

PENERAPAN PSAK NO. 30 TENTANG PERLAKUAN AKUNTANSI SEWA AKTIVA TETAP PADA PD. BANGUN BITUNG

Oleh:

Ria Cristine Korbaitan

Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado
email: rhea_jclouwayz@yahoo.com

ABSTRAK

Kegiatan sewa-menyewa aktiva tetap dalam perusahaan sewa harus memiliki ketentuan-ketentuan dalam setiap proses transaksi sewanya. Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa perlu diterapkan secara konsisten sesuai dengan PSAK No.30 dalam rangka penyusunan laporan keuangan perusahaan. Untuk itu guna menjawab berbagai pertentangan dan menjelaskan praktek sewa perlu pengkajian dari sisi konsep akuntansi yang mendasar, sehingga dapat ditentukan perlakuan setiap transaksi sewa secara tepat, dapat dimengerti, dapat diperbandingkan dan sesuai dengan tujuan laporan keuangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlakuan akuntansi sewa aktiva tetap oleh PD. Bangun Bitung selama periode sewa dibandingkan dengan PSAK No.30. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi deskriptif. Hasil penelitian pada PD. Bangun Bitung yaitu perlakuan akuntansi sewa aktiva tetap menggunakan metode sewa operasi dimana pada akhir masa sewa aktiva tetap yang disewakan tetap menjadi milik pihak pemberi sewa dalam hal ini PD. Bangun Bitung. Perlakuan akuntansi yang diterapkan PD. Bangun Bitung belum secara keseluruhan menerapkan perlakuan akuntansi sewa aktiva tetap menurut PSAK No. 30.

Kata kunci: perusahaan sewa, aktiva tetap, sewa.

ABSTRACT

Fixed asset leasing activities within the company should have a lease with the provisions of any lease transaction process. Accounting treatment of lease transactions need to be applied consistently in accordance with PSAK No.30 in the framework of the preparation of the financial statements of the company. For that to solve various contradictions and rental needs assessment describes the practice of the basic accounting concepts, so that treatment can be determined precisely every lease transaction, understandable, comparable and consistent with the objectives of financial statements. This study aims to determine the accounting treatment of leases of fixed assets by PD. Bangun Bitung during the lease period compared with PSAK No.30. The method used in this research is a descriptive study. Results of research on PD. Bangun Bitung the lease accounting treatment of fixed assets using the method of operating leases where at the end of the lease term leased assets remain with the lessor in this case PD. Bangun Bitung. Accounting treatment applied to PD. Bangun Bitung yet overall apply lease accounting treatment of fixed assets in accordance with PSAK No.30.

Keywords: lease company, fixed assets, lease.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Aktiva tetap merupakan bagian terpenting dari kekayaan yang dimiliki suatu perusahaan. Aktiva tetap adalah aktiva yang jangka waktu pemakaiannya lama digunakan dalam kegiatan perusahaan, dimiliki tetapi tidak untuk dijual lagi dalam kegiatan operasional perusahaan, serta nilainya cukup besar. Aktiva tetap tersebut berupa tanah, bangunan, perlengkapan, dan lain sebagainya (Samudra, 2008).

Aktiva tetap dalam perusahaan jasa juga merupakan bagian yang terpenting dalam kekayaan perusahaan. Apalagi perusahaan jasa yang bergerak di bidang jasa sewa dalam hal ini menyewakan rusunawa (rumah susun sederhana sewa) dan juga dalam bidang jasa angkut dalam hal ini kapal angkut. Bagi perusahaan ini rusunawa yang adalah bangunan dan kapal angkut merupakan aktiva tetap perusahaan. Untuk itu dalam kegiatannya perusahaan harus mampu mempertahankan aktiva tetap dalam hal ini bangunan rusunawa dan kapal untuk tetap terjaga karena dari situlah perusahaan bisa mendapatkan pendapatan. Dalam kegiatan sewa-menyewa baik bangunan maupun kapal tentunya harus memiliki ketentuan-ketentuan dalam setiap proses transaksi sewanya. Hal itu dibutuhkan agar perusahaan dapat mencatat dan melaporkan transaksi sewa dalam laporan keuangan, sehingga akan dihasilkan suatu laporan keuangan yang wajar dan informasi yang jelas dan berguna bagi para pemakai laporan keuangan.

