



**Perlakuan Akuntansi Transaksi Sewa pada
PT Artisan Wahyu**

Windari Fitrianiingsih

winda.fitriani67@gmail.com

Universitas Pamulang

Abstract

Leasing activities in business activities must have transparent and clear provisions in each rental process. The accounting treatment for rental transaction needs to be adjusted and consistently in accordance with PSAK 30. The purpose of this research is 1) to find out the accounting treatment for rental transaction at PT Artisan Wahyu. 2) to know the barriers to accounting treatment for lease transaction based on PSAK 30. to find out the accounting treatment for rental transaction at PT Artisan Wahyu during rental period compared to PSAK 30. the method used in this study is descriptive using triangulation techniques. The result of this study found that PT Artisan Wahyu applied operating leases as accounting transaction for the lease and accounting treatment for PT Artisan Wahyu's lease transaction was accordance with PSAK 30 (Revised 2011), which explained that a lease was an agreement in which the lessor gave the lessee the right to use an asset for an agrees period of time.

Keyword : Accounting, Lease, PSAK 30,

Abstrak

Kegiatan sewa - menyewa dalam suatu kegiatan usaha harus memiliki ketentuan - ketentuan yang transparan dan jelas dalam setiap proses kegiatan sewa. Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa perlu disesuaikan serta secara konsisten harus berpedoman dengan PSAK 30, oleh sebab itu tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui perlakuan akuntanis untuk transaksi sewa pada PT Artisan Wahyu. 2) Untuk mengetahui hambatan perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa tersebut berdasarkan PSAK 30. Guna mengetahui perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa selama periode sewa dibandingkan dengan PSAK 30, metode yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif dengan menggunakan teknik triangulasi. Hasil penelitian ini menemukan bahwa PT Artisan Wahyu dalam kegiatan usahanya menerapkan sewa operasi sebagai transaksi akuntanis sewa tersebut. Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa PT Artisan Wahyu memiliki bebrapa perbedaan dengan ketentuan PSAK 30 (revisi 2011) namun sebagian besar sudah sesuai, didalam PSAK 30 (revisi 2011) dijelaskan bahwa sewa (lease) adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan kepada lessee hak untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu tertentu.

Kata Kunci : Akuntansi, Sewa, PSAK30



PENDAHULUAN

Saat ini sedang tren dengan sebutan era industri 4.0 yang mana telah terjadi revolusi ekonomi di negara Indonesia, industri demi industri kian berkembang. Revolusi industri 4.0 merupakan tren yang terjadi di dunia industri yang didalamnya dilakukan penggabungan otomatisasi dengan teknologi yang canggih. Dalam revolusi ini teknologi mengalami otomatisasi dan pertukaran data-data yang dengan mudah terhubung dengan aspek kehidupan, pengaruhnya tidak sebatas dirasakan oleh perkembangan produk elektronik saja, ternyata era revolusi industri 4.0 ini pun berdampak pula pada tren yang terjadi dalam desain properti dan juga manfaat yang didapat. Para pengembang dan pengelola mempunyai cara mereka masing-masing untuk memikat para peminat supaya tertarik untuk berinvestasi pada bidang properti.

Perusahaan sewa guna usaha di Indonesia lebih dikenal dengan nama leasing. Kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang – barang modal yang diinginkan oleh nasabah Leasing adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan. Penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (lessee) harus membayar uang secara berkala terdiri dari nilai penyusutan suatu objek leasing ditambah bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan lessor

Real estate bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan). Sehingga properti dalam pengertiannya lebih diartikan pada suatu bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya.

PT Artisan Wahyu sendiri berperan dalam pengelolaan management building, dari mulai pemeliharaan, perawatan dan juga pengelolaan sewa gedung Gandaria 8. PT Artisan Wahyu diposisi sebagai pengelola gedung yang menyewakan space office, apartement, dan juga Gandaria City.



Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa yang ada di PT Artisan Wahyu diantaranya adalah sewa tanpa guna usaha. Dimana penyewa (*lessee*) pada akhir masa kontrak tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha tersebut. Namun sesuai dengan perjanjian awal apakah pada akhir masa periode sewa pihak lessee dapat memperpanjang dan juga dapat putus masa sewa dengan pihak lessor atau juga dapat memiliki hak guna dari bangunan tersebut.

TINJAUAN PUSTAKA

Pada awalnya sewa lebih dikenal dengan istilah leasing, leasin itu sendiri berasal dari kata lease yang berarti sewa atau lebih umum diartikan sebagai sewa-menyewa. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana lessor memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang telah disepakati. Sebagai imbalannya, melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada lessor (Ikatan Akuntan Indonesia, 2019)

Berdasarkan PSAK 30 (Ikatan Akuntan Indonesia, 2019) menjelaskan tentang definisi sewa, dimana sewa adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai (i) memakai sesuatu dengan membayar uang (ii) Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi) (iii) boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengisahkan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa. Pengertian lain mengenai sewa menyewa dikemukakan oleh (Algra, .1983) sebagai persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak.

Pada sewa pembiayaan, lessee mengakui aset dan liabilitas di awal masa sewa sebesar nilai terendah antara nilai wajar aset sewaan atau nilai kini dari pembayaran sewa minimum.



Pengukuran setelah pengakuan awal selanjutnya lessee membayar sewa minimum secara periodeik kepada lessor. Jumlah dari pembayaran ditentukan oleh lessor sesuai dengan perjanjian awal sewa.

Penyusutan dan penurunan nilai, untuk menentukan apakah suatu aset sewaan mnegalami penurunan nilai, entitas menerapkan PSAK 48 : Penurunan nilai aktiva. Penyajian dan pengungkapan selain harus memenuhi ketentuan PSAK 50 (revisi 2006) hal yang harus diungkapkan oelh lessee adalah jumlah neto nilai tercatat, rekonsiliasi pada setiap periode, rental kontinjen yang diakui sebagai beban periode tersebut, total perkiraan penerimaan dan pembayraan minimum sewa pada periode yang akan datang,penjelasan umum yang tertera pada saat perjanjian sewa dilakukan. Dalam perjanjian sewa terdapat bebrapa hal yang disepakati antara lessee dan lessor yang tertunag dalam kontrak sewa. Subtansi dari perjanjian tidak selali sama dengan apa yang tertera dalam kontrak, namun harus dianalisis lebih dalam suatu transaksi dapat saja berbentuk kpontrak jual - beli, namun subtansinya adalah sewa (ISAK 8) : Transaksi sewa yang emngandung sewa mengatur cara untuk menentukan apakh suatu transksi mengandung sewa.

METODE PENELITIAN

Objek penelitian merupakan salah satu yang menjadi perhatian dalam sebuah penelitian sebab objek penelitian merupakan sarana pneliti untuk mendapatkan jawaban maupun solusi dari permasalahan yang ada. Menurut (sugiyono, 2011 ;144) pengertian objek penelitian adalah sebagai berikut :

“objek penelitian adalah sarana ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tentang suatu hal objektif,valid, dan realiable tentnag suatu hal (variabel tertentu).”

Objek dalam penelitian penulis kali ini adalah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate yang juga terdapat jasa sewa menyewa ruang kantor dengan berbagai tipe. Perusahaan



ini sudah lebih dari 10 tahun berdiri untuk lokasi perusahaan tersebut berada di kawasan Gandaria City Superblock.

Pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik triangulasi. (Sugiyono 2012:241) triangulasi daitikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. dimana penulis menggunakan penggabungan dua teknik yaitu teknik wawancara dan juga teknik observasi.

