dalam hal dilakukannya transaksi jual dan sewa balik (*sales and leaseback*) maka transaksi tersebut harus diperlakukan sebagai dua transaksi yang terpisah yaitu transaksi penjualan serta transaksi sewa. Selisih antara harga jual dan nilai tercatat asset yang dijual harus diakui sebagai keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan. Amortisasi atas keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan harus dilakukan secara proporsional dengan beban penyusutan asset sewaan jika sewa balik merupakan sewa pembiayaan atau secara proporsional dengan beban sewa apabila sewa balik merupakan sewa operasi.
- g. Kewajiban sewa harus disajikan terpisah dari kewajiban yang lainnya.
- h. *Lessee* harus mengungkapkan hal-hal sebagai berikut :
1. Jumlah pembayaran sewa yang harus dibayar selama masa sewa,
 2. Penyusutan asset sewaan yang dibebankan dalam periode berjalan,
 3. Jaminan yang diberikan sehubungan transaksi sewa,

4. Keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi jual dan sewa balik,
5. Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam pembayaran masa sewa.

Sewa Operasi

- a. Pembayaran sewa merupakan beban sewa yang diakui berdasarkan metode garis lurus selama masa sewa, meskipun pembayaran sewa dilakukan dalam jumlah yang tidak sama setiap periode.
- b. *Lessee* diwajibkan mengungkapkan hal-hal berikut :
 1. Jumlah pembayaran sewa yang harus dibayar selama masa sewa.
 2. Jumlah pembayaran sewa selama periode berjalan yang diakui sebagai beban sewa.
 3. Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa.
 4. Keuntungan maupun kerugian yang ditangguhkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi jual dan sewa balik.
 5. Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa.

Pada waktu perjanjian sewa diadakan antara pihak *lessor* dan *lessee*, maka pada saat itu telah ditentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pencatatan transaksi sewa menurut Standard Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik BAB 17 untuk *lessee* adalah sebagai berikut :

Sewa Pembiayaan

1. Perlakuan akuntansi pada awal perjanjian sewa yang harus dilakukan *lessee* adalah mengakui hak serta kewajiban berupa pengakuan Aset sebesar harga pasar serta pengakuan maupun pencatatan berkaitan dengan pembayaran *security deposit* yang disetorkan kepada *lessor*. Namun pada kenyataannya terdapat penundaan pembayaran sewa pertama sehingga perhitungan *Present Value* atau nilai sekarang menggunakan metode *Present Value Of A Deferred Annuity* dengan rincian sebagai berikut :

- Rumus *Present Value of An Ordinary Annuity* serta rumus *Present Value of A Single Sum* untuk menentukan besarnya Aset sewa serta Utang jangka panjang sewa dengan menggunakan metode *Present Value Of A Deferred Annuity* (Weygandt and Kieso; 2011:312)

1. *Present Value of An Ordinary Annuity*

$$PVF-OA = PMT \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] \text{ atau } PVF-OA = PMT(PVIF, i, n)$$

2. Present Value of A Single Sum

$$PV = PVF-OA \left[\frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

atau

$$PV = PVF-OA (PVIF, i, n)$$

Keterangan :

PVF-OA = *Present Value Of An Ordinary Annuity Of 1*

PF = *Present Value Of Single Sum*

PMT = Pembayaran Sewa Tiap Bulan

i = Tingkat Bunga

n = Jumlah Angsuran

PVIF = *Present Value Interest Factor*

Kendaraan Operasional – sewa Rp. Xxx

Piutang Jaminan Rp. Xxx

Utang Jangka Panjang – sewa Rp. Xxx

Kas/ Bank Rp. Xxx

2. Perlakuan akuntansi yang dilakukan selama masa sewa berkaitan dengan pembayaran sewa dianggap sebagai angsuran pelunasan Utang sewa dan pembayaran bunga majemuk dengan rincian sebagai berikut :

Utang Jangka Panjang – Sewa Rp. Xxx

Biaya Bunga – Sewa Rp. Xxx

Kas / Bank Rp. Xxx

3. Perlakuan akuntansi terhadap beban depresiasi dilakukan sesuai dengan kebijakan yang ada pada *lessee* dengan rincian sebagai berikut :

Beban Depr. Aset – Sewa Rp. Xxx

Akumulasi Depr. Aset – Sewa Rp. Xxx

Sewa Operasi

1. Perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh *lessee* dalam melakukan pengakuan serta pencatatan peristiwa maupun aktivitas sewa operasi dilakukan selama masa sewa dengan rincian sebagai berikut :

Beban Sewa Rp. Xxx

Kas / Bank Rp. Xxx

Pelaporan sewa pembiayaan menurut Standard Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik BAB 17 untuk *lessee* adalah sebagai berikut

Neraca			
(Dalam Rupiah)			
ASET		KEWAJIBAN DAN EKUITAS	
Aset Lancar		Utang Jangka Pendek	
Kas dan Setara Kas	XXX		
Piutang Usaha	XXX		
Piutang Lain-Lain	XXX	Utang Jangka Panjang	
		Utang Kendaraan Op. - Sewa	XXX
Total Aset Lancar	XXX	Total Utang Jangka Panjang	XXX
Aset Tetap		Modal	
Aset	XXX	Modal Disetor	XXX
Kendaraan Op. - Sewa	XXX	Laba Tahun Berjalan	XXX
Perlengkapan	XXX		
Akumulasi Penyusutan	(XXX)		
Total Aset Tetap	XXX	Total Modal	XXX
Total Aset	XXX	Total Kewajiban & Ekuitas	XXX

Sedangkan pelaporan akuntansi sewa operasi menurut Standard Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik BAB 17 untuk *lessee* adalah sebagai berikut :

Neraca (Dalam Rupiah)			
ASET		KEWAJIBAN DAN EKUITAS	
Aset Lancar		Utang Jangka Pendek	
Kas dan Setara Kas	XXX		
Piutang Usaha	XXX	Utang Jangka Panjang	
Piutang Lain-Lain	XXX		
Total Aset Lancar	XXX	Total Utang Jangka Panjang	XXX
Aset Tetap		Modal	
Aset	XXX	Modal Disetor	XXX
Perlengkapan	XXX	Laba Tahun Berjalan	XXX
Akumulasi Penyusutan	(XXX)		
Total Aset Tetap	XXX	Total Modal	XXX
Total Aset	XXX	Total Kewajiban & Ekuitas	XXX