Mengingat pentingnya kegiatan sewa ini, maka Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) menyusun Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 30 yaitu tentang sewa. Dalam PSAK No. 30 dijelaskan tentang kriteria pengelompokan transaksi sewa, perlakuan akuntansi oleh perusahaan sewa (*lessor*), perlakuan akuntansi penyewa (*lessee*), pelaporan dan pengungkapan transaksi sewa oleh perusahaan sewa, serta pelaporan dan pengungkapan transaksi sewa oleh perusahaan penyewa.

Laporan keuangan yang merupakan hasil akhir dari proses akuntansi tersebut harus dapat memberikan suatu rangkaian historis dari sumber-sumber ekonomi, kewajiban-kewajiban perusahaan serta kegiatan-kegiatan yang mengakibatkan perubahan-perubahan terhadap sumber-sumber ekonomi dan kewajiban-kewajiban tersebut. Sehingga informasi yang dihasilkan dari laporan keuangan tersebut akan dapat dijadikan sebagai dasar pengambilan keputusan perusahaan untuk periode akuntansi berikutnya. Oleh karena itu, pencatatan dan pelaporan transaksi sewa yang sesuai dengan ruang lingkup dan karakteristiknya dalam laporan keuangan perusahaan harus mengacu pada pedoman standar akuntansi keuangan yang berlaku yaitu, PSAK No.30. Seperti yang telah dijelaskan diawal bahwa objek penelitian ini yaitu PD. Bangun Bitung yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa. Salah satu aktivitas perusahaan ini yaitu menyewakan aktiva tetapnya berupa bangunan rusunawa (rumah susun sederhana sewa).

Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa perlu diterapkan secara konsisten pada PD. Bangun Bitung yang bergerak pada bidang sewa, sesuai dengan PSAK No.30 dalam rangka penyusunan laporan keuangan perusahaan. Untuk itu guna menjawab berbagai pertentangan dan menjelaskan praktek sewa perlu pengkajian dari sisi konsep akuntansi yang mendasar, sehingga dapat ditentukan perlakuan setiap transaksi sewa secara tepat, dapat dimengerti, dapat diperbandingkan dan sesuai dengan tujuan laporan keuangan. Berdasarkan uraian di atas maka judul dari penelitian ini adalah Penerapan PSAK No. 30 Tentang Perlakuan Akuntansi Sewa Aktiva Tetap Pada PD. Bangun Bitung

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlakuan akuntansi sewa aktiva tetap oleh PD. Bangun Bitung selama periode sewa dibandingkan dengan PSAK No.30.

TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi Keuangan

Giri (2012: 3) menyatakan bahwa akuntansi dapat dipahami dari tiga sudut pandang, yaitu sebagai : (a) kegiatan jasa; (b) bidang studi; dan (c) proses atau kegiatan. Sebagai kegiatan jasa, akuntansi merupakan kegiatan jasa penyediaan informasi (kuantitatif dan kualitatif) mengenai unit-unit usaha ekonomi, terutama yang

bersifat keuangan yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan ekonomi. Akuntansi meliputi beberapa kegiatan berikut ini.

1. Mengidentifikasi dan mengukur data yang relevan untuk suatu pengambilan keputusan
2. Pemrosesan data yang bersangkutan kemudian pelaporan informasi yang dihasilkan
3. Pengkomunikasian informasi kepada pemakai laporan

Akuntansi keuangan (*financial accounting*) adalah proses yang berkulminasi pada penyiapan dan pengkomunikasian laporan keuangan suatu entitas untuk digunakan oleh pihak internal dan eksternal. Keluaran utama akuntansi keuangan adalah laporan keuangan (Giri, 2012: 4).

Akuntansi keuangan menyangkut masalah pencatatan transaksi dalam suatu perusahaan atau suatu unit ekonomi yang lain dan mengenai penyusunan berbagai laporan periodik dari catatan-catatan tersebut. Laporan-laporan itu, yang sifatnya umum ataupun khusus, memberikan informasi yang berguna kepada para manajer, pemilik kreditur, lembaga pemerintah, dan masyarakat umum. Terpenting bagi akuntan keuangan ialah aturan-aturan akuntansi, yang disebut prinsip-prinsip akuntansi yang diterima umum (*generally accepted accounting principles*). Perusahaan perseroan harus menggunakan prinsip-prinsip tersebut dalam menyusun laporan tahunan mengenai profitabilitas dan status keuangan perusahaan bagi para pemegang saham dan masyarakat investor. Laporan keuangan harus dapat diperbandingkan antara yang satu dan lainnya (Tunggal, 2012: 14).