HASIL PENELITIAN

Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa pada PT Artisan Wahyu berdasarkan PSAK 30 PT Artisan Wahyu masih menggabungkan antara aset yang disewakan dengan aktiva tetap milik perusahaan sendiri sehingga memiliki hambatan tersendiri yaitu adanya pencatatan yang masih tergabung dan untuk mengetahui berapa beban yang dikeluarkan antara penggunaan oleh pihak perusahaan dan pihak lessee harus dicari terlebih dahulu. Sesuai PSAK No.30 seharusnya pencatatan dilakukan secara terpisah.

Beberapa kriteria sudah sesuai dengan ketentuan PSAK No.30 diantaranya mengenai klasifikasi sewa, yang mana perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa pada PT Artisan Wahyu adalah sewa operasi. Dalam pencatatan yang dilakukan oleh PT Artisan Wahyu untuk sewa operasi terlihat hanya mengakui adanya pendapatan dari transaksi sewa tersebut, untuk dasar pengenaan pajak dihitung manual menggunakan sistem komputer, dan pada masa pembayaran pajak, antara milik lessor dan lessee sehingga besaran pajak yang dikenakan masih tergabung.

Perhitungan pajak yang dikenakan kepada lessee anatara lain adalah pajak pertambahan nilai dan pajak penghasilan namun pada prosesnya ada beberapa tenant yang membayar pajak langsung kepada direktoran jendral pajak sehingga dilakukan pemotongan oleh lessor pada saat pembayaran sewa. Pajak yang ditambahkan kepada lessee dibayarkan bersama dengan pembayaran masa sewa.

PEMBAHASAN

Sewa operasi tetap diberlakukan perjanjian seperti sewa lainnya, dengan demikian sewa tetap dapat diperhitungkan dalam pembukuan oleh lessor, sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh lessee dicatat dan diakui sebagai pendapatan lessor, dalam hal ini lessor dapat menghitung



secara tepat pendapatan sesuai dengan besaran luas unit yang disewakan. Dalam pencatatan dan pengungkapan perlakuan untuk transaksi sewa yang dilakukan oleh PT Artisan Wahyu unit atau ruang kantor yang disewakan masih tergolong dalam aktiva tetap milik perusahaan yang mana belum dipisahkan. PT Artisan Wahyu dalam proses transaksi sewa tidak mencatat simpanan jaminan sebagai sewa di bayar dimuka yang dilakukan oleh pihak lessee, meliakan mengakuinya sebagai pendapatan sewa. Pada akhir periode masa sewa unit atau ruang kantor yang disewakan kepada lessee tetap menjadi milik lessor dan tidak di jual, hak opsi menjadi milik lessor kembali. Setelah diteliti dapat diketahui bahwa perlakuan akuntansi untuk transaksi pada PT Artisan Wahyu sesuai dengan klasifikasi sewa yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya yang digolongkan sebagai sewa operasi (operating lessee).

Menurut PSAK no 30 (revisi 2011) Sewa tanah dan bangunan, elemen tanah dan bangunan dalam perjanjian sewa dinilai klasifikasinya secara terpisah sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi, dengan mempertimbangkan bahwa pada umumnya tanah memiliki umur ekonomis yang tak terbatas. Dalam metode operasi sewa, PT Artisan Wahyu mencatat pendapatan dari sewa berdasarkan harga sewa setelah pajak.

Dalam penyajian aktiva sewa PT Artisan Wahyu menjurnal unit atau ruang kantor sebagai aktiva tetap milik perusahaan yang tidak dipisahkan dengan aktiva tetap lainnya. Hambatan perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa pada PT Artisan Wahyu berdasarkan PSAK 30 adalah pemisahan aktiva tetap antara unit yang digunakan oleh pihak perusahaan sendiri dan unit yang disewakan.

Berdasarkan kriteria yang terdapat dalam PSAK no 30 (revisi 2011) tentang sewa operasi antara lain :

1. Sewa jangka pendek ini sesuai dengan perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa yang dijalankan oleh PT Artisan Wahyu telah sesuai karena kebanyakan dari tenant yang menyewa hanya dalam jangka waktu satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan atau kontrak sewa.