Aktiva Tetap

PSAK No. 16 paragraf 06 menyatakan bahwa aktiva atau aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Ciri – ciri aktiva tetap dapat diketahui sebagai berikut.

1. Jangka waktu pemakaiannya lama (lebih dari 1 tahun)
2. Tidak dimaksudkan untuk dijual kembali dalam kegiatan normal perusahaan
3. Nilainya cukup tinggi
4. Penurunan manfaat (penurunan dari nilai aktiva tetap) secara periodic disebut *depreciation expense* (penyusutan)
5. Memiliki umur ekonomis dan nilai residu. (Suhayati dan Anggadini, 2009: 247).

Depresiasi menurut PSAK No. 16 paragraf 06 adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan dari suatu aset selama umur manfaatnya atau pengalokasian harga perolehan menjadi beban operasional akibat penggunaan aktiva tersebut.

Dalam standar akuntansi keuangan yang sudah diterima umum terdapat 4 metode yang paling sering digunakan dalam menghitung beban depresiasi yaitu sebagai berikut (Suhayati dan Anggadini, 2009: 252).

1. Metode Garis Lurus (*straight line methods*).
2. Metode dengan angka-angka tahunan (*sum of the year digit methods*).
3. Metode saldo menurun (*declining balance methods*).
4. Metode unit produksi (*unit productive methods*).

Sewa

Sewa menurut PSAK No.30 paragraf 04 adalah suatu perjanjian dimana *lessor* memberikan kepada *lessee* hak untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, *lessee* melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor*. Bragg (2011: 333) menjelaskan bahwa sebuah sewa (*lease*) adalah suatu perjanjian, dimana *lessor* menyetujui untuk memberikan *lessee* untuk menggunakan suatu asset untuk periode waktu yang dinyatakan dalam pertukaran, untuk sebuah atau lebih pembayaran.

Kieso dan Weygandt (2002 : 91) menyatakan bahwa *Lease* adalah Suatu perjanjian kontraktual antara seorang *lessor* dan seorang *lessee* yang memberi hak kepada *lessee* untuk menggunakan harta tertentu yang dimiliki oleh *lessor* selama periode waktu tertentu dengan memberikan imbalan berupa pembayaran tunai yang biasanya periodik. Sugiono (2009: 182-185) mengungkapkan ada berbagai jenis sewa dalam dunia perusahaan. Jenis-jenis sewa, yaitu sewa pembiayaan (*capital lease*), sewa biasa (*operating lease*), sewa penjualan (*sales-typed lease*), dan sewa berbagi (*leverage lease*).

1. Sewa Pembiayaan (*Capital Lease*)

Dalam sewa jenis ini, perusahaan sewa adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan sewa sebagai

pemilik barang modal tersebut melakukan pemesanan, pemeriksaan, serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi sewa. Selama masa sewa itu berjalan, penyewa melakukan pembayaran sewa secara berkala yang jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (kalau ada), yang akan mencakupi pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan sewa.

2. Sewa Biasa (*Operating Lease*)

Dalam sewa ini, perusahaan sewa membeli barang modal dan selanjutnya menyewakan kepada penyewa. Berbeda dengan sewa pembiayaan, jumlah seluruh pembayaran sewa berkala dalam sewa biasa tidak mencakupi jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perbedaan ini disebabkan oleh perusahaan sewa yang mengharapkan keuntungan justru dari penjualan barang modal yang disewakan, atau melalui beberapa kontral/sewa lainnya. Dalam sewa biasa dibutuhkan keahlian khusus dari perusahaan sewa untuk memelihara dan memasarkan kembali barang modal yang disewakan. Berbeda dengan sewa pembiayaan, perusahaan sewa dalam sewa biasa, biasanya bertanggung jawab atas biaya-biaya pelaksanaan sewa, seperti asuransi, pajak, dan pemeliharaan barang modal yang bersangkutan. Dengan kata lain pada sewa operasi, *lessor* bertanggung jawab atas perawatan barang yang disewakan, dalam hal ini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi *lessee*, sehingga tidak terdapat pemindahan kepemilikan.

3. Sewa Penjualan (*Sales-Typed Lease*)

Sewa jenis ini merupakan *financial lease*, tetapi dalam hal ini barang modal yang disewakan pada saat awal masa sewa, mempunyai nilai yang berbeda dengan biaya atau *cost* yang ditanggung oleh *lessor*. Sewa jenis ini merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.

4. Sewa Berbagi (*Leverage Lease*)

Transaksi sewa jenis ini melibatkan setidaknya tiga pihak yakni penyewa, perusahaan sewa dan kreditur jangka panjang yang membiayai bagian terbesar dari transaksi sewa.

PSAK No. 30 Paragraf 08, suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan (*capital lease*) jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi (*operating lease*) jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. PSAK No.30 Paragraf 10, transaksi sewa akan dikelompokkan sebagai *capital lease* (sewa pembiayaan) bagi perusahaan sewa apabila memenuhi kriteria berikut ini.

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

Jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan, sewa tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Misalnya, hal ini dapat terjadi jika besarnya pembayaran atas kepemilikan aset yang dialihkan pada akhir sewa adalah variabel dan setara dengan nilai wajarnya, atau jika terdapat rental kontinjen, yang berarti *lessee* tidak menanggung secara substansial seluruh risiko dan manfaat.

Perlakuan Akuntansi Sewa Bagi *Lessor*

Berikut ini akan dijelaskan cara memperlakukan transaksi yang terjadi menurut Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 30). Perlakuan akuntansi berbeda-beda pada tiap transaksi pada setiap jenis *lease*. *Lessor* memperlakukan transaksi sebagai berikut.

1. Pada Sewa Pembiayaan (*Capital Lease*)

- a. Penanaman netto dalam aktiva yang disewakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman netto sewa. Jumlah penanaman netto terdiri dari jumlah piutang sewa ditambah nilai sisa (harga opsi) yang akan diterima oleh perusahaan sewa pada akhir masa sewa dikurangi dengan pendapatan sewa yang belum diakui (*unearned lease income*), dan simpanan jaminan (*security income*).
 - b. Selisih antara piutang sewa ditambah nilai sisa (harga opsi) dengan perolehan aktiva yang disewakan diperlakukan sebagai pendapatan sewa yang belum diakui (*unearned lease income*).
 - c. Pendapatan sewa yang belum diakui harus dialokasikan secara konsisten sebagai pendapatan tahun berjalan berdasarkan tingkat pengembalian berkala (*Periodic rate of retur*) atas penanaman netto perusahaan sewa.
 - d. Apabila perusahaan sewa menjual barang modal kepada penyewa sebelum berakhirnya masa sewa maka perbedaan antara harga jual dengan penanaman netto dalam sewa pada saat penjualan dilakukan harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian periode berjalan.
 - e. Pendapatan lain yang diterima sehubungan dengan transaksi sewa harus diakui dan dicatat sebagai pendapatan periode berjalan.
2. Pada Sewa Operasi (*Operating Lease*)
- a. Barang modal yang disewakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai aktiva sewa berdasarkan harga perolehan.
 - b. Pembayaran sewa (*lease payment*) selama tahun berjalan yang diperoleh dari penyewa diakui dan dicatat sebagai pendapatan sewa. Pendapatan sewa harus diakui dan dicatat berdasarkan metode garis lurus sepanjang masa sewa, meskipun pembyaran sewa mungkin dilakukan dalam jumlah yang tidak sama setiap periode
 - c. Penyusutan aktiva yang disewakan harus dilakukan dalam jumlah yang layak berdasarkan taksiran masa manfaatnya.
 - d. Kalau aktiva yang disewakan dijual maka perbedaan antara nilai buku dan harga jual harus diakui dan dicatat sebagai kerugian atau keuntungan tahun berjalan.

Pelaporan dan Pengungkapan Transaksi Sewa Oleh Lessor

1. Pada Sewa Pembiayaan (*Capital Lease*)
 - a. Aktiva dilaporkan berdasarkan urutan likuiditasnya, kewajiban dilaporkan berdasarkan urutan jatuh temponya tanpa mengelompokkan ke dalam unsur lancar dan tidak lancar (*Unclassified balance sheet*)
 - b. Penanaman netto dalam aktiva yang disewakan harus dilaporkan dalam neraca sebagai berikut.

Piutang sewa	Rp. XXX
Nilai sisa yang terjamin	XXX
Pendapatan sewa yang belum diakui	(XXX)
Simpanan Jaminan	(XXX)
Penanaman netto sewa	XXX
Penyisihan piutang sewa yang diragukan	(XXX)
Jumlah penanaman netto	XXX
 - c. Laporan laba rugi disajikan sedemikian rupa sehingga pendapatan dilaporkan dalam kelompok yang terpisah dari kelompok biaya (*single step*). Pendapatan sewa harus dilaporkan sebagai komponen utama dalam kelompok pendapatan.
 - d. Jumlah penanaman netto dan pendapatan sewa dalam sewa sindikasi dan *leveraged leases* harus dilaporkan masing-masing pihak secara proporsional sesuai penyertaannya.
 - e. Pengungkapan yang layak harus dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut.
 1. Kebijakan akuntansi penting yang digunakan sehubungan dengan transaksi sewa.
 2. Jumlah pembayaran sewa paling tidak untuk dua tahun berikutnya.
 3. Sifat dari simpanan jaminan yang merupakan kewajiban perusahaan sewa kepada penyewa.
 4. Piutang sewa yang dijaminan kepada pihak ketiga.
 5. Sewa sindikasi dan *leveraged leases*.

2. Pada Sewa Operasi (*Operating Lease*)
- Barang modal yang disewakan dilaporkan berdasarkan harga perolehan setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan.
 - Aktiva yang disewakan dilaporkan secara terpisah dari aktiva tetap yang tidak disewakan.
 - Perhitungan laba rugi harus disusun sedemikian rupa sehingga seluruh pendapatan dilaporkan dalam kelompok terpisah dari kelompok biaya (*single step*). Pendapatan sewa harus dilaporkan sebagai komponen utama dalam kelompok pendapatan.
 - Penyusutan aktiva yang disewa akan dilaporkan secara terpisah dari penyusutan yang tidak disewakan.
 - Pengungkapan yang layak harus dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut :
 - Kebijakan akuntansi penting yang digunakan sehubungan dengan transaksi sewa.
 - Jumlah pembayaran sewa paling tidak untuk dua tahun berikutnya.
 - Sifat dari simpanan Jaminan (jika ada).
 - Aktiva yang disewakan yang dijaminan kepada pihak ketiga.
 - Sewa sindikasi dan *leveraged leases*.

Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dalam penelitian ini:

No.	Nama Peneliti/ Tahun	Judul	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Samudra (2008)	Penerapan PSAK No.30 mengenai perlakuan akuntansi sewa guna usaha aktiva tetap dan pengaruhnya a pada neraca dan laporan laba rugi (studi kasus pada PT. Nusantara)	Untuk mengetahui apakah perlakuan transaksi sewa guna usaha aktiva tetap yang dilakukan oleh perusahaan telah sesuai dengan standar akuntansi keuangan dan bagaimana pengaruhnya pada laporan keuangan perusahaan khususnya pada neraca dan laporan laba rugi	Deskriptif	Dari hasil penelitian diketahui bahwa perlakuan akuntansi sewa guna usaha atas peralatan tersebut termasuk dalam kriteria <i>capital lease</i> , karena terdapat pemindahan kepemilikan, masa sewa lebih dari dua tahun, perusahaan mempunyai hak opsi pembelian pada akhir masa sewa, dan jumlah pembayaran berkala ditambah nilai sisa menutupi harga perolehan aktiva sewa guna usaha dan keuntungan <i>lessor</i> . Akan tetapi dalam pencatatan transaksi sewa guna usaha oleh perusahaan menunjukkan adanya kesalahan pencatatan dan pengelompokan perkiraan.	Metode analisis penelitian sebelumnya dan yang sekarang sama yaitu metode analisis deskripsi.	Penelitian terdahulu meneliti klasifikasi sewa yaitu sewa pembiayaan sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang klasifikasi sewa yaitu sewa operasi. Serta perlakuan akuntansi pada penelitian dahulu dilihat dari pihak penyewa (<i>lessee</i>) sedangkan penelitian sekarang dilihat dari pihak pemberi sewa (<i>lessor</i>).

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat studi deskriptif yang memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fenomena yang diselidiki. Penelitian deskriptif (*Descriptive Research*) merupakan penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta saat ini dari suatu populasi (Indriantoro dan Supomo, 2009: 26).

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PD. Bangun Bitung, yang berlokasi di Jln. Wolter Monginsidi No. 28 – Wangurer Timur – Kota Bitung. Penelitian ini dilaksanakan selama jangka waktu penyusunan proposal dan skripsi untuk memperoleh semua data yang diperlukan.

Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian untuk skripsi ini dilakukan dengan tahapan sebagai berikut.

1. Permohonan mengadakan penelitian pada PD. Bangun Bitung.
2. Melakukan wawancara dengan pihak perusahaan dan meminta data yang diperlukan.
3. Pengolahan data.

Metode Pengumpulan Data

Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif. Kuncoro (2009: 145) menyatakan bahwa data kuantitatif adalah data yang diukur dalam suatu skala numerik (angka). Dalam hal ini data yang digunakan berupa neraca dan laporan laba rugi tahun 2012 PD. Bangun Bitung. Sedangkan Kuncoro (2009: 145) menyatakan bahwa data kualitatif adalah data yang tidak dapat diukur dalam skala numerik (angka). Dalam penelitian ini yang merupakan data kualitatif adalah sejarah dan perkembangan perusahaan, struktur organisasi, uraian tugas-tugas dan kegiatan usaha, dokumen perjanjian sewa, sistem dan prosedur akuntansi PD. Bangun Bitung.

Sumber Data

Indriantoro dan Supomo (2009: 147) menyatakan bahwa sumber data terdiri atas berikut ini.

1. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian.
Dalam penelitian ini data-data primer yang diperlukan sebagai berikut ini.
 - a. Gambaran umum PD. Bangun Bitung yang berupa riwayat singkat perusahaan.
 - b. Struktur Organisasi dan pembagian tugas PD. Bangun Bitung.
 - c. Dokumen perjanjian sewa untuk jenis aktiva bangunan rusunawa.
 - d. Sistem dan prosedur akuntansi PD. Bangun Bitung termasuk didalamnya adalah jurnal pencatatan untuk transaksi sewa oleh perusahaan.
 - e. Laporan Keuangan (Neraca dan Laporan Laba Rugi) PD. Bangun Bitung selama periode sewa tahun 2012.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.

Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data, pada penelitian ini penulis berencana menggunakan kerangka pemikiran sebagai berikut.

1. Melihat dokumen perjanjian sewa PD. Bangun Bitung yang akan dijadikan bahan penelitian.
2. Mengidentifikasi jurnal yang dibuat oleh PD. Bangun Bitung khususnya pencatatan untuk transaksi sewa, misalnya melihat pencatatan atas simpanan jaminan, dan aktiva tetap yang disewakan.

PD. BANGUN BITUNG
LAPORAN LABA RUGI (Parsial)
31 Desember 2012

Pendapatan :

Pendapatan Sewa Rusunawa

Rp. 451.174.416

Biaya Operasional :

Beban Penyusutan Peralatan Gedung Rusunawa

-

Sumber : PD. Bangun Bitung

Pembahasan

Pencatatan transaksi menunjukkan bahwa akuntansi terhadap sewa aktiva tetap yang dilakukan oleh perusahaan tergolong dalam sewa operasi, hal ini karena berdasarkan syarat yang terdapat dalam perjanjian sewa yang dilakukan perusahaan sesuai dengan PSAK No. 30 Paragraf 12 yaitu : jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan, sewa tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Selain itu dapat dilihat dari penjelasan sesuai PSAK No.30 Paragraf 10, dimana transaksi sewa akan dikelompokkan sebagai *capital lease* (sewa pembiayaan) bagi perusahaan sewa apabila memenuhi kriteria berikut ini.

1. Sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada *lessee* pada akhir masa sewa.

Objek penelitian yaitu PD. Bangun Bitung dalam kegiatan sewa bangunan rusunawanya tidak terjadi pengalihan kepemilikan aset kepada *lessee* pada akhir masa sewa melainkan tetap menjadi milik perusahaan.

2. *Lessee* memiliki opsi untuk membeli aset pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat dipastikan bahwa opsi akan dilaksanakan.

Kegiatan sewa pada PD. Bangun Bitung, *lessee* tidak memiliki opsi untuk membeli aset karena aset yang disewakan berupa bangunan rusunawa tidak akan menjadi milik pihak penyewa.

3. Masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomik aset meskipun hak milik tidak dialihkan.

Masa sewa dalam kegiatan sewa PD. Bangun Bitung dengan pihak penyewa rusunawa yaitu masyarakat bukan untuk sebagian besar umur ekonomik bangunan rusunawa karena umur ekonomik bangunan rusunawa dapat dikatakan memiliki umur yang panjang sedangkan pihak penyewa hanya menyawanya dalam masa sewa yang maksimal hanya selama 2 tahun.

4. Pada awal sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran minimum secara substansial mendekati nilai wajar aset sewaan.

Pada PD. Bangun Bitung nilai kini dari jumlah pembayaran minimum secara substansial tidak mendekati nilai wajar aset sewaan karena jumlah pembayaran minimum yang dilakukan pihak penyewa rusunawa tidak akan menutupi harga perolehan dari bangunan rusunawa tersebut.

5. Aset sewaan bersifat khusus dan hanya *lessee* yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material.

Kegiatan sewa pada PD. Bangun Bitung aset sewaan hanya digunakan oleh *lessee* dan tidak diperkenankan oleh perusahaan untuk pihak penyewa mengubah atau melakukan modifikasi terhadap aset sewaan dalam hal ini bangunan rusunawa.

Dengan demikian berdasarkan penjelasan beberapa kriteria diatas maka perlakuan akuntansi sewa oleh PD. Bangun Bitung tidak memenuhi kriteria-kriteria tersebut sebagai sewa pembiayaan (*capital lease*) sehingga perlakuan akuntansi sewa oleh PD. Bangun Bitung diklasifikasikan kedalam sewa operasi (*operating lease*).

Perlakuan Akuntansi Sewa Operasi menurut PSAK No. 30**Simpanan Jaminan**

Dalam hal ini perusahaan menganggap simpanan jaminan sebagai jaminan uang sewa karena sewaktu-waktu dapat dikembalikan lagi kepada *lessee* atau penghuni rusun tetapi apabila pembayaran sewa tidak dilakukan oleh penghuni rusun maka perusahaan akan mengambil jaminan uang sewa tersebut dan menganggap

itu sebagai ganti pembayaran sewa yang belum dibayar. Sehingga jurnal yang dibuat oleh perusahaan yaitu bank disisi debit dan jaminan uang sewa disisi kredit.

Bank	Rp 375.000	
Jaminan Uang Sewa.....		Rp 375.000

Pencatatan Aktiva Tetap Sewa

Pencatatan perolehan yang lebih tepat berdasarkan PSAK No. 30 seharusnya dijurnal terpisah sebagai berikut:

Peralatan Gedung Sewa.....	xxx	
Modal sewa.....		xxx

Oleh karena itu perlu jurnal koreksi terlebih dahulu untuk mengeliminasi saldo peralatan sewa yang dikelompokkan dalam aktiva tetap perusahaan yaitu sebagai berikut.

Peralatan Gedung Sewa.....	Rp 34.382.905.760	
Peralatan.....		Rp 34.382.905.760

Sehingga jurnal yang seharusnya dicatat oleh perusahaan akan berubah sebagai berikut.

Peralatan Gedung Sewa.....	Rp 34.382.905.760	
Modal Sewa.....		Rp 34.382.905.760

(Untuk mencatat aktiva dan modal sewa)

Pencatatan Akumulasi Depresiasi Aktiva Sewa

Perusahaan sampai saat ini belum menghitung penyusutan aktiva tetap yang disewakan karena belum mengetahui informasi secara jelas dari pusat mengenai aktiva tersebut dalam perusahaan juga belum mengetahui metode apa yang akan digunakan dalam penyusutan. Tetapi perusahaan tidak menutup kemungkinan bahwa di tahun yang akan datang perusahaan akan menghitung penyusutan dari aktiva tetap yang disewakan.

Usulan pengungkapan dan Penyajian Transaksi Sewa setelah Dikoreksi dalam Laporan Keuangan Menurut PSAK No. 30

PD. BANGUN BITUNG
NERACA (Parsial)
31 Desember 2012

<u>Aktiva Lancar :</u>		<u>Kewajiban Lancar :</u>	
Bank	Rp. 90.335.627	Jaminan Uang Sewa	Rp. 113.040.000
<u>Aktiva Tetap :</u>		<u>Modal :</u>	
Peralatan Gedung Sewa	Rp. 34.382.905.760	Modal Pemerintah Pusat Rusunawa	Rp.34.382.905.760

Sumber : (Usulan sesuai dengan PSAK)

PD. BANGUN BITUNG
LAPORAN LABA RUGI (Parsial)
31 Desember 2012

<u>Pendapatan :</u>	
Pendapatan Sewa Rusunawa	Rp. 451.174.416

<u>Biaya Operasional :</u>	
Beban Penyusutan Peralatan Gedung Rusunawa	-

Sumber : PD. Bangun Bitung

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diambil kesimpulan, yaitu dilihat dari kriteria-kriteria sewa pembiayaan (*capital lease*) perlakuan akuntansi sewa oleh PD. Bangun Bitung tidak memenuhi kriteria-kriteria tersebut sehingga perlakuan akuntansi sewa yang dilakukan oleh PD. Bangun Bitung diklasifikasikan sebagai sewa operasi (*operating lease*).

Dibandingkan dengan PSAK No. 30 perlakuan akuntansi sewa aktiva tetap oleh PD. Bangun Bitung hampir secara keseluruhan sesuai dengan PSAK No. 30 hanya saja PD. Bangun Bitung belum melakukan perhitungan penyusutan dari aktiva yang disewakan yaitu bangunan rusunawa. Hal itu disebabkan karena PD. Bangun Bitung merupakan perusahaan daerah yang bergerak di bidang jasa dan yang membangun gedung rusunawa adalah Dinas Pekerjaan Umum pusat sehingga perusahaan belum mengetahui secara jelas harga perolehan dari gedung rusunawa serta perusahaan juga belum mengetahui metode yang akan digunakan dalam perhitungan penyusutan aktiva tetap. Perusahaan memutuskan untuk belum menghitung biaya penyusutan dari gedung rusunawa. Tetapi perusahaan akan berusaha di tahun yang akan datang untuk menghitung biaya penyusutan dari aktiva tetap.

Saran

Agar perusahaan dapat mengungkapkan dan menyajikan laporan keuangan yang wajar, maka penulis memberikan saran yang diusulkan mengenai perlakuan akuntansi atas transaksi sewa aktiva tetap yang lebih tepat sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku, saran tersebut antara lain.

1. Saat mencatat peralatan sewa yang dimiliki, perusahaan seharusnya mencatatnya secara terpisah dari aktiva tetap lainnya yang tidak disewakan dan dimasukkan dalam kelompok aktiva yang disewakan.
2. Perusahaan juga disarankan untuk mencatat aktiva tetap yang disewakan dalam kelompok terpisah berdasarkan harga perolehan.
3. Perusahaan disarankan untuk menghitung akumulasi penyusutan dari aktiva tetap yang disewakan agar nanti pada laporan keuangan dapat diketahui dengan jelas berapa nilai buku dari aktiva tetap yang disewakan tersebut. Dan disarankan menggunakan metode garis lurus dalam perhitungan penyusutan aktiva tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Bragg, Steven M. 2011. *IFRS Made Easy*. PT Indeks. Jakarta.
- Giri, Efraim Ferdinan. 2012. *Akuntansi Keuangan Menengah 1*. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. *Standar Akuntansi Keuangan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Indriantoro, Nur., Supomo, Bambang. 2009. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*. BPFE. Yogyakarta.
- Kieso, Donald E., Weygandt, Jery. 2002. *Akuntansi Intermediate*. Terjemahan Emil Salim. Jilid III. Edisi Kesepuluh. Erlangga. Jakarta.
- Kuncoro, M. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Edisi 3. Erlangga. Jakarta.
- Samudra, Dwiyantri. 2008. Penerapan PSAK No. 30 Mengenai Perlakuan Akuntansi Sewa Guna Usaha Aktiva Tetap dan Pengaruhnya Pada Neraca dan Laporan Laba Rugi (Studi Kasus Pada PT. Nusantara). *Skripsi Universitas Brawijaya*. Malang.
- Sugiono, Arief. 2009. *Manajemen Keuangan Untuk Praktisi Keuangan*. Grasindo. Jakarta.
- Suhayati, Ely., Anggadini, Sri Dewi. 2009. *Akuntansi Keuangan*. Graha Ilmu. Bandung.
- Tunggal, Amin Widjaja. 2012. *Pengantar Akuntansi Keuangan*. Harvarindo. Jakarta.