2. Alat dapat digunakan oleh penyewa atau lessee namun aset dimiliki oleh pihak yang menyewakan atau lessor, unit atau ruang kantor yang disewakan oleh PT Artisan Wahyu kepada lessee kepemilikannya tetap menjadi milik PT Artisan Wahyu.
3. Tidak ada perpindahan hak guna aktiva tetap yang mana pada akhir masa sewa unit atau ruang kantor yang disewakan masih menjadi milik PT Artisan Wahyu.
4. Pemeliharaan alat atau hal yang lain dilakukan oleh pihak lessor dalam hal ini PT Artisan Wahyu memiliki timnya sendiri untuk memelihara alat atau lingkungan sekitar yang disewakan kepada lessee.
5. Sewa operasi disajikan off balance sheet (tidak di tampilkan di laporan posisi keuangan)

PT Artisan Wahyu menyewakan unit atau ruang kantor, PT Artisan Wahyu masih menggabungkan aset tetap perusahaan dengan aset tetap yang disewakan dalam satu nama akun yaitu aset tetap, sehingga dalam perhitungan akumulasi penyusutan aset yang digunakan oleh pihak lessee tergabung dengan milik lessor. Pada pelaporan keuangan terdapat beberapa nominal yang berbeda berdasarkan kegiatan sewa yang berlangsung selama periode sewa berjalan yang menyebabkan perbedaan penjournalan. Pada saat memperoleh aset tetap yang disewakan tersebut, pencatatan perolehan yang lebih tepat berdasarkan PSAK No 30 seharusnya dijurnal terpisah dari kelompok aktiva tetap yang tidak disewakan.

KESIMPULAN

Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa tergolong ke dalam sewa operasi (operating lease). Pada akhir masa periode sewa, dalam perjanjian atau kontrak sewa tidak ada opsi dari lessor untuk memberikan hak milik aktiva tetap yang disewakan kepada lessee melainkan aktiva tetap yang



disewakan tetap menjadi hak milik lessor. Hambatan perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa pada PT Artisan Wahyu berdasarkan PSAK 30 antaranya adalah :

1. Masih ada beberapa perbedaan dalam hal pencatatan dan pengungkapan pada perusahaan yaitu antara aset tetap perusahaan yang tidak disewakan erta aktiva tetap berupa unit kantor yang disewakan tidak dipisahkan, sedangkan menurut PSAK 30 harus dipisahkan.
2. Dalam penyusutan aktiva tetap yang disewakan berupa unit kantor dengan aktiva tetap yang tidak disewakan juga belum ada pemisahan, sehingga dalam penyusutan masih digabungkan,

SARAN

Saran yang dapat diberikan kepada PT Artisan Wahyu adalah :

1. Proses sewa yang berlangsung tetap dipertahakan sesuai dengan kegiatan sewa menyewa yang berlangsung pada P T Artisan wahyu yaitu sewa operasi yang mana untuk klasifikasi sewa sudah sesuai. Penghitungan akumulasi penyusutan seharusnya juga dilakukan secara terpisah, dan melaporkannya dalam laporan keuangan.
2. Perlakuan akuntansi untuk transaksi sewa PT Artisan Wahyu harus sesuai dengan PSAK 30. Pencatatan pendapatan harus dipisahkan antara aktiva tetap yang disewakan dan yang tidak, sehingga lebih update dan dapat menyajikan laporan keungan yang wajar serta dapat dipahami baik untuk kepentingan eksternal atau kepentingan internal. PT Artisan Wahyu dapat terus memperbaharui pengetahuan terkait standar akuntansi yang berlaku di Indonesia, baik yang telah ada, yang baru maupun standar akuntansi yang direvisi dari standar yang sebelumnya sudah ada.

DAFTAR PUSTAKA

Ikatan Akuntan Indonesia. (2011). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.



Ikatan Akuntan Indonesia. (2012). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta

Